

青岛市市区公共服务设施 配套标准及规划导则

青岛市自然资源和规划局

二〇二五年四月

编制说明

公共服务设施与居民日常生活紧密相关，是城市高质量发展、人民高品质生活的重要空间载体。2018年6月青岛市规划局发布《青岛市市区公共服务设施配套标准及规划导则》（青规字〔2018〕57号），该导则作为城市规划编制、管理的重要依据，对加强公共服务设施的规划控制和配套建设发挥了重要作用。

公共服务设施标准作为公共服务设施规划建设的指导性文件，需要与时俱进，根据社会经济发展和人民日益增长的美好生活需要及时调整优化。为落实“人民城市人民建，人民城市为人民”的思想，贯彻“创新、协调、绿色、开放、共享”的新发展理念，全面提升青岛市公共服务设施服务水平，青岛市自然资源和规划局根据《中共中央国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》《自然资源部关于加强国土空间详细规划工作的通知》的要求和国家、省、市近年来新颁布的《城市居住区规划设计标准》GB 50180-2018、《社区生活圈规划技术指南》TD/T 1062-2021 等规范标准，在总结各地经验的基础上，对《青岛市市区公共服务设施配套标准及规划导则》（青规字〔2018〕57号）进行修订，以保障城市公共服务设施的科学规划、精准配建。

修订试行版于2023年12月印发，修订内容主要包括以下方面：调整公共服务设施分级、分类体系；增加公共服务设施规划传导的具体规定；按照社区生活圈建设要求，重点修订居住区公共服务设施指标体系，制定规模指标、覆盖指标、效率指标、品质指标四个维度指标；结合青岛不同区域特点，因地制宜制定差异化配建策略；提出实施建议指引。

2025年4月，经过跟踪评估和反馈意见，与《山东省建设用地控制标准》（2024版）、《青岛市“好房子”建设技术导则（试行）》等规范标准衔接，并征求了相关部门意见后正式发布。

目录

1 总则.....	1
2 设施分级、分类.....	2
3 规划传导.....	2
3.1 总体规划层面.....	2
3.2 专项规划层面.....	3
3.3 详细规划层面.....	3
4 城区统筹公共服务设施设置要求.....	7
4.1 总体要求.....	7
4.2 设置标准.....	8
4.2.1 教育设施.....	8
4.2.2 医疗卫生设施.....	9
4.2.3 文化设施.....	10
4.2.4 体育设施.....	10
4.2.5 社会福利设施.....	11
5 居住区公共服务设施设置要求.....	12
5.1 总体要求.....	13
5.2 基础保障型设施设置标准.....	14
5.2.1 设施内容.....	14
5.2.2 终身教育.....	16
5.2.3 健康管理.....	18
5.2.4 为老服务.....	19
5.2.5 生态休闲.....	20
5.2.6 体育健身.....	22
5.2.7 文化活动.....	24
5.2.8 行政管理.....	24
5.2.9 商业服务.....	26
5.2.10 日常出行.....	28
5.2.11 市政公用.....	36

5.2.12 公共安全	39
5.3 品质提升型设施设置标准	40
5.4 邻里中心（坊）设置标准	41
5.5 差别化设置	44
6 居住区公共服务设施实施建议	45
用词说明	49
参考文献	49
条文说明	54

1 总则

1.1 目的和依据

为提高人民群众的生活品质，落实社区生活圈理念，传导青岛市国土空间规划编制，科学合理、经济有效地使用土地和空间，协同相关部门保障公共服务设施实施，依据《中共中央国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》《自然资源部关于加强国土空间详细规划工作的通知》《城市居住区规划设计标准》GB 50180-2018 和《社区生活圈规划技术指南》TD/T 1062-2021 等，按照青岛经济社会发展实际和国土空间总体规划要求，对《青岛市市区公共服务设施配套标准及规划导则》（青规字〔2018〕57号）进行修订（以下简称《标准及导则》）。

1.2 适用范围

适用于《青岛市国土空间总体规划（2021-2035年）》确定的市南区、市北区、李沧区、崂山区、城阳区、西海岸新区、即墨区城镇开发边界内的城区范围，上述范围编制国土空间分区规划、详细规划、城市公共服务设施专项规划，以及城市公共服务设施的规划设计和规划许可应依据本《标准及导则》执行。胶州市、平度市、莱西市城区相关规划编制宜参照本《标准及导则》执行。

1.3 配置原则

适用范围内公共服务设施的配置与相关规划，应贯彻保障基本公共服务的均等化，促进发挥规划引领和传导作用，坚持集约高效统筹配置，因地制宜满足多元需求，全年龄友好聚焦老幼的原则。

1.4 强制性要求

涉及公共服务设施的强制性内容，在城市规划实施时须优先安排并与其他建设工程同步予以落实；独立占地的公共服务设施用地面积和非独立占地的公共服务设施建筑面积作为强制性要求。

1.5 相关法规

适用范围内公共服务设施的配置应当严格执行本《标准及导则》，并符合国家、省和市现行及新颁布有关法律、法规及标准规范的规定。

2 设施分级、分类

2.1 设施分级

本《标准及导则》所指公共服务设施包括城区统筹公共服务设施和居住区公共服务设施，其中：城区统筹公共服务设施包括市级、区级公共服务设施及按专业分工需要在市区层面统筹配建的公共服务设施；居住区公共服务设施包括三个层级：15分钟生活圈级公共服务设施（简记为A级）、5~10分钟生活圈级公共服务设施（简记为B级）和居住项目级公共服务设施（简记为C级）。

2.2 设施分类

城区统筹公共服务设施包括：教育设施、医疗卫生设施、文化设施、体育设施、社会福利设施五类设施，设置要求详见第4章。

居住区公共服务设施包括：终身教育、健康管理、为老服务、生态休闲、体育健身、文化活动、行政管理、商业服务、日常出行、市政公用、公共安全十一类设施，设置要求详见第5章。

3 规划传导

不同层面公共服务设施规划的具体工作要求如下：

3.1 总体规划层面

(1) 基于常住人口的总量和结构，提出分区分级公共服务中心体系布局 and 标准，针对实际服务管理人口特征和需求，完善服务功能，改善服务的便利性。确定中心城区公共服务设施用地总量和结构比例。

(2) 完善社区生活圈，针对人口老龄化、少子化趋势和社区功能复合化需

求，重点提出医疗、康养、教育、文体、社区商业等服务设施和公共开敞空间的配置标准和布局要求，建设全年龄友好健康城市，以社区生活圈为单元补齐公共服务短板。

(3) 应明确的规划指标：中心城区医疗卫生、养老、教育、文化、体育等社区公共服务设施步行 15 分钟覆盖率，中心城区人均体育用地面积，市域每千名老年人养老床位数和每千人口医疗卫生机构床位数。

(4) 中心城区公共服务设施体系规划图为管控型图件，必选市级及以上等级的文化、体育、医疗卫生、社会福利设施等要素。可根据实际情况，增设其他各级教育设施、商业设施、区级公共服务设施等要素，并区分现状设施与新增设施。

3.2 专项规划层面

在分解落实总体规划提出的公共服务设施相关要求和专题研究基础上，对城区统筹公共服务设施和居住区公共服务设施进行系统规划。

确定城区统筹公共服务设施的分布位置、设施规模、服务范围等，确定居住区公共服务设施的布局原则、布局标准等，各区市可根据需要编制社区生活圈专项规划、公共服务设施专项规划等。

3.3 详细规划层面

在分解落实总体规划、专项规划提出的公共服务设施相关要求基础上，对居住区公共服务设施进行系统规划，衔接青岛市控制性详细规划三级管控体系，综合研判服务半径、服务人口、行政边界，分级配建居住区公共服务设施。

居住区公共服务设施分级控制

分级要素	15 分钟生活圈级	5~10 分钟生活圈级	居住项目级
设施服务半径 (m)	800~1000	300~500	—
居住人口 (万人)	5~10	0.5~2.5	—
控制性详细规划层级对应	单元	街区	地块 (街坊)
行政管理层级对应	街道办事处	社区	社区网格/物业

城市各区域具有居住、商务、科创和产业等不同主导功能，本《规划及导

则》中居住区公共服务设施分级控制主要适用于以居住功能为主的城市区域。因人口密度、用地布局等差异，表中设施服务半径对应的居住人口为指导性数值，不同区域的居住区公共服务设施配建工作思路应遵循以下原则：

(1) 街道办事处(社区)辖区范围较大、控规单元涉及多个街道办事处(社区)辖区等详细规划层级与行政管理范围不对应的情形。终身教育、生态休闲、体育健身、公共安全等服务半径敏感的设施配建时以优先满足服务半径为原则，辖区范围较大的街道办事处(社区)宜设置多处。街道办事处、社区服务中心、社区服务站、社区卫生服务中心、养老服务中心、文化活动中心等属地化管理的设施宜优先结合行政管理范围配建，按千人指标核算总量，每个街道办事处(社区)至少设置一处。养老院、商业服务、停车位等设施宜按需求设置，人口密度高、服务需求大的区域可适当增配。

(2) 人口密度小、居住用地布局分散导致服务人口与服务能级不对应的情形。服务人口不足5万人的15分钟生活圈级、不足0.5万人的5~10分钟生活圈级公共服务设施可结合行政边界(街道办事处、社区)、规划编制界限(控规单元、街区)适当扩大服务半径，但不应跨越城市铁路、快速路、主干道、河流、山体等明显地理界限。

(3) 受用地条件限制不能满足全部居住区公共服务设施服务半径的情形。应优先满足基础保障型设施中的终身教育设施、公共安全设施服务半径。

3.3.1 控制性详细规划阶段

(1) 居住区公共服务设施规划布局

居住区公共服务设施核算以社区生活圈为基本单位，社区生活圈的划分应综合考虑居民行为习惯、行政辖区界限、地理界限等要素，鼓励编制社区生活圈专题研究。上位规划或相关规划(研究)中已明确社区生活圈规划的区域按要求落实各类公共服务设施的布局。未明确社区生活圈规划的区域，在控制性详细规划阶段应统筹划分社区生活圈，并配建15分钟生活圈级公共服务设施和5~10分钟生活圈级公共服务设施。

每个控规单元范围内包含一个以上15分钟生活圈，宜将所在街道辖区(或大部分辖区)划为同一社区生活圈内，配建15分钟生活圈级公共服务设施。每个控规街区内包含一个以上5~10分钟生活圈，宜将所在社区辖区(或大部分

辖区)划为同一社区生活圈内, 配建 5~10 分钟生活圈级公共服务设施。

居住区公共服务设施可采用集中式、街区式、分散式的方式, 统一规划, 合理布局。集中式是指多个公共服务设施要素集中复合设置, 采用模块化组合形成服务高效的“一站式”邻里中心, 详见 5.5 章节。街区式是指沿社区生活圈内生活性道路相对集中配置公共服务设施。分散式是指受用地条件限制, 社区生活圈内各项公共服务设施呈分散布局的形式。

规划新建居住区公共服务设施宜采用集中式、街区式的布局方式, 单处建筑面积低于 600m²的公共服务设施宜与其他公共服务设施合设, 集中布局于同一地块、同一建筑内。

(2) 居住区公共服务设施规划内容与深度

独立占地的公共服务设施应明确其分布位置、用地界线、使用性质、设施规模、服务范围, 采用实线控制和虚线控制。非独立占地的, 15 分钟生活圈级公共服务设施可采用虚线控制、点位控制, 5~10 分钟生活圈级公共服务设施可采用虚线控制、点位控制、指标控制、条文控制, 但应明确公共服务设施的设施内容、设施规模、服务范围。

规划住宅用地可承载居住人口与现状保留住宅可承载居住人口合计作为本《标准及导则》中居住区公共服务设施承载能力的测算依据。其中, 新增住宅按人均 40m² 计算规划住宅用地可承载居住人口; 现状保留住宅据实统计户数, 按户均 3 人计算可承载人口。特殊情况不采用本《标准及导则》时应编制规划承载人口专题研究, 作为规划人口的确定依据。规划住宅用地可承载居住人口和住宅建筑容量应与公共服务设施承载能力相匹配, 当承载能力不足时应控制住宅用地增量。

居住区公共服务设施配套原则上不跨控规单元平衡, 确实难以平衡的, 在满足相关公共服务设施规范标准要求下, 允许与相邻控规单元公共服务设施共同核算, 共同使用的公共服务设施指标核算结论应分别计入涉及的控制性详细规划中, 不得重复计算。

已批控规中规划的公共服务设施用地和用房, 按照本《标准及导则》核算超出基础保障型设施需求的部分, 应遵循公共服务水平不降低、规划布局正向调整的原则, 宜作为品质提升型设施规划预留。

(3) 居住区公共服务设施规划专题评估

鼓励在控制性详细规划阶段开展居住区公共服务设施规划专题评估，摸清规划范围内公共服务设施短板和需求，规划增补相应的设施。特殊情况不采用本《标准及导则》中规定的指标时，可通过开展居住区公共服务设施规划专题评估作为指标的确定依据，但应符合国家、省和市现行有关法律、法规及标准规范的规定。

居住区公共服务设施专题评估包含但不限于以下内容：

①现状情况。规划范围内现状各类公共服务设施的位置、规模、服务范围、设施达标情况、用地用房权属、使用情况、已形成的社区生活圈划分。

②规划实施情况。相关规划的公共服务设施实施情况，分析规划公共服务设施未实施的原因。

③发展趋势。人口结构分析，采用大数据、历年数据统计等方式对规划范围内人口数量、老龄化程度、学龄儿童发展趋势等进行预判。

④居民需求。通过公示项目居民意见、政府公开、居民意见等渠道，总结出居民主要需求，可针对问题开展居民需求调查。

⑤管理部门需求。征求居住区公共服务设施对口区属部门意见，包括：街道办事处、民政、教体、规划和建设、城市管理、文化和旅游、卫生健康、应急管理等部门。

⑥用地用房资源情况。不达标的公共服务设施原址用地用房改扩建、设施置换、闲置用地用房利用等可行性分析。

⑦结合以上分析研究和规划范围内用地情况提出：各类公共服务设施的配建策略，已规划无法实施的设施另行选址建议，规划核算时采用的现状人口、户均人口、户均面积，既有公共服务设施配套核算取值等关键指标。

3.3.2 项目规划建筑方案阶段

在地块（街坊）项目规划建筑方案等实施阶段，应落实控制性详细规划确定的公共服务设施布局，配建居住项目级公共服务设施，并遵循以下要求：

（1）同一地块（街坊）内的公共服务设施应集中布局，不应设置在居民楼内；服务多个地块的公共服务设施出入口设置应方便对外使用，宜沿街布局。

（2）多项设施综合设置时应设置在一层及其以上的连续楼层，有相对独立的区域，一层建筑面积不宜低于 500m²，并安装升降式电梯。

(3) 公共服务设施用房应保证良好的采光、消防和自然通风条件，并设置无障碍设施，层高和开间需结合设施项目实际需求，有助餐功能的设施应具备烟道。

(4) 有特殊安全、环境需求的设施不宜与其他设施集中设置，在选址时应符合相关部门的规定。

(5) 分期开发的居住项目中配套的居住区基础保障型公共服务设施，应布局在首期开发建设的地块。

4 城区统筹公共服务设施设置要求

4.1 总体要求

城区统筹公共服务设施是以满足居民较高层面的公共服务需求、发挥区域辐射作用为目标提供服务功能的设施。应根据城区发展的阶段目标、总体布局和建设时序，按照相关法律法规和行业主管部门标准要求，以市和区（功能区）为单位编制总体规划、专项规划的形式予以统筹布局。

本《标准及导则》中城区统筹公共服务设施标准采用分类定性，对青岛市行业主管部门要求必须设置的设施分类、项目名录、设置要求提出引导，规划建设时可进一步根据相关规范标准和实际情况增设项目、明确布局及规模。

在服务面积较大、服务人口较多的行政辖区内，宜以 30~50 万人口为服务对象，按服务需求提供多处区级公共服务设施。市级文化、体育类公共服务设施所在的行政辖区内同类区级公共服务设施可按服务需求酌情配置。

4.2 设置标准

4.2.1 教育设施

城区统筹级—教育设施设置规定

设施分类	项目名称	设置要求			
		用地面积 (m ²)	寄宿制高中 用地面积 (m ²)	备注	
教育设施	高中(含普通高中、寄宿制高中)	24班	≥36223	≥50630	1. 普通高中按照 20 座/千人配建。 2. 班级人数 40~50 人/班, 有条件的地区可推行小班化教学, 每班人数不超过 40 人。普通高中规模宜为 24、36、48、60 班。原则上不再设立 24 班以下高级中学和规模过大的学校, 新建普通高中在校生规模不得超过 3000 人。 3. 集中绿化用地按生均 4m ² 计算。中心城区学校集中绿地不宜低于生均 3m ² 。 4. 建筑用地建筑容积率不宜低于 0.65, 不宜高于 0.8。
		30班	≥41021	≥59030	
		36班	≥53588	≥75190	
		48班	≥64351	≥93160	
		60班	≥74037	≥110040	
	中等职业学校	职业高中、中等专业学校、技校	1. 按照《山东省建设用地控制标准》(2024 年版) 执行, 新建学校最小规模不宜小于 3000 生, 生均用地面积 30.63~48.28m ² /生, 具体取值结合学校规模确定。 2. 中等职业学校容积率 0.5~0.6。		
特殊教育学校	盲校、聋校、培智学校、孤独症学校	1. 按照《山东省建设用地控制标准》(2024 年版) 执行、《山东省特殊教育学校办学条件标准》执行, 占地面积 1.44~2.64hm ² 。 2. 每个区设置 1 处独立的特殊教育学校, 具体类型根据实际情况确定。 3. 盲校、聋校每班规模不宜超过 12 人, 培智学校每班规模不宜超过 8 人, 孤独症学校每班不宜超过 6 人。 4. 特殊教育学校建筑容积率不宜低于 0.65, 绿地率不小于 35%。			
高等院校	大学、学院、高等学校、高等专科学校、党校	按照《山东省建设用地控制标准》(2024 年版) 执行, 高等教育设施校舍建筑面积、设施配套等建设要求应满足国家、省相关规范要求, 生均用地面积为 48~54 m ² /生。			
社区教育	社区教育学院	配置能满足教育教学需要的办公用房、阅览室、计算机房等场所。充分利用辖区内的学校、图书馆、文化馆、影剧院、博物馆、美术馆、科技馆、纪念馆等设施开展社区教育活动。设置标准参考《教育部等九部门关于进一步推进社区教育发展的意见》(教职成〔2016〕4 号), 建筑面积不少于 2000m ² 。			

4.2.2 医疗卫生设施

城区统筹级—医疗卫生设施设置规定

设施分类	项目名称	设置要求
医疗卫生设施	医院	综合医院 1. 宜取《青岛市国土空间总体规划（2021-2035年）》中确定的千人床位数中60%的床位数作为综合医院，每处用地规模宜为2.34hm ² ~16.35hm ² （200~1500床）。 2. 新建综合医院建筑密度不宜超过35%，容积率不宜低于0.7。改建、扩建项目容积率可根据实际情况及当地规划要求调整。 3. 设置标准参考《综合医院建设标准》（建标110-2021）、《山东省建设用地控制标准》（2024年版）。
		中医院 1. 宜取《青岛市国土空间总体规划（2021-2035年）》中确定的千人床位数中8%的床位数作为中医院，每处用地规模宜为1.17hm ² ~16.35hm ² （100~1500床）。 2. 新建中医医院建筑密度不宜超过35%，容积率不宜低于0.7。改建、扩建项目容积率可根据实际情况及当地规划要求调整。 3. 主要依据《中医医院建设标准》（建标106-2021）、《综合医院建设标准》（建标110-2021）、《山东省建设用地控制标准》（2024年版）。
		专科医院 1. 宜取《青岛市国土空间总体规划（2021-2035年）》中确定的千人床位数中12%的床位数作为专科医院（包含精神专科医院、传染病医院、儿童医院等），每处用地规模宜为1hm ² ~5.25hm ² （100~500床）。 2. 新建专科医院建筑密度不宜超过35%，容积率不宜低于0.7。改建、扩建项目可根据实际情况及当地规划要求调整。 3. 设置标准参考《综合医院建设标准》（建标110-2021）、《精神专科医院建设标准》（建标176-2016）、《传染病医院建设标准》（建标173-2016）、《儿童医院建设标准》（建标174-2016）、《山东省建设用地控制标准》（2024年版）。
	公共卫生机构	妇幼保健机构 按市、区两级设置政府举办、标准化的妇幼保健机构。 设置标准参考《妇幼健康服务机构建设标准》（建标189-2017）。
		普惠托育机构 1. 每个区设置1所托育综合服务中心，主要内容包括托育服务、托育从业人员培训、托育产品研发和标准设计、婴幼儿早期发展指导等。 2. 每处托育综合服务中心建筑面积宜大于3000m ² 。 3. 设置标准参考《国家卫生健康委办公厅关于印发托育综合服务中心建设指南（试行）的通知》（国卫办人口函〔2021〕629号）
		疾病预防控制机构 1. 按市、区两级设置疾病预防控制机构。 2. 设置标准参考《疾病预防控制中心建设标准》（建标127-2009）。
		卫生健康监督执法机构 按市、区两级设置卫生健康综合监督执法机构。
		急救中心 每5~10万人配备1辆急救车，每处建筑面积850~5200m ² 。
		传染病救治机构 1. 原则上人口30~50万的区在疫情发生时能迅速设置的传染病病床数不低于50张；50~100万人口不低于80张；100万以上人口不低于100张。 2. 设置标准参考《传染病医院建设标准》（建标173-2016）。

4.2.3 文化设施

城区统筹级—文化设施设置规定

设施分类		项目名称	设置要求
文化设施	图书馆	市级图书馆	1. 按大型馆设置，服务人口 1000 万人，总建筑面积 120000m ² ，用地面积 52000~80000m ² 。总藏书超过 1000 万册的，可按照每增加 100 万册藏书增补建设用地 5000 m ² 进行控制。 2. 设置标准参考《公共图书馆建设标准》（建标 108-2008 号）、《山东省建设用地控制标准》（2024 年版）。
		区级图书馆	1. 每个区应至少设置 1 处中型图书馆，可与其他文化设施合设，每处服务人口 30~120 万人，建筑面积 5500~16000m ² ，用地面积 4500~13000 m ² 。 2. 设置标准参考《公共图书馆建设标准（建标 108-2008 号）》《山东省建设用地控制标准》（2024 年版）。
	文化馆	市级文化馆	1. 按大型馆设置，建筑面积不小于 6000m ² ，用地面积 4500~6500 m ² 。 2. 设置标准参考《文化馆建设标准（建标〔2010〕136 号）》《山东省建设用地控制标准》（2024 年版）。
		区级文化馆	1. 每个区应至少设置 1 处中型文化馆，建筑面积 4000~6000m ² ，用地面积 3500~5000 m ² 。 2. 设置标准参考《文化馆建设标准（建标〔2010〕136 号）》《山东省建设用地控制标准》（2024 年版）。
	博物馆	博物馆	1. 应根据文化资源条件和人口规模规划建设相应规模的综合博物馆，分为特大型、大型、大中型、中型、小型，用地面积不大于 62500 m ² 。 2. 设置标准参考《山东省建设用地控制标准》（2024 年版）。
	美术馆	市级美术馆	1. 应根据文化资源条件和人口规模规划建设相应规模的市级美术馆，宜采用 I、II、III 级，建筑面积 6500~35000m ² ，用地面积 4000~58000 m ² 。 2. 设置标准参考《山东省建设用地控制标准》（2024 年版）。
		区级美术馆	1. 每个区应至少设置 1 处美术馆，宜采用 III、IV、V 级，可与区文化馆合设，建筑面积 1000~15000m ² ，用地面积 700~25000 m ² 。 2. 设置标准参考《山东省建设用地控制标准》（2024 年版）。

说明：科技馆、展览馆、剧院等特色文化设施按照市、区需求和相关规范标准设置。

4.2.4 体育设施

城区统筹级—体育设施设置规定

设施分类		项目名称	设置要求
体育设施	市级体育设施	市级大型体育场馆	1. 应独立占地，座席数量应满足相关标准规范要求。 2. 设置标准参考《城市公共体育场馆用地控制指标》（国土资规〔2017〕11号）。
		市级全民健身活动中心	1. 每处建筑面积 $\geq 4000\text{ m}^2$ ，室内体育场地面积 $\geq 3500\text{ m}^2$ 。必配场地包括乒乓球场地、体质测试室、篮球场地、羽毛球场地和基础健身区。 2. 设置标准参考《全民健身活动中心分类配置要求》GB/T 34281-2017。
	区级体育设施	区级中型体育场馆	1. 每个区应至少设置1处，应独立占地，场馆类型包括体育场、体育馆、游泳馆，座席数量应满足相关标准规范要求。市级、区级可共享一处体育场馆。 2. 设置标准参考《城市公共体育场馆用地控制指标》（国土资规〔2017〕11号）。
		区级全民健身活动中心	1. 每个区应至少设置1处，市级、区级可共享一处全民健身活动中心。建筑面积宜为 3000 m^2 ，室内体育场地面积不小于 1500 m^2 。必配场地包括乒乓球场地、体质测试室、篮球场地和基础健身区。 2. 设置标准参考《全民健身活动中心分类配置要求》GB/T 34281-2017。
		体育公园	1. 鼓励每个区至少设置1处占地面积不低于 10 万 m^2 的体育公园。其中，健身步道不少于 2 km ，至少具有10块以上运动场地，可同时开展的体育项目不少于5项。 2. 设置标准参考《关于推进体育公园建设的指导意见》（发改社会〔2021〕1497号）

4.2.5 社会福利设施

城区统筹级—社会福利设施设置规定

设施分类		项目名称	设置要求
社会福利设施	老年人社会福利设施	社会福利院	1. 全市应至少设置1处，每个区根据需要设置，每处规模宜300床左右，不宜大于500床。 2. 满足辖区内特困人员集中供养，保障经济困难的孤寡、失能、高龄、计划生育特殊家庭等老年人的服务需求。 3. 与护理型养老院的床位总和不应少于每千人1.5床。 4. 设置标准参考《城镇老年人设施规划规范》GB 50437-2007（2018年版）、《山东省建设用地控制标准》（2024年版）。
		护理型养老院	1. 市、区两级各应至少设置1处，床位规模不宜低于300床，不宜大于500床。 2. 满足辖区内失能（含失智）、高龄老人的机构养老需求。 3. 与社会福利院的床位总和不应少于每千人1.5床。 4. 设置标准参考《城镇老年人设施规划规范》GB 50437-2007（2018年

设施分类	项目名称	设置要求
		版)、《山东省建设用地控制标准》(2024年版)。
儿童福利设施	儿童福利院	1. 全市应至少设置1处。 2. 为辖区内孤儿和残疾儿童提供社会保障服务,为有需求的困难家庭残疾儿童开展代养照料、教育康复等专业化服务。 3. 设置标准参考《城市公共服务设施规划标准》(GB 50442-2018年修订征求意见稿)、《山东省建设用地控制标准》(2024年版)。建设规模100~450床,具体建设指标结合服务人口规模确定。
	未成年人救助保护中心	1. 市、区两级各应至少设置1处。 2. 对辖区内生活无着的流浪乞讨、遭受监护侵害、暂时无无人监护等未成年人实施救助,承担临时监护责任,协助民政部门推进农村留守儿童和困境儿童关爱服务等工作的专门机构。 3. 设置标准参考《城市公共服务设施规划标准》(GB 50442-2018年修订征求意见稿)、《山东省建设用地控制标准》(2024年版)。建设规模50~300床,具体建设指标结合设施服务范围内流动人口规模确定。
残疾人社会福利设施	残疾人综合康复中心	1. 市、区两级各应至少设置1处。 2. 为辖区内残疾人提供康复医疗、教育、职业、社会等康复服务的综合性康复机构和技术资源中心,承担着康复训练与服务、康复技术人才培养、社区康复服务指导、康复信息咨询服务、康复知识宣传普及、康复研究和残疾预防等工作。 3. 设置标准参考《城市公共服务设施规划标准》(GB 50442-2018年修订征求意见稿)、《山东省建设用地控制标准》(2024年版)。具体建设指标结合辖区内残疾人人口规模确定。
	残疾人精神卫生福利机构	1. 全市应至少设置1处,每个区根据需要设置,床位规模不低于300床,建筑面积不少于15000 m ² 。 2. 为辖区内困难精神障碍患者提供集中养护、康复服务。 3. 设置标准参考《青岛市“十四五”民政事业发展规划》。
救助管理设施	救助管理站	1. 全市应至少设置1处,每个区根据需要设置。建设规模应根据年救助人员量确定,划分为四类,床均建筑面积指标为:一类不高于25m ² /床,二类不高于27m ² /床,三类不高于30m ² /床,四类不高于32m ² /床。 2. 为生活无着的流浪、乞讨人员(包括未成年人)提供求助接待、临时生活照料、送医救治以及寻亲、接送返回等服务;为遭受家庭暴力侵害的受害人提供临时庇护救助等服务。 3. 设置标准参考《山东省救助管理机构编制标准》(鲁编办发〔2017〕15号)、《流浪乞讨人员救助管理站建设标准》(建标〔2015〕77号)、《山东省建设用地控制标准》(2024年版)。

说明:老年大学等老年人设施按照市、区需求和相关规范标准设置。

5 居住区公共服务设施设置要求

5.1 总体要求

5.1.1 指标构成

居住区公共服务设施指标由规模指标、覆盖指标、效率指标、品质指标构成。

规模指标：指服务要素的用地规模和建筑规模，适应人口特征和规模要求，满足功能要求。规模指标原则上按千人指标核算，单处设施规模核算后不足最小规模的应按最小规模配建。

覆盖指标：指服务要素的服务半径、服务辖区或服务人口，实现便捷可达。

效率指标：指服务要素的空间设置形式，包括独立用地设置和综合设置，促进集约节约用地。

品质指标：指服务要素的区位选址、建筑和环境设计要求，优化使用体验。

5.1.2 设施类型

居住区公共服务设施分为基础保障型和品质提升型。

基础保障型设施是满足居民基本生活需求必须设置的设施，5.2 章节对这类设施规定了项目名称、规模指标、覆盖指标、效率指标、品质指标，在详细规划阶段应予以落实。

品质提升型设施是为了提升居民生活品质，根据人口结构、行为特征、居民需求等应选择设置的设施，5.3 章节对这类设施规定了部分常见项目名称和设置要求、规模总量，在详细规划阶段按推荐的设施项目配建或自行确定设施项目，但必须保证规模总量。

将部分贴近居民生活的基础保障型、品质提升型设施功能集中在居住项目级配建为“邻里坊”。5.4.2 章节规定了邻里坊规模指标，在详细规划阶段应予以落实。

按照《城市社区嵌入式服务设施建设工程实施方案》《城市社区嵌入式服务设施建设导则（试行）》等文件要求，社区嵌入式服务设施主要是通过社区（小

区)公共空间嵌入功能性设施和适配性服务,在居民适宜步行范围内,提供养老托育、社区助餐、家政便民、健康服务、体育健身、文化休闲、儿童游憩等一种或多种服务,更好满足社区居民公共服务和美好生活需求。本《标准及导则》中的下列设施统称为城市社区嵌入式服务设施:邻里坊、基础保障型设施(健康管理类、为老服务类、生态休闲类、体育健身类、文化活动类、行政管理类中的社区服务中心和社区服务站、公共安全类中的微型消防站)、品质提升型设施(学龄儿童养育托管中心、社区学校、社区教学站、康体服务中心、文化广场、文化展示馆、健身房、社区食堂、就业创业指导中心、社会组织孵化平台、生活服务站等)。

5.2 基础保障型设施设置标准

5.2.1 设施内容

15分钟生活圈级公共服务设施记为A级,5~10分钟生活圈级公共服务设施记为B级,居住项目级公共服务设施记为C级。

居住区级—基础保障型公共服务设施设置规定

类别	项目名称	服务内容	级别
终身教育	初中	满足12~18周岁青少年入学要求	A
	九年制学校	满足6~18周岁青少年入学要求	A
	小学	满足6~12周岁青少年入学要求	B
	幼儿园	保教3~6周岁的学龄前儿童	B
健康管理	社区卫生服务中心 (社区医院)	提供预防、医疗、保健、康复、健康教育、计生等服务,含门诊部	A
	社区卫生服务站	提供预防、医疗、计生等服务	B
	托育所	0~3岁婴幼儿照护服务的托育机构	B
为老服务	养老院	为老年人提供全日集中住宿和照料护理服务	A
	养老服务中心	提供助餐配餐、医疗护理、助洁助浴、长短期托养、康复辅具租赁、康复训练等服务	A
	养老服务站	设置助餐配餐区、入户服务准备区、老年人活动等区	B
文化活动	文化活动中心	一般与社区服务中心合设,含儿童、青少年、老年活动中心,开展图书阅览、科普知识宣传与教育、球类、棋类、科技与艺术等活动	A
	文化活动站	与社区服务站合设,含青少年、老年活动站,书报阅览、书画、文娱、健身、音乐欣赏等	B

类别	项目名称	服务内容	级别
生态休闲	社区公园	具有儿童游戏、休闲游憩、运动康体、公共服务等功能的公共绿地	A
	游园	具有休闲游憩等功能的公共绿地	B
	集中绿地	项目内为内部居民服务的宅旁绿地及结合2 hm ² 以上新建居住地块设置的小型开放绿地（口袋公园）	C
体育健身	街道全民健身中心	具有多种健身设施、专用于开展体育健身活动的小型体育馆	A
	大型多功能运动场地	多功能运动场地或同等规模的球类场地	A
	中型\小型多功能运动场地	多功能运动场地或同等规模的球类场地	B
	户外活动场地	为居民服务的健身、活动场地，含儿童和老年人活动场地	C
行政管理	街道办事处	街道政府办公服务场所	A
	社区服务中心	街道综合服务场所，含党群服务中心、新时代文明实践所、社工站、志愿者站、司法所、社区就业服务中心、街道未成年人保护、社会救助等	A
	公安所队	提供户籍、治安、交通等管理服务的公安所队	A
	社区服务站	社区综合服务场所，含党群服务中心、新时代文明实践站、志愿者站、社区服务、警务室、居民活动用房等	B
	物业管理用房	提供房管、维修、绿化、环卫、智慧监控等物业管理服务的场所	C
商业服务	街道商业消费中心	相对集中设置的综合商场或商业街区，为居民提供购物、餐饮、休闲娱乐等日常消费及银行、电信、邮政等生活服务	A
	社区商业网点	超市、餐饮、便利店、药店、洗衣店、理发店等便民业态为主的商业用地、用房	B/C
	社区农贸市场	满足市民日常就近肉菜副食品消费需求的中小型农贸市场	B
日常出行	停车位	住宅、办公、商业等建筑中配建的机动车停车位和非机动车停车位	C
	公交首末站	在公交线路的起点和终点设置的车站，包括单条线路首末站和多条线路共用的首末站	B
市政公用	10kV变（配）电室	变电设备及配套管理用房	C
	邮政与快递营业场所	用于提供快件收寄、投递及其他相关服务的场所	A
	快递末端公共服务设施	为居民提供邮件快件收寄、投递服务的场所，包括快递末端公共服务站、智能信包箱、智能快件箱等	C
	换热站	换热设备以及配套管理用房	C

类别	项目名称	服务内容	级别
	燃气中低压调压站（柜）	调压设备	B/C
	基层环境卫生机构	基层环境卫生管理机构	A
	公共厕所	厕所、洗手间及必要的管理用房，含环卫工人休息场所	B/C
	生活垃圾收集站	居住区内实行垃圾分类定时定点的小区集中存放、清洗垃圾桶、垃圾清运的场所	B/C
	垃圾分类收集（投放）点	居住项目内供单位或个人分类投放生活垃圾的设施点位	C
	再生资源回收站	物品分类回收场所	C
公共安全	物资保障仓库	应急物资储存场所及应急指挥室	A
	固定避难场所	供受灾人员短期避难	A
	紧急避难场所	供受灾人员临时避难	B
	微型消防站	以救早、灭小和救初起火灾为目标，配备必要的消防器材	B

5.2.2 终身教育

(1) 品质指标

学校应选址在交通方便、地势平坦开阔、基础设施比较完善的地段，宜避开高层建筑的阴影区、干道交叉口等交通繁忙地段以及其他不安全地带。架空高压输电线、高压电缆及市政道路等不得穿越校区。学校不应与集贸市场、公共娱乐场所、医院传染病房、加油加气站、危化品源等不利于学生学习、身心健康以及危及学生安全的场所毗邻。鼓励既有城区中的办公用地、一类工业用地转为教育设施用地。

学校室外田径场及足球、篮球、排球等各种球类场地的长轴宜南北向布置。长轴南偏东宜小于 20° ，南偏西宜小于 10° 。室外运动场地边缘与各类教室的外窗及相对的教学用房间的距离不应小于 25m。

初中集中绿化用地按生均 4m^2 计算，中心城区学校集中绿地不宜低于生均 3m^2 。九年制学校集中绿化用地按生均 3m^2 计算，中心城区九年制学校集中绿地不宜低于生均 3m^2 。小学集中绿化用地按生均 3m^2 计算，中心城区小学集中绿地不宜低于生均 2m^2 。幼儿园集中绿化用地人均面积不应低于 2m^2 。

(2) 设置标准

居住区级—基础保障型—终身教育设施设置规定

序号	项目名称	规模指标				覆盖指标	效率指标	
		设施规模	单处最小规模		生均指标			
			建筑面积 (m ²)	用地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)			用地面积 (m ²)
1	初中 (A)	18班	10300	26260	11.44	29.17~ 32.48	(1) 服务半径 1000m, 千人座位数为 30~35 座。 (2) 班级人数 40~50 人/班, 有条件的地区可推行小班化教学, 每班人数不超过 40 人。 (3) 初中适宜规模为 18~30 班, 原则上不再设立 36 班以上初中, 用地紧张时, 班数不应小于 12 班, 用地面积不少于 17045m ² 。	应独立占地
		24班	12910	31710	10.76	26.42~ 28.84		
		30班	14790	36920	9.86	24.61~ 26.2		
		36班	16650	47800	9.25	26.55~ 27.97		
2	九年制学校 (B)	18班	9280	20500	11.04	24.4~ 26.96	(1) 服务半径 1000m, 千人座位数为 90~105 座。 (2) 班级人数 40~50 人/班, 有条件的地区可推行小班化教学, 每班人数不超过 40 人。 (3) 原则上不再设立规模过大学校。	应独立占地
		27班	11830	30300	9.38	24.04~ 25.71		
		36班	14680	42210	8.74	25.12~ 26.61		
		45班	17290	48470	8.23	23.08~ 24.14		
3	小学 (B)	12班	5250	15520	9.71	28.74~ 30.64	(1) 服务半径 500m, 千人座位数为 60~70 座。 (2) 班级人数 40~45 人/班, 有条件的地区可推行小班化教学, 每班人数不超过 40 人。 (3) 小学适宜规模为 12~36 班, 原则上不再设立 36 班以上小学, 用地紧张时, 可结合现状小学设置不少于 6 班的教学点, 用地面积不少于 6620m ² 。	应独立占地
		18班	7570	19340	9.34	23.87~ 26.51		
		24班	9750	27230	9.02	25.21~ 27.66		
		30班	11680	30820	8.65	22.83~ 25.38		
		36班	13160	34500	8.12	21.31~ 23.47		
4	幼儿园 (B)	6班	3045	4690	16.92	26.03~ 30.76	(1) 服务半径 300m, 千人座位数为 30~35 座。 (2) 班级人数 25~30 人/班,	应独立占地

序号	项目名称	规模指标				覆盖指标	效率指标
		单处最小规模		生均指标			
		建筑面积 (m ²)	用地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	用地面积 (m ²)		
	9班	4363	6720	16.16	24.86~ 29.38	有条件的地区可推行小班化教学，每班人数不超过25人。 (3)办园规模不宜超过12班。 确需设置3班幼儿园时，用地面积不少于1592m ² 。	
	12班	5548	8540	15.41	23.71~ 28.02		

说明：(1)学校建设和教育装备除执行本标准外，尚应符合国家和省现行相关标准与规范。(2)现状千人学生数已突破现有标准、人口出生率超11%、人口年龄结构中青年人所占比例较高的区市，主要包括李沧区、黄岛区、城阳区、即墨区和胶州市，千人座位数可取区间上限。(3)莱西市为五四制，小学阶段按照每千人50座，初中阶段按照每千人40座配建。按照每年级平行班数相同的“六三制”学校建设规模配置。

5.2.3 健康管理

(1) 品质指标

社区卫生服务中心（社区医院）的选址不宜与市场、学校、幼儿园、公共娱乐场所、消防站、垃圾转运站等毗邻；宜避开地形坡度较大的区域、干道交叉口等交通繁忙地段以及其他不安全地带；架空高压输电线、高压电缆及市政道路等不得穿越医院。有传染性、放射性或需要特殊隔离的社区卫生服务中心（社区医院），应考虑隔离措施，与周边居民区的距离应符合国家有关防护距离的规定；有污水处理设施，污水排放达标。社区卫生服务中心（社区医院）、社区卫生服务站与其他设施合设时应安排在建筑首层并设置专用出入口。

在现有社区卫生服务中心和有条件的乡镇卫生院的基础上，医疗服务能力达到一定水平，加挂社区医院牌子。实际开放床位数 ≥ 30 张，主要以老年、康复、护理、安宁疗护床位为主，鼓励有条件的设置内科、外科、妇科、儿科等床位。

托育所可结合社区服务站、社区卫生服务站、住宅楼、企事业单位办公楼、幼儿园等建设，需具备良好的自然通风和采光条件，符合卫生和环保要求，有室外活动场地，配备适宜的游戏设施，且有相应的安全防护措施。

(2) 设置标准

居住区级—基础保障型—健康管理设施设置规定

序号	项目名称	规模指标				覆盖指标	效率指标
		单处最小规模		千人指标			
		建筑面积 (m ²)	用地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	用地面积 (m ²)		
1	社区卫生服务中心 (社区医院) (A)	3500	2860	70	58	服务半径不敏感, 宜为 1000m, 条件不允许时, 可以每个街道办事处集中设置 1 处。	宜独立占地
2	社区卫生服务站 (B)	200	—	30	—	在人口较多、服务半径较大、社区卫生服务中心难以覆盖的街道, 应设置社区卫生服务站加以补充, 服务半径 300m。	可综合设置
3	托育所 (B)	200	—	90 (规划人口) / 72 (现状人口)	—	服务半径 300m, 规划新增人口按每千常住人口 10 个托位统筹落实, 现状人口按每千常住人口 8 个托位补齐完善。	可综合设置

5.2.4 为老服务

(1) 品质指标

养老院、养老服务中心、养老服务站应当选择市政设施条件较好、区域相对独立、通风和采光条件较好、便于服务辖区老年人的地段, 出入口前的道路设计应满足消防、疏散及救护等要求, 宜靠近广场、绿地等公共活动空间和医疗卫生、文体等公共服务设施。

养老院千人床位数为 10.5 床, 与城区统筹的社会福利院、护理型养老院共同承担每千人 12 床。在民政部门备案的社会化养老机构可以计入现状养老床位规模, 鼓励利用现状存量建筑改造为养老院, 提高养老服务水平。

完善提升、改建、扩建的单处养老服务中心建筑面积不应小于 1000 m²。养老服务中心原则上每个街道设置一处, 因辖区面积大、人口密集等原因, 不能满足老年人需求的街道可增设养老服务中心。新建养老院、养老服务中心老年人

居室和休息室不应设置在地下室、半地下室，老年人居室日照标准不应低于冬至日日照时数 2 小时，应设置老年人室外活动场地和活动设施，场地坡度不应大于 2.5%，采用无障碍设计。

(2) 设置标准

居住区级—基础保障型—为老服务设施设置规定

序号	项目名称	规模指标				覆盖指标	效率指标
		单处最小规模		千人指标			
		建筑面积 (m ²)	用地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	用地面积 (m ²)		
1	养老院 (A)	3500	2500	368	263	服务半径不敏感，结合区域内需求情况设置。	宜独立占地
2	养老服务中心 (A)	2000	—	—	—	每个街道设置至少一处。	可综合设置
3	养老服务 站 (B)	350	—	67	—	服务半径 300m，按照每百户不少于 20m ² 的标准配置。现状人口按需求统筹配置养老服务站，规划新增人口按需求纳入邻里坊配置。	可综合设置

说明：按标准设置的养老服务中心 300m 半径内的居住人口，不计入养老服务站的服务人口核算，且在此范围内不宜设置养老服务站。

5.2.5 生态休闲

(1) 品质指标

社区公园、游园应具有良好的空间环境品质，与城市风貌及周边环境相协调，彰显城市和社区的文化内涵。宜通过慢行系统，与城市综合公园、专类公园等绿地相衔接，形成连续的城市绿地系统。

社区公园、游园、集中绿地的设置应体现人性化的原则，根据服务居民的年龄构成与人群诉求，因地制宜布置功能与设施，满足居民日常游憩、休闲健身等使用需求。在保证绿地生态、游憩、景观和防护功能的前提下，宜与海绵城市建设相结合。

社区公园、游园、集中绿地内应按照《城市儿童友好空间建设导则（试行）要求》设置儿童游乐场地。新建社区公园、游园应设置 10~15% 的体育活动现场

地，社区公园、游园内设置的体育活动场地作为大中小型多功能运动场地核算配套时，按用地性质据实计入相应的居住区公共服务设施，不得重复计算。大于1hm²的社区公园、游园应按《城市绿地规划标准》GB/T 51346-2019 中表 5.1.6 要求设置儿童游戏、休闲游憩、运动康体、文化科普、公共服务、商业服务、园务管理等设施。新建社区公园、游园、集中绿地内应设置健身步道，长度不小于100m，宽度不小于1.2m。

新建住宅项目用地大于2hm²的，按照《青岛市城乡规划管理技术规定》（青规字〔2018〕58号）和《青岛市小型开放绿地规划建设管理规定》（青政办发〔2018〕24号）要求，鼓励在其用地范围内与城市道路相邻区域设置小型开放绿地（口袋公园），绿地总面积不小于地块面积的1%，其用地性质不变，面积计入项目绿地率。

（2）设置标准

居住区级—基础保障型—生态休闲设施设置规定

序号	项目名称	规模指标				覆盖指标	效率指标
		单处最小规模		千人指标			
		建筑面积 (m ²)	用地面积 (m ²)	建筑面 积 (m ²)	用地面积 (m ²)		
1	社区公园 (A)	—	10000	—	3000	社区公园规模宜为1~10hm ² 。新建5~10hm ² 社区公园最小宽度80m，服务人口5~10万人，服务半径1000m；新建1~5hm ² 社区公园最小宽度50m，服务人口1.5~2.5万人，服务半径500m。	应独立占地
2	游园 (B)	—	2000~ 4000	—	1000	游园规模宜为0.4~1hm ² ，新建游园最小宽度30m，服务人口0.5~1.2万人，服务半径300m。既有城区游园单处最小规模不低于2000m ² ，新城区游园单处最小规模不低于4000m ² 。带状游园宽度宜大于12m。	应独立占地
3	集中绿地 (C)	—	300	—	500	最小宽度8m，在标准建筑日照阴影线范围	应独立占

序号	项目名称	规模指标				覆盖指标	效率指标
		单处最小规模		千人指标			
		建筑面积 (m ²)	用地面积 (m ²)	建筑面 积 (m ²)	用地面积 (m ²)		
						之外的绿地面积不应少于 1/3, 其中应设置老年人、儿童活动场地。新建住宅项目用地大于 2hm ² 的, 鼓励设置小型开放绿地 (口袋公园)。	地

说明: (1) 上表中规定的绿地规模指标为本级独立指标, 不含上、下级绿地指标。(2) 集中绿地千人指标不含户外活动场地面积, 户外活动场地配建要求详见 5.2.6 章节。

5.2.6 体育健身

(1) 品质指标

街道全民健身中心宜结合大型、中型多功能运动场地设置, 应具备大空间球类活动、乒乓球、体能训练和体质检测等用房。大型、中型、小型多功能运动场地和户外活动场地宜结合公共绿地等公共活动空间统筹布局, 其中, 大型多功能运动场地应配置 7 人足球、篮球、排球等场地, 有条件的应配置 200m 环形跑道; 中型多功能运动场地应配置 5 人足球、篮球、排球等场地; 小型多功能运动场地应配置球类运动、健身器材、健身步道、休息座椅、健身广场等, 广场舞等活动场地的设置应避免噪声扰民。户外活动场地应结合项目集中绿地设置, 儿童和老年人活动设施应具有较好的日照和安全防护条件, 场地及设施建设符合《公共体育设施室外健身设施应用场所安全要求》GB/T 34284-2017、《公共体育设施室外健身设施的配置与管理》GB/T 34290-2017、《健身器材和健身场所安全标志和标签》GB/T 34289-2017 的相关规定。

鼓励采用室内外结合的方式将健身场馆与多功能运动场地合设。室内健身场所的选址应便于人员进出和疏散, 且满足消防、通行和环境等安全要求。增加青少年社区健身设施供给, 更好满足全龄段、全人群需求。

做好城市空闲地、边角地等的调查摸底, 在不影响相关规划实施及交通、市容、安全等前提下, 可应社会主体申请, 提供城市空闲土地建设健身设施。充分利用公共文化、体育、教育、科研、社会福利等公益事业设施用地建设健身设施。鼓励机关团体在办公用地建设健身设施。鼓励在符合城市规划的前提

下，以租赁方式向社会力量提供用于建设健身设施的土地。在不改变、不影响建设用地主要用途的前提下，鼓励复合利用土地建设体育健身设施，通过与具有相容性用途土地产权人达成使用协议的方式促进健身设施项目落地。

(2) 设置标准

居住区级—基础保障型—体育健身设施设置规定

序号	项目名称	规模指标				覆盖指标	效率指标
		单处最小规模		千人指标			
		建筑面积 (m ²)	用地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	用地面积 (m ²)		
1	街道全民健身中心 (A)	2000	—	40	—	(1) 街道全民健身中心、大型多功能运动场地服务半径1000m，每个街道至少设置一处街道全民健身中心和大型多功能运动场地。	可综合设置
2	大型多功能运动场地 (A)	—	5620/7600 (含200米环形跑道)	—	112	(2) 中型多功能运动场地服务半径500m，小型多功能运动场地服务半径300m，提倡中、小型多功能运动场地兼顾设置，用地紧张区域可设置多处小型多功能运动场地。	宜独立占地
3	中/小型多功能运动场地 (B)	—	中型 2460 小型 820	—	164	(3) 按标准设置的市级、区级体育设施500m服务范围内可不再设置街道全民健身中心和大、中、小型多功能运动场地。	宜独立占地
4	户外运动场地 (C)	—	100+100	—	300	新建居住项目按室外人均用地不低于0.3m ² 的标准配建运动场地，其中应设老年人活动场地和儿童活动场地分别不小于1处，且每处场地面积均不应小于100m ² 。	宜独立占地

说明：按标准设置的市级、区级体育设施500m服务范围内的居住人口，可不计入街道

全民健身中心和大、中、小型多功能运动场地的服务人口核算，且在此范围内不宜设置全民健身中心和大、中、小型多功能运动场地。

5.2.7 文化活动

(1) 品质指标

青岛市文化活动中心与社区服务中心合署，文化活动站与社区服务站合署情况较为普遍，本着集约节约、提高使用效率的原则，文化活动中心宜结合社区服务中心等 15 分钟生活圈级设施综合设置，文化活动站应结合社区服务站设置，鼓励设置文化广场。

文化活动中心、文化活动站内部设置多功能厅、辅导培训室、图书阅览室、电子阅览室等用房，有条件的设立儒学讲堂、历史文化展室等。文化活动中心含儿童、青少年、老年活动中心，文化活动站含青少年、老年活动站。

(2) 设置标准

居住区级—基础保障型—文化活动设施设置规定

序号	项目名称	规模指标				覆盖指标	效率指标
		单处最小规模		千人指标			
		建筑面积 (m ²)	用地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	用地面积 (m ²)		
1	文化活动中心 (A)	3000	—	60	—	(1) 服务半径不敏感,宜为 1000m,条件不允许时,可每个街道集中设置一处。	综合设置
2	文化活动站 (B)	300	—	—	—	每个社区至少设置一处。文化活动站一般结合社区服务站内居民活动用房设置,按标准设置社区服务站的社区无需另设文化活动站。	与社区服务站综合设置

说明：(1) 可将社区服务中心、社区服务站中 70%建筑面积作为文化活动功能计入文化活动中心、文化活动站，详见 5.2.8 章节。(2) 大、中型文化馆 1000m 服务范围内的居住人口，可不计文化活动的服务人口核算，且在此范围内不宜设置文化活动中心。

5.2.8 行政管理

(1) 品质指标

社区服务中心、社区服务站的规划建设以规模适度、配置合理、功能多元、经济实用为原则，具备组织开展社区居民自治、向社区居民提供基本公共服务的功能。宜与其他对应层级的居住区公共服务设施统筹建设，发挥社区综合服务效益，增强服务功能。用地紧张的区域，可在同一辖区内分开建设。

社区服务中心和社区服务站统称为社区综合服务设施，每百户居民拥有综合服务设施面积不低于 30m²。社区服务中心含党群服务中心、新时代文明实践所、社工站、志愿者站、司法所、社区就业服务中心、未成年人保护与社会救助用房等；社区服务站含党群服务中心、新时代文明实践站、志愿者站等功能。在新建居住项目配建邻里坊，邻里坊内结合社区网格（住宅小区）建立党群服务站（点）。

社区服务中心、社区服务站由社区工作用房和居民活动用房构成。社区工作用房宜由服务厅、调解室、警务室、计划生育服务室、社会工作室、慈善物品保管室、社区办公室、辅助用房构成。居民活动用房宜由居民议事室、社会组织活动室、文体活动室、阅览室、残疾人康复室、多功能室及公共卫生间构成。社区服务中心、社区服务站 70%以上建筑面积用于服务群众和居民活动。

文化活动中心与社区服务中心综合设置时总建筑面积=社区服务中心需求建筑面积规模×30%+文化活动中心需求建筑面积规模，且不小于 3000m²。社区服务站建筑面积千人指标 100m²，最小建筑面积 600m²，一般情况下按标准配建的社区服务站建筑面积规模即可满足其内设文化活动站的需求。

公安派出所的建设，应当综合考虑辖区面积、管辖人口及其分布、社会治安状况、地理环境等因素，既要方便群众，又要便于工作，统筹安排，合理布局。应当符合下列要求：在辖区中心区域且交通便捷的地方，至少有一面临靠道路，工程水文地质条件较好，具备较好的自身安全防卫条件，具有较好的市政设施条件，具体设置规模按《公安派出所建设标准》（2016 修订版）核定。

物业管理用房宜结合住宅项目出入口设置，或设置在沿街网点等较低楼层，具备水、电、采光、通风等正常使用功能。推进智慧社区建设，鼓励运用互联网、大数据、人工智能等技术，建设物业管理服务平台，在公共服务、商业服务、设备管理、安防管理等方面提供智能、便捷的服务内容。

(2) 设置标准

居住区级—基础保障型—行政管理设施设置规定

序号	项目名称	规模指标				覆盖指标	效率指标
		单处最小规模		千人指标			
		建筑面积 (m ²)	用地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	用地面积 (m ²)		
1	街道办事处 (A)	1000	—	20	—	每个街道至少设置一处街道办事处和社区服务中心，两者宜结合设置。	可综合设置
2	社区服务中心 (A)	1000	—	20	—		可综合设置
3	公安所队 (A)	—	—	—	—	含户籍派出所、治安派出所、刑警中队、交警中队。户籍派出所每街道设置一处，治安派出所结合重点地段设置，刑警中队、交警中队按公安部门需求设置。	宜独立占地
4	社区服务站 (B)	600	—	100	—	每个社区至少设置一处，服务人口超过 3000 户宜分设，社区服务中心所在的社区不再单独设置社区服务站，在社区服务中心需求规模基础上增加社区服务站需求规模的 30%。	可综合设置
5	物业管理用房 (C)	100	—	建设项目总建筑面积的 5%	—	每个居住项目应设置，地上建筑面积不应低于建设项目地上建筑面积的 5%。	可综合设置

5.2.9 商业服务

(1) 品质指标

居住区商业服务设施采取集中与分散相结合的配置方式。以社区商业网点为基础，街道商业消费中心为提升。社区商业网点业态“小而精”，街道商业消

费中心业态“大而全”，满足居民便利生活和日常消费需求。商业消费中心宜采用独立占地或与同级公共服务设施共同组成邻里中心，社区商业网点宜沿城市生活性道路相对集中配置，或与同级公共服务设施共同组成邻里中心。

既有城区优先保障商业服务短板区域，结合老旧小区改造和城市更新项目，按照“缺什么补什么”的原则优化网点配置，挖掘空间潜力，依法依规统筹盘活空闲土地、闲置房屋等空间和设施，增加商业网点用房供给。在大规模新增居住用地的区域结合公共交通枢纽、公园绿地，优先发展邻里中心式商业形态。

控制性详细规划阶段统筹规划布局居住区商业服务设施，以控规单元为单位核算居住区商业服务设施与本《标准及导则》中其他居住区公共服务设施建筑面积总量占单元总建筑面积的比例不低于 10%，每个地块配建的商业服务设施规模宜 $\geq 100\text{m}^2/\text{千人}$ 。地块内配建商业服务设施宜采用独立于住宅建筑结构的形式，做好排烟、防火、降噪、交通等系统设计，避免干扰居民生活。

社区农贸市场设置应符合交通、环保、消防等有关规定，位于交通便利处，宜临近地铁站点、公交站点周边。新建型社区农贸市场单处建筑面积宜为 $2000\sim 3000\text{m}^2$ ，宜设置于地面一、二层，不宜设置在地下空间，应配套公厕、停车卸货场地、垃圾收集处理设施、车辆停放场地和内部仓库。原址改造型社区农贸市场单处建筑面积不应小于 400m^2 。以农贸市场外墙为界，直线距离1公里以内，无有毒有害等污染源，无生产或贮存易燃、易爆、有毒等危险品的场所。加强现有老旧农贸市场的标准化、智慧化改造；推广智慧微菜场和小而精的生鲜超市等新型农贸市场，鼓励开通购菜公交专线。

(2) 设置标准

居住区级—基础保障型—商业服务设施设置规定

序号	项目名称	规模指标				覆盖指标	效率指标
		单处最小规模		千人指标			
		建筑面积 (m^2)	用地面积 (m^2)	建筑面积 (m^2)	用地面积 (m^2)		
1	街道商业消费中心(A)	—	—	320~450	350~550	1000m 服务半径内应设置商场，餐饮设施，银行、电信、邮政营业场所。避免在市区级商业中心 1km 范围设置街道商业消费中心。	宜独立占地
2	社区商业网点	—	—	520~1460	20~240	500m 服务半径内应设置商场，餐饮设施，	可综合设

序号	项目名称	规模指标				覆盖指标	效率指标
		单处最小规模		千人指标			
		建筑面积 (m ²)	用地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	用地面积 (m ²)		
	(B/C)					银行、电信营业场所；300m 服务半径内应设置超市、药店、洗衣店、美发店等，鼓励普惠性生活服务业态。	置
3	社区农贸市场 (B)	1500	—	150	—	按照服务半径 500~1000m，服务人口 1~3 万人进行规划配置。市南区建筑面积千人指标不小于 100m ² 。	可综合设置

说明：(1) 社区商业网点千人指标选取应综合考虑所在区域用地条件、商业条件、居民需求、产业策划等，一般情况下宜取建筑面积 1000m²/千人。(2) 依据《青岛市市区农贸市场专项规划（2021 年-2035 年）》，纳入中心农贸市场服务范围内的居住人口，可不计入社区农贸市场的服务人口核算，且在此范围内不宜设置社区农贸市场。

5.2.10 日常出行

5.2.10.1 停车位

(1) 停车分区

根据不同区域的土地利用性质和开发强度、公交可达性及道路网容量等因素，将青岛市划分为三类停车区域。

一类区域为严格控制区，一般为商业、办公较为密集的区域，区域内公交服务水平高，有 2-3 条轨道交通线路覆盖，是需要严格管控停车总规模的区域。

二类区域为一般控制区，区域内公交服务水平较高，有 1 条轨道交通线路覆盖，是需要适度管控停车总规模的区域。二类区域出行方式多样，近期以提高停车设施供应水平为主，远期维持停车供需基本平衡。

三类区域为基本满足区，为一类区、二类区除外的区域。三类区域应充分适应较高的机动化出行水平，采用相对较高的配建标准满足停车需求。

停车矛盾突出区域，主要指停车设施严重缺乏、公共交通不便捷的区域，新改建项目鼓励采用相对较高的配建标准，弥补停车设施不足，保障居民出行。

停车矛盾突出区域新建、改建建筑停车泊位在配建标准的基础上提高10%~30%，对周边停车缺口较大，建设条件较好的项目可突破限制，单独论证停车配建规模。

(2) 品质指标

①建筑物配建停车设施是指建筑物建设时所需配套建设的提供本建筑业主使用的车辆停放，以及以本建筑为目的地的外来车辆停放的设施与场所。建设项目应按规定分别配建机动车、非机动车以及特殊车辆停车位，其中机动车位仅指标准小型车位，不包括微型车位和子母车位。如在实际中因地下建筑结构、设备、人防等受限原因确有设置微型车位和子母车位必要的，须在满足不少于1位/户的基础上设置并严格控制总量，微型车位按照0.7个标准车位折算，子母车位按照0.5个标准车位折算。

②已有建筑的改建和扩建，其改、扩建部分应按照《标准及导则》规定设置各类停车位。原建筑物配建不足、新增建筑面积超过3000m²且超过原建筑规模25%的，原建筑物配建不足部分宜在改扩建工程中按不足车位的20%补建。“原建筑物配建不足”是针对现行导则中的配建要求。

③综合性公共建筑，其配建车位数量应按各类建筑性质及其规模分别计算后累计确定。其中总建筑面积在5万m²以上的商办建筑，次要功能面积占总面积20%以上的，在充分考虑车位共享的可能后车位总数可按各类建筑性质配建车位需求总和的80%计算。

④群体建设的建筑物，在符合规定的配建停车设施总体指标的条件下，可统一安排，协调布置。但分期建设的群体性建筑，其分期停车设施配建数量应不低于同期应配建规模。

⑤地面停车泊位应集中安排用地，并设置专用停车场和通道，不得在建筑物间任意设置和占用小区出入口通道设置停车位。居住区配套地面停车位数量不宜超过住宅总套数的10%。

⑥住宅类建筑一般应设置地下停车库，其他类建筑鼓励建设立体机械车库，并配备相应的智能停车设备。剧院、商业、展览馆、体育场馆等人流、车流集中疏散的大型公共建筑不宜采用机械式停车位。

⑦各类公共建筑物的配建停车位应满足向社会开放使用的条件，按照相关要求接入青岛市智能停车一体化平台，实施资源共享。鼓励非公共建筑停车位

对社会开放。开放使用的停车位需要设置收费设施的，其出入口处收费排队等候空间应不少于两车位。

⑧平行式、斜列式、垂直式停车泊位的长宽尺寸应当符合《车库建筑设计规范》JGJ100-2015 等相关规范要求。停车设施出入口的设置应符合行车视距的要求，与主体建筑主要人流出入口及用地内部道路之间保持合理顺畅的交通联系。鼓励相邻地块统一设置出入口。

⑨建筑物按配建指标计算出的车位数，尾数不足 1 个的按 1 个计算。临时建筑根据其使用性质参考相应的停车配建标准。未列入本指标分类、已列入但存在特殊情况以及特殊地块内的建筑物配建停车位，可通过交通影响评价进行配建。

(3) 主要建筑类型停车位设置标准

1) 住宅类

类型		计量单位	一类区	二类区	三类区
			下限	下限	下限
独立式住宅或 S 建 > 200m ²		车位/户	2.0	2.0	2.0
住宅	S 建 ≤ 90m ²	车位/户	1.1	1.1	1.1
	90m ² < S 建 ≤ 120m ²	车位/户	1.2	1.2	1.2
	120m ² < S 建 ≤ 160m ²	车位/户	1.5	1.5	1.5
	160m ² < S 建 ≤ 200m ²	车位/户	1.8	1.8	1.8
	未分户	车位/100m ² 建筑面积	1.2	1.2	1.2
保障性住房		车位/100m ² 建筑面积	1.1	1.1	1.1
集体宿舍		车位/100m ² 建筑面积	1.1	1.1	1.1

说明：(1) S 建指建筑面积（下同）。(2) 增加访客泊位兼顾装卸货泊位，按不低于配建车位总数 2% 设置；结合住宅小区出入口在用地范围内设置不少于 2 个微型车位，作为快递车临时泊位。

2) 办公类

类型		计量单位	一类区	二类区	三类区
			下限	下限	下限
行政办公	拥有执法、服务窗口的单位	车位/100m ² 建筑面积	1.2	1.5	1.8
	其他	车位/100m ² 建筑面积	1.0	1.2	1.5
商务办公		车位/100m ² 建筑面积	1.0	1.2	1.5
生产研发办公（科研设计、物流的办公）		车位/100m ² 建筑面积	1.0	1.2	1.5
配套办公管理用房		车位/100m ² 建筑面积	1.0	1.2	1.5

说明：配套办公管理用房指本导则中的街道办事处、物业管理用房、邻里坊等，独立建设的市政公共设施（公交首末站、变电站、加油站、加气站等）。

3) 商业类

类型	计量单位	一类区	二类区	三类区
		下限	下限	下限
普通商业（50000m ² 以上）	车位/100m ² 建筑面积	1.0	1.0	1.0
普通商业（50000m ² 及以下）	车位/100m ² 建筑面积	0.9	0.9	0.9
大型超市（3000m ² 以上）	车位/100m ² 建筑面积	1.0	1.0	1.0
餐饮娱乐	车位/100m ² 建筑面积	1.8	1.8	1.8
社区农贸市场	车位/100m ² 建筑面积	0.4	0.7	0.8
其他市场	车位/100m ² 建筑面积	0.4	0.9	1.0
星级酒店（宾馆）	车位/客房	0.5	0.5	0.5
一般酒店（宾馆）	车位/客房	0.4	0.4	0.4

说明：（1）普通商业建筑物包括一般商业、独立购物中心、社区内配套商业和商业综合体等。（2）其他市场包括除社区农贸市场外的数码电子市场、建材市场、婚纱城等各类专业市场。（3）快捷酒店按照一般酒店指标值进行计算。（4）餐饮娱乐指按照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》中“090103 餐饮用地”和“0903 娱乐用地”的规划建设项目。酒店内餐饮娱乐按照餐饮娱乐类建筑面积计入配建指标统一考虑。普通商业、大型超市内的餐饮娱乐不单独按照餐饮娱乐类建筑面积计算配建车位。

4) 医疗卫生设施类

类型		计量单位	一类区	二类区	三类区
			下限	下限	下限
综合医院、专科医院	三级医院	车位/100m ² 建筑面积	1.7	1.7	1.8
	二级及以下医院、社区卫生服务中心	车位/100m ² 建筑面积	1.0	1.0	1.0
社区卫生服务设施		车位/100m ² 建筑面积	0.5	0.5	0.5
独立门诊		车位/100m ² 建筑面积	0.8	0.8	0.8
疗养院、养老院等场所		车位/100m ² 建筑面积	0.5	0.5	0.5

说明：（1）对于床位数≥500 床的医院，按照三级医院停车配建指标执行。（2）中医医院、妇女儿童医院按照综合医院配建，血站、卫生监督所、妇幼保健所、疾控中心等公共卫生机构参照办公类行政办公配建。（3）综合医院和专科医院应在急诊区入口前考虑设置救护车位。（4）结合门诊急诊等入口处设置不少于 5 个上下客泊位。（5）对用地周边停车设施缺失、公共交通不便捷的，经交通影响评价和论证，指标上浮 10~20%进行配建。

5) 教育设施类

类型	计量单位	一类区	二类区	三类区
		下限	下限	下限
幼儿园	车位/100 学生	4~9	4~9	4~9
小学	车位/100 学生	12	12	12
初中	车位/100 学生	12	12	12
高中	车位/100 学生	4~9	4~9	4~9
大中专院校	车位/100 学生	2.5	2.5	2.5
综合性大学	车位/100 学生	3.0	3.0	3.0

说明：（1）为减少学生接送及临时停车对学校周边道路交通的干扰，新建中小学规划

可考虑从上述标准中分配一定停车位用于设置学生接送系统，高中停车配建指标需综合考虑学校性质、寄宿情况等选取，幼儿园停车配建指标建议取6个/100学生，可结合实际情况具体分析。改建、扩建学校具备条件的宜增设学生接送系统。（2）在学校用地范围内设校车上下客泊位，具体数量结合实际需求和用地条件确定，布局和流线组织避免影响城市道路交通。

6) 文化及体育设施类

类型	计量单位	一类区	二类区	三类区	
		下限	下限	下限	
博物馆、科技馆、图书馆	车位/100m ² 建筑面积	0.6	0.8	0.8	
展览馆	车位/100m ² 建筑面积	0.7	0.8	1.0	
会议中心	车位/100m ² 建筑面积	0.6	0.7	0.8	
活动中心	车位/100m ² 建筑面积	1.2	1.4	1.5	
体育场馆	一类体育场馆	车位/100 座位	4.0	4.5	4.5
	二类体育场馆	车位/100 座位	4.0	4.0	4.0
	其他体育场馆	车位/100m ² 建筑面积	0.8	0.8	0.8
影剧院	车位/100 座位	5.0	5.0	5.0	

说明：（1）一类体育场馆指大于15000座的体育场和大于4000座的体育馆。（2）二类体育场馆指小于或等于15000座的体育场和小于或等于4000座的体育馆。（3）其他体育场馆指用于全民健身、规模相对较小的体育场馆。（4）非独立修建的影剧院按建筑面积计入普通商业类统筹考虑。（5）活动中心指综合文化活动中心、文化馆、青少年宫、儿童活动中心、老年活动中心等。（6）多功能运动场地停车配建需结合实际功能综合研究确定。

7) 公园类

类型	计量单位	一类区	二类区	三类区
		下限	下限	下限
城市公园、风景区、广场	车位/公顷占地面积	12	15	15
文物古迹、主题公园、游乐园	车位/公顷占地面积	20	30	30

说明：旅游风景区的停车配建指标应进行专项研究后确定，上表为建议指标。

8) 交通枢纽类（建议指标）

类型	计量单位	一类区	二类区	三类区
		下限	下限	下限
火车站	高峰日100旅客	2.0	2.0	2.0
汽车站	高峰日100旅客	2.0	2.0	2.0
客运码头	高峰日100旅客	1.0	1.0	1.0
轨道交通车站	高峰日100旅客	—	—	—

说明：火车站、汽车站、客运码头等交通枢纽，轨道交通车站周边配套停车换乘设施应根据建设工程所在区域、周边道路情况、公交服务水平等因素对停车指标进行专项研究确定，上表为建议指标。

9) 工业和仓储类

类型	计量单位	一类区	二类区	三类区
		下限	下限	下限
新型产业用地 (M0)	车位/100m ² 建筑面积	0.8	0.8	0.8
厂房	车位/100m ² 建筑面积	0.4	0.4	0.4
仓储	车位/100m ² 建筑面积	0.4	0.4	0.4

说明：工业和仓储类配建指标主要供工业和仓储用地密集区项目审批时使用，中心城区工业及仓储类项目可参考使用。

(4) 特殊停车位配建指标

建筑物类型		特殊车位配建指标 (下限)				
		单位	装卸	出租	大巴	无障碍车位
住宅类		—	—	—	—	按照停车位总数 2%的比例设置，尾数不足 1 个的按 1 个计算
商务办公		10000m ² 建筑面积	1.0	3.0	—	
商业类	普通商业 (50000m ² 及以下)	10000m ² 建筑面积	2.0	3.0	—	
	普通商业 (50000m ² 以上)	10000m ² 建筑面积	2.0	3.0	—	
	大型超市 (3000m ² 以上)	10000m ² 建筑面积	5.0	5.0	—	
	餐饮娱乐	10000m ² 建筑面积	10	10	—	
	社区农贸市场	10000m ² 建筑面积	5.0	—	—	
	其他市场	10000m ² 建筑面积	1.0	1.0	—	
	星级酒店	10000m ² 建筑面积	1.0	1.0	1.0	
一般酒店	10000m ² 建筑面积	1.0	—	0.5		
文化设施类	博物馆、科技馆、图书馆	10000m ² 建筑面积	2.0	3.0	2.0	
	展览馆	10000m ² 建筑面积	2.0	5.0	3.0	
	会议中心	10000m ² 建筑面积	—	5.0	2.0	
	活动中心	10000m ² 建筑面积	—	5.0	2.0	
	一类体育场馆	10000m ² 建筑面积	—	2.0	1.0	
	二类体育场馆	10000m ² 建筑面积	—	2.0	2.0	
医疗设施类	影剧院	10000m ² 建筑面积	—	1.0	1.0	
	综合医院	10000m ² 建筑面积	1.0	2.0	—	
	专科医院	10000m ² 建筑面积	1.0	2.0	—	
	社区医疗	10000m ² 建筑面积	—	1.0	—	
公园类	其他医疗用地	10000m ² 建筑面积	1.0	1.0	—	
	城市公园	10000m ² 占地面积	—	1.0	1.0	
	主题公园、游乐园	10000m ² 占地面积	—	1.0	1.0	

说明：(1) 特殊车辆配建停车位数量时，不应考虑停车分区和轨道站点的影响。(2) 除无障碍车位外，特殊车辆停车位不计入机动车配建指标。(3) 中等专业学校用地、中小学用地建设项目应在学校用地范围内设置 3~5 个校车落客车位。(4) 综合医院、专科医院等建筑应设置不少于 5 个临时性落客车位，并根据需要设置救护车位。(5) 应考虑各类特殊车位的合理尺寸。

(5) 非机动车停车位配建标准

城阳区、西海岸新区、即墨区新建项目非机动车停车位配建标准参照《城市停车规划规范》GB/T 51149-2016 第 6.0.4 条“建筑物配建停车位指标参考值”的 20%~30%执行。市南区、市北区、李沧区、崂山区新建项目参照城阳区、西海岸新区、即墨区非机动车停车位配建标准的 20%执行。非机动车停放场地（场所）应设置电动自行车集中充电设施，按不低于 15%的非机动车位比例建设充电端口。项目内设置的非机动车停放场地（场所）布局和充电设施应符合相关规范标准和文件规定，确保非机动车的停放和充电安全。

建筑类型	计量单位	非机动车位配建指标		
		城阳区、西海岸新区、即墨区	市南区、市北区、李沧区、崂山区	
居住类	车位/户	0.4~0.6	0.1~0.12	
办公类	车位/100m ² 建筑面积	0.4~0.6	0.08~0.12	
商业类	商场、批发市场、综合市场、农贸市场	车位/100m ² 建筑面积	1.0~1.5	0.2~0.3
	配套商业、大型超市、仓储式超市	车位/100m ² 建筑面积	1.2~1.8	0.24~0.36
	餐饮、娱乐	车位/100m ² 建筑面积	0.8~1.2	0.16~0.24
	宾馆、旅馆	车位/客房	0.2~0.3	0.04~0.06
医院	综合医院	车位/100m ² 建筑面积	0.5~0.8	0.1~0.16
	其他医院（包括独立门诊、专科医院等）	车位/100m ² 建筑面积	0.6~0.9	0.12~0.18
学校	幼儿园	车位/100 师生	2~3	0.4~0.6
	小学	车位/100 师生	4~6	0.8~1.2
	中学、中等专业学校、高等专科学校	车位/100 师生	14~21	2.8~4.2
文化及体育设施	体育场馆	车位/100 座位	3~4.5	0.6~0.9
	会议中心、剧院、音乐厅、电影院	车位/100 座位	2~3	0.4~0.6
	图书馆、博物馆、科技馆	车位/100m ² 建筑面积	1~1.5	0.2~0.3
	展览馆	车位/100m ² 建筑面积	0.2~0.3	0.04~0.06
工业和物流仓储		车位/100m ² 建筑面积	0.4~0.6	0.08~0.12
游览场所	主题公园	车位/公顷占地面积	1.2~1.8	0.24~0.36
	风景公园、其他游览场所	车位/公顷占地面积	1~1.5	0.2~0.3
交通枢纽		结合具体需求测算		

说明：（1）交通枢纽、工业用地、幼儿园、小学结合具体需求确定非机动车配套标准。（2）表中非机动车位配建指标为推荐值，各区可根据实际非机动车使用情况、建设项目区域位置等因素采用高于推荐指标上限，但不应低于推荐指标下限。

(6) 停车位充电基础设施配套要求

建设项目停车位充电基础设施配套需满足《关于印发〈青岛市居民小区电动汽车充电基础设施配套电网建设实施细则(试行)〉的通知》(青发改运行〔2021〕184号)、《青岛市人民政府办公厅关于加快全市电动汽车充电基础设施建设的实施意见》(青政办发〔2016〕20号)等相关要求。新建居民小区固定车位应100%具备安装充电设施的条件,即将电缆桥架、保护套管、电缆管廊、电缆配备至所有固定车位,满足直接装表接电需要。新建大型公共建筑物停车场、社会公共停车场、公共文化娱乐场所停车场等,按不低于20%的车位比例建设充电基础设施。

5.2.10.2 公交首末站

(1) 品质指标

公交首末站宜结合居住区、商务办公区、交通枢纽等主要客流集散点设置,尽量避开交通繁忙的交叉口,并减少对居民生活环境的影响,并同步规划建设充电桩设施,充电设施规模应根据首末站停靠新能源电动公交车辆规模确定。

原则上公交首末站均包含车辆发车、掉头、上下客、乘客等候、夜间停车功能,洗车、维修、加油等对环境影响较为负面的功能可转移至综合车场集中设置。对有存车换乘需求的首末站,应另外增加自行车、摩托车、小汽车等的存车场面积。设置公交线路上下客区的公交停车场和枢纽站,可兼容作为公交首末站使用,在同一服务范围内不再重复设置。

基于我市公交夜间入场停车率及正式场站比例均较低的发展现状,规划公交首末站仍优先选择独立占地形式,非独立占地的配建公交首末站作补充,用地面积宜为2000~3000m²,用地紧张地区,首末站可适当简化功能、缩减面积,但不应低于1000m²。为便于人流、车流交通组织,非独立占地的公交首末站首选附设于建筑首层。

(2) 设置标准

居住区级—基础保障型—公交首末站设置规定

序号	项目名称	规模指标				覆盖指标	效率指标
		单处最小规模		千人指标			
		建筑面积 (m ²)	用地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	用地面积 (m ²)		
1	公交首末站 (B)	2000	—	—	—	依据《城市综合交通体系规划标准》GB/T 51328 和相关专项规划, 结合服务需求、服务半径、用地条件统筹布局。	宜独立占地

5.2.11 市政公用

(1) 品质指标

建设供水、排水、供电、通信、供热、供气、环卫等设施, 达到设施完好、运行安全、供给稳定等要求。新建居住区应综合规划建设市政基础设施; 既有居住区重点提升改造和补齐设施短板, 保障居住区市政基础设施安全和正常运行; 鼓励有条件的居住项目, 建设达到节能减排、智慧运维等高品质要求的市政公用设施。

换热站、变配电站等会产生噪声、震动的设备房应因地制宜确定建设方式及位置, 选址除满足相关的行业规范、规定外, 不得设置于住宅建筑垂直下方, 不得贴临居住等对安静要求较高的场所, 并满足环评、安全要求。泵房预留的空间应满足设备的安装及检修。

10kV 变(配)电室参照《城市电力规划规范》GB/T 50293、《居民住宅小区电力配置规范》GB/T 36040 等设置。

邮政与快递营业场所宜与商业服务设施结合设置, 参照《邮政普遍服务标准》YZ/T 0129、《快递营业场所设计基本要求》YZ/T 0137 等设置。

快递末端公共服务设施包括快递末端公共服务站、智能信包箱、智能快件箱等设施。新建居住项目的快递末端公共服务设施, 纳入邻里坊或结合小区出入口统一配建; 既有居住社区、机关企事业单位、大专院校、工矿企业、商务办公写字楼、产业园区等场所的快递末端公共服务设施, 应结合场地条件因地制宜进行配建。其他要求参照《邮政普遍服务标准》YZ/T0129、《智能快件箱设

置规范》YZ/T 0150 等设置。

换热站参照《城市供热规划规范》GB/T 51074 等设置。

燃气中低压调压柜参照《城镇燃气设计规范》GB 50028、《城镇燃气规划规范》GB 51098 等设置。

公共厕所参照《环境卫生设施设置标准》CJJ27、《城市公共厕所设计标准》CJJ14、《城市环境卫生设施规划标准》GB/T 50337、《青岛市市容和环境卫生管理条例》《青岛市城市公共厕所建设技术导则》等设置。

生活垃圾收集站选址位置应沿院墙设置通道，方便小区垃圾桶集中放置、倒桶及垃圾转运，且不影响小区居民生活。垃圾收集站应密闭且设置给排水设施，并具有除臭措施。其他要求参照《环境卫生设施设置标准》CJJ27、《城市环境卫生设施规划标准》GB/T 50337、《青岛市封闭式小区生活垃圾分类设施配置参考指南（试行）》等设置。

生活垃圾收集（投放）点宜采用密闭方式。生活垃圾收集（投放）点可采用放置垃圾容器或建造垃圾容器间的方式。采用垃圾容器间时，宜设有给排水和通风设施，建筑面积不宜小于 10 m²。其他要求参照《环境卫生设施设置标准》CJJ 27、《城市环境卫生设施规划标准》GB/T 50337、《青岛市生活垃圾分类投放点升级改造技术导则（试行）》《青岛市封闭式小区生活垃圾分类设施配置参考指南（试行）》《青岛市城市生活垃圾分类收集设施配置标准（试行）》等设置。

再生资源回收站宜与垃圾收集站、基层环境卫生机构等结合设置，门面招牌采用统一规范设计，装修与周边社区环境相符，不得影响周边市容市貌和环境卫生，排污设施完善，符合环境保护要求。其他要求参照《再生资源回收站点建设管理规范》SB/T 10719 等设置。

(2) 设置标准

居住区级—基础保障型—市政公用设施设置规定

序号	项目名称	规模指标	覆盖指标	效率指标
1	10kV 变(配)电室 (C)	建筑面积 150~300m ² /处 (宽度不小于 9m)。	负荷半径不宜大于 200m，每处服务居住建筑不宜超过 300 户，配套公建每 1.5~2.0 万 m ² 增设 1 处。	可综合设置
2	邮政与快递营业场所 (A)	邮政营业场所：建筑面积 800~1500 m ² /处。 快递营业场所：基本型建筑面积不	(1) 邮政营业场所服务半径 1500~2000m 或 1.5~3 万服务人口设置 1 处，邮筒(箱)服务半径 1000~2000m；	可综合设置

序号	项目名称	规模指标	覆盖指标	效率指标
		小于 15m ² /处；拓展型建筑面积不小于 30m ² /处。可根据自身业务量的大小适当扩展面积。	邮政营业场所门前应设置邮筒(箱)；较大的车站、机场、港口、高等院校和宾馆，应设置邮政营业场所及邮筒(箱)。 (2) 快递营业场所服务半径 1000m。	
3	快递末端公共服务设施 (C)	快递末端公共服务站的建筑面积按照 27m ² /千人核算，单处最小使用面积 15m ² ；智能信包箱、智能快件箱的格口总数应满足该场所邮件、快件投递的需要。	(1) 新建住宅项目快递末端公共服务站纳入邻里坊配置，现状居住区按千人指标结合住宅小区统筹配置。 (2) 建设多组智能信包箱、智能快件箱，提供邮件快件收寄、投递服务，格口数量为社区日均投递量的 1~1.3 倍。	可综合设置
4	换热站 (C)	建筑面积 150~350m ² /处（宽度不宜小于 7.5m）。有人值守的地下换热站，地上宜配套 10~30m ² 值班室。	每处服务的建筑面积不宜超过 30 万 m ² 。	可综合设置
5	燃气中低压调压站 (柜) (B/C)	调压站 (柜) 建筑面积 4~28m ² /处；调压柜占地面积 77~154m ² /处，调压站占地面积 163~270m ² /处。	服务半径 500m。中低压调压站距普通建筑物间距大于 6m，距重要建筑物间距大于 12m；中低压调压柜距普通建筑物间距大于 4m，距重要建筑物间距大于 8m。	宜独立占地
6	基层环境卫生机构 (A)	占地面积 19~47m ² /千人，建筑面积 16~24m ² /千人。	每个街道办事处至少设置一处，宜与环境卫生车辆停车场、垃圾转运站合建。	可综合设置
7	公共厕所 (B/C)	建筑面积：居住区域建筑面积 30~80m ² /处；公共区域建筑面积 50~120m ² /处。 用地面积：居住区域用地面积 60~120m ² /处；公共区域用地面积 80~170m ² /处。	(1) 公厕平均设置密度应达到每平方公里设置 4 处以上。新建居住项目纳入邻里坊统一配建。 (2) 独立式公厕间距：商业性路段宜小于 300m，生活性路段宜为 300m~500m，交通性路段宜为 600m~1000m。 (3) 独立式公厕服务半径：公共绿地宜为 400m~1000m，城市广场宜小于 200m，旅游景区宜为 600m~800m。 (4) 结合公共厕所设置环卫工人休息场所，建筑面积 2~4m ² /工人。	可综合设置
8	生活垃圾收集站 (B/C)	规模应根据服务人口、小区垃圾桶规模等多因素综合确定，建筑面积不宜小于 80m ² /处。	每个新建封闭式居住项目配置 1 处垃圾收集站，其余区域每 5000 人设置 1 处垃圾收集站。	可综合设置

序号	项目名称	规模指标	覆盖指标	效率指标
9	垃圾分类收集（投放）点（C）	分类垃圾桶占地 0.3~0.5m ² /个。采用垃圾容器间时，宜设有给排水和通风设施，建筑面积不宜小于 10 m ² 。装修垃圾、大件垃圾等临时堆放点占地面积不小于 5m ² /处。	宜每 300 户设置一处垃圾分类收集（投放）点（两类至四类不等）。宜每 500 户设置一处可回收物、有害垃圾投放点（设置形式可单独设置，也可与其他类垃圾桶一起设置）。每个分类投放点服务半径不宜超过 120m。	可综合设置
10	再生资源回收站（C）	建筑面积宜大于 30m ² 。	1000~3000 人设置一处。	可综合设置

5.2.12 公共安全

（1）品质指标

公共安全设施应选在交通便利的地段。物资保障仓库应远离火源、易燃易爆厂房和库房等，宜结合非教育类公共服务设施、公共绿地、公共停车场（库）等设置，非甲、乙类仓库可设置在地下、半地下，但应满足通风、防潮、防水、消防、抗震等要求。

避难场所应考虑选择地形较平坦、地势较高、有利于排水、空气流通、具备一定基础设施条件的区域，其周边应道路畅通、交通便利，应符合《防灾避难场所设计规范》GB 51143 相关规定。固定避难场所空间载体为公园、绿地、广场、学校操场、体育场馆等公共建筑与公共设施、地下人防空间等，紧急避难场所空间载体为社区游园、小广场、街头绿地、集中绿地等。

微型消防站应设置在人口密度大、临近消防水源的区域。

（2）设置标准

居住区级—基础保障型—公共安全设施设置规定

序号	项目名称	规模指标				覆盖指标	效率指标
		单处最小规模		千人指标			
		建筑面积 (m ²)	用地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	用地面积 (m ²)		
1	物资保障仓库（A）	—	—	150	—	服务半径不敏感，每街道设置一处以上。	可综合设置
2	固定避难场所（A）	—	2000	—	—	依据《防灾避难场所设计规范》GB 51143 和《青岛市城市抗震防灾专项规	可综合设置

序号	项目名称	规模指标				覆盖指标	效率指标
		单处最小规模		千人指标			
		建筑面积 (m ²)	用地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	用地面积 (m ²)		
						划》，结合避难期、责任区应急服务人口、人均有效避难面积等确定。	
3	紧急避难场所 (B)	—	1000	—	800	服务半径不宜大于500m。	可综合设置
4	微型消防站 (B)	350	—	35	—	5~10分钟可达,新建居住项目应按照消防部门要求另行配备消防设施。	可综合设置

5.3 品质提升型设施设置标准

品质提升型设施宜采用推荐表设置，总规模指标不低于建筑面积（或用地面积）100m²/千人（不含配建邻里坊地块的人口），可在保证总规模指标前提下，根据社区生活圈实际需求另行选择设施项目。

居住区级—品质提升型—公共服务设施设置推荐表

类别	项目名称	服务内容	设置要求
终身教育	学龄儿童养育托管中心 (A)	面向学龄儿童的课后托管、教育辅导等。	建筑面积 200m ² ，每个街道设一处，可结合社区服务中心、文化活动中心设置，宜临近住宅区和儿童活动场所。
	社区学校 (A)	组织开展适合老年人、失业人员、进城务工人员、妇女等弱势群体教育培训活动。利用寒暑假组织社区内青少年开展各类教育实践、素质教育等活动。	建筑面积 1000m ² ，每个街道至少设一处，可结合社区服务中心、文化活动中心设置，有满足社区教育管理及服务的场所，包括数字化学习中心、图书阅览室、文体活动室、培训教室不少于 3 个；有档案资料室等其他办公、辅助用房。
	社区教学站 (B)	提供满足居民需要的、共享的教育活动场所。广泛开展实用技术、现代生活教育等培训，重视进城务工人员、社区失业等弱势群体的教育服务。	建筑面积 60m ² ，每个社区至少设一处，可结合社区服务站设置。配备多功能教室和投影设备，配备图书量不少于 1000 册，建有数字化教室，配备专用电脑，接入宽带。
健康管理	康体服务中心 (A)	精神疾病工疗、残疾儿童寄托、残疾人康复活动、康体服务等。	建筑面积 800m ² ，每个街道设一处，可结合社区服务中心、文化活动中心设置。

类别	项目名称	服务内容	设置要求
文化 活动	文化广场 (A/B)	开展表演聚会展示等活动。	用地面积 1000~3000m ² ，宜结合公共绿地、商业文化建筑、社区服务中心、社区服务站等设置；保证硬地面积，设置观演座椅，设计街道、社区专属文化标志物。
	文化展示馆 (A/B)	历史文化宣教，可兼有兴趣培训、技能辅导、课外拓展等培训功能，以及影剧场和图书阅览等功能	建筑面积 800~2000m ² ，宜结合公共绿地、商业文化建筑、社区服务中心、社区服务站等设置。
	移动智能图书馆 (B/C)	提供自助借还书的设备	在方便居民使用的公共建筑内设置，按照设备占地大小确定。
体育 健身	健身房 (A/B /C)	具备多种健身设施，以及体能训练和体质监测等用房。	建筑面积 600~2000m ² ，宜结合社区服务中心、社区服务站、物业管理用房设置。
为老 服务	社区食堂 (B)	为社区居民提供膳食加工配制、外送及集中用餐等。	建筑面积 200~700m ² ，选址在交通便利，对周边居民无干扰的位置，每个社区设一处，宜结合社区服务站设置，可在养老服务中心、养老服务站基础上增加该项目。
行政 管理	就业创业指导中心 (A)	求职登记、职业技能讲座体验、创业咨询等	宜在社区服务中心、社区文化活动中心增设培训教室、活动室等。
	社会组织孵化平台 (A)	用于社会组织孵化的小型办公空间	宜在社区服务中心、社区文化活动中心增设嵌入式办公空间。
	生活服务站点 (B/C)	家政服务、家电维修、社区服务咨询等。	建筑面积 120~200m ² ，宜结合社区服务站、物业管理用房设置。
市政 公用	智慧化基础设施 (C)	主要包括智慧控制终端、智慧安防系统、智慧消防系统、公用设施智慧监测系统、电梯监控、信息引导设施、住宅通信网络设施等	按照《关于进一步明确和落实住宅小区智慧化基础设施配置条件的通知》(青建发(2021)7号)，根据智慧化基础设施配置的内容和定性定量指标等条件不同，将住宅小区分为基础、舒适、品质三个类别，新建住宅应选定舒适及以上配置，老旧小区改造项目选择基础及以上配置。

5.4 邻里中心（坊）设置标准

5.4.1 邻里中心

在满足设施服务半径要求和互不干扰的基础上，发挥规模效应和互补作用，综合居住区人口需求、建设条件等因素，引导居住区公共服务设施要素集中复

合设置，采用模块化组合形成服务高效的“一站式”邻里中心。

在轨道交通站点、公共交通站点周边规划形成街道邻里中心（15分钟生活圈级），实现居民步行15分钟内可达，用地规模宜为1~3hm²，包括综合服务型、管理服务型、医养服务型、商业文体型等；在交通便利、临近小学、公园绿地的地段，规划建设社区邻里中心（5~10分钟生活圈级），实现居民步行5~10分钟可达，用地规模宜为0.3~0.5hm²，包括综合服务型、管理服务型、公交融合型等。各街道和社区可根据功能组合、服务人口规模及服务半径的需求，设置一处或多处邻里中心。

对于多种设施合建的邻里中心，设施的总用地面积和建筑面积按复合设置设施之间可共享使用的功能空间面积研究确定，可在本《标准及导则》规定的单项设施需求规模指标累计基础上折减，但不宜与其他折减规定同时执行。

邻里中心的用地性质据实采用混合用地表示，在控制性详细规划中需明确标注组合的各功能模块的建筑面积。

邻里中心布局模式可以根据用地情况灵活选择，包括平面式、垂直式、混合式布局，应注重各功能模块的楼层分布、独立出入口设置、室外活动场地、停车等方面的具体要求进行统筹，形成合理的建筑方案。

邻里中心功能模块组合建议

邻里中心类型		基础保障型功能模块	品质提升型功能模块	建议规模
街道邻里中心 (A)	综合服务型	社区服务中心、街道办事处、文化活动中心、社区卫生服务中心、养老服务中心、街道全民健身中心	社区学校、学龄儿童养育托管中心、文化广场、文化展示馆、康体服务中心、健身房、社区食堂等	应独立占地，建筑面积10000~15000m ² 。根据用地条件可增加物资保障仓库（地下）、大型多功能运动场地。新区鼓励与街道商业消费中心临近设置。
	管理服务型	社区服务中心、街道办事处、文化活动中心		宜独立占地，建筑面积4000~9000m ² 。根据用地条件可增加物资保障仓库（地下）、大型多功能运动场地。新区鼓励与街道商业消费中心临近设置。
	医养服务型	社区卫生服务中心、养老服务中心、养老院		应独立占地，建筑面积21000~26000m ² 。根据用地条件可增加物资保障仓库（地下）、大型多功能运动场地。
	商业文体型	社区农贸市场、文化活动中心、小型体育馆		宜独立占地，建筑面积6000~11000m ² ，根据用地条件可增加物资保障仓库（地下）、大型多功能运动场地。

邻里中心类型		基础保障型功能模块	品质提升型功能模块	建议规模
社区邻里中心 (B)	综合服务型	社区服务站与文化活 动站、养老服务站、托 育所、社区农贸市场、 微型消防站	社区教学站、 社区食堂、健 身房、生活服 务站、社区食 堂等	宜独立占地，建筑面积 3000~ 4000m ² ，根据用地条件可增加物资 保障仓库（地下）、中小型多功能 运动场地。
	管理服务型	社区服务站与文化活 动站、养老服务站、微 型消防站	社区服务站、社区食 堂等	可综合设置，建筑面积 1400~ 2400m ² 。
	公交融合型	社区农贸市场、微型消 防站	公交首末站	应独立占地，公交首末站位于地 下或首层，用地面积不少于 3000m ² ，建筑面积不少于 2000 m ² 。 根据用地条件可增加物资保障仓 库（地下）、中小型多功能运动场 地。

说明：上表中邻里中心建议规模对应街道邻里中心服务人口 5 万人，社区邻里中心服务人口 1 万人。

5.4.2 邻里坊

在新建居住项目应配建“邻里坊”，含助老助餐、文体活动、社区工作、便民服务等功能。规模指标按照建筑面积 350m²/千人，单处最小面积 350m² 设置。

邻里坊中社区养老服务功能建筑面积占比不低于 20%，文化活动功能建筑面积占比不低于 15%，公共卫生间建筑面积占比不低于 7%，快递服务功能建筑面积占比不低于 8%，便民商业服务功能建筑面积占比不低于 15%。

邻里坊宜与地块内配建的其他公共服务设施集中设置，布局于临近绿地、出入口的位置，并合理组织内外交通。多地块开发的居住项目，邻里坊应统筹设置在首期开发、规模较大地块。邻里坊内的快递服务功能在保证建筑面积前提下可以结合出入口、大堂等公共空间设置。

需配建 15 分钟或 5~10 分钟级的公共服务设施（邻里中心）的地块，邻里坊（按标准配建规模）与 15 分钟或 5~10 分钟级的公共服务设施（邻里中心）合并设置（按邻里坊千人指标对应的建筑规模共同计入上级公共服务设施），同步规划建设。

5.5 差别化设置

5.5.1 允许按可开发土地资源利用程度差异设置公共服务设施

公共服务设施设置原则上应按本《标准及导则》执行，确有困难的可降低标准。已批控规中规划的公共服务设施用地和用房，按照本《标准及导则》核算超出的部分应统筹布局，优先用于公共服务设施配套。

(1) 居住区公共服务设施配建标准折减规定

居住区公共服务设施折减规定一览表

类型	居住区公共服务设施配置要求
历史城区	优先保证基础保障型公共服务设施达标配置，可不设置品质提升型设施。规划后公共服务设施千人指标不得低于现状水平。不达标的设施适当改扩建，不得低于现状用地面积和现状所服务的人均建筑面积。
控规单元内可开发用地比例≤40%	①用地紧张时，以下设施用地面积指标应当根据已批控规合理确定折减比例，但最低不得低于标准的70%：基础保障型终身教育设施的用地面积；社区公园、游园、集中绿地、大中小型多功能运动场地的用地面积千人指标（不得低于单处最小用地面积）。 ②其他设施建筑（用地）面积千人指标在满足相关规范标准前提下可适当折减，但不得低于单处最小建筑（用地）面积。
控规单元内可开发用地比例>40%	①居住区公共服务设施配套标准原则上不折减。 ②城市更新、低效用地利用等经济测算确有困难的可适当折减，但最低不得低于标准的70%：基础保障型终身教育设施的用地面积；社区公园、游园、集中绿地、大中小型多功能运动场地的用地面积千人指标（不得低于单处最小用地面积）。

说明：（1）控规单元内可开发用地比例指在单元控制性详细规划中根据确定的规划控制指标予以开发建设的地块面积占总用地面积的比例。（2）根据已批控规市南区基础保障型终身教育设施可按不足7折设置。

(2) 停车泊位折减规定

①停车一类区、二类区内有50%以上的用地面积在距离已建成或已正式立项批准建设的城市轨道交通出入口100m、300m范围内的公共建筑，可分别相应减少20%、10%的机动车停车泊位配置。但综合性公共建筑不得在其他折减规定基础上重复折减。

②建设项目处于外围新建区域，其所在控规单元现状明显出现停车供大于需现象的，可结合项目及周边区域的建筑使用率、车辆拥有和使用情况、路内停车情况等开展停车供需详细分析，在充分论证的前提下，可对住宅类、办公类停车位配建标准进行适度浮动，但浮动幅度不应超过对应分区标准的10%。

③建设项目确因地理、建设条件等因素制约，在采取技术措施后仍低于配建标准的，在充分论证的前提下，可在本规定基础上综合确定停车泊位数量。

④历史文化保护、商业步行街等特殊区域开发的建设项目，其停车设施配建指标可依据经批准的规划设计方案执行。

5.5.2 鼓励公共服务设施关联互补、共享使用

鼓励跨行业整合资源，在设计阶段明确使用功能要求，明确共享利用机制，集约用地。

事业单位和国有企业要带头开放可用于健身的空间，做到能开尽开。已建成且有条件的学校要进行“一场两门、早晚两开”体育设施安全隔离改造；新建学校规划设计的体育设施要符合开放条件。鼓励学校体育设施对社会开放实行免费和低收费政策。支持第三方对区域内学校体育设施开放进行统一运营。鼓励私营企业向社会开放自有健身设施。

学校内体育运动场馆宜相对独立布局，在符合规模要求、开放时间要求和具备保障措施的前提下，学校向社会开放的体育场地可按 20%折算为居住区公共服务设施相应等级设施面积指标，但不宜与其他折减规定同时执行。

在满足相关法律法规、规范标准、相关文件要求，设施互不干扰的前提下，鼓励居住区公共服务设施与商业服务业设施合建；允许公共服务设施内部用房按照需求调配使用。

6 居住区公共服务设施实施建议

6.1 统一公共服务设施用地分类名称与代码转换。

结合《城市用地分类与规划建设用地标准》GB 50137-2011 和《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（自然资发〔2023〕234 号），提出本《标准及导则》涉及的公共服务设施用地分类名称与代码转换。

公共服务设施用地分类名称与代码

分类	项目名称	《用地标准》	《分类指南》	
城区统筹公共服务设施	教育设施	高中	A33 中小学用地	080403 中小学用地
		中等职业学校	A32 中等专业学校用地	080402 中等职业教育用地
		特殊教育学校	A34 特殊教育用地	080405 其他教育用地
		高等院校	A31 高等院校用地	080401 高等教育用地
		社区教育学院	B9 其他服务设施用地	080405 其他教育用地/0803 文化用地
	医疗卫生设施	综合医院、专科医院、中医院	A51 医院用地	080601 医院用地
		妇幼保健、疾病预防控制、卫生监督健康执法、传染病救治机构、急救中心、综合托育中心	A52 卫生防疫用地/A53 特殊医疗用地/A59 其他医疗卫生用地	080603 公共卫生用地
	文化设施	图书馆、博物馆、美术馆	A21 图书展览用地	080301 图书与展览用地
		文化馆	A22 文化活动用地	080302 文化活动用地
	体育设施	体育场、体育馆、游泳馆、全民健身活动中心	A41 体育场馆用地	080501 体育场馆用地
		体育公园	G1 公园绿地	1401 公园绿地
		竞技训练体育设施	A41 体育训练用地	080502 体育训练用地
	社会福利设施	社会福利院、护理型养老院	A6 社会福利用地	080701 老年人社会福利用地
		儿童福利院、未成年人救助保护中心	A6 社会福利用地	080702 儿童社会福利用地
		残疾人综合康复中心、残疾人精神卫生福利机构	A6 社会福利用地	080703 残疾人社会福利用地
居住区公共服务设施	终身教育	初中、九年制学校、小学	A33 中小学用地	080403 中小学用地
		幼儿园	R22 服务设施用地	080404 幼儿园用地
	健康管理	社区卫生服务中心	A51 医院用地	080602 基层医疗卫生设施用地
		托育所、社区卫生服务站	R22 服务设施用地	0702 城镇社区服务设施用地
	为老服务	养老院、养老服务中心	A6 社会福利用地	080701 老年人社会福利用地
		养老服务站	R22 服务设施用地	0702 城镇社区服务设施用地
	文化活动	文化活动中心	A22 文化活动用地	080302 文化活动用地
文化活动站		R22 服务设施用地	0702 城镇社区服务设施	

分类	项目名称	《用地标准》	《分类指南》
			用地
生态休闲	社区公园、社区游园	G1 公园绿地	1401 公园绿地
	集中绿地	R21 住宅用地	0701 城镇住宅用地
体育健身	街道全民健身中心、大中型多功能运动场地	A41 体育场馆用地	080501 体育场馆用地
	小型多功能运动场地	R22 服务设施用地	0702 城镇社区服务设施用地
	户外活动现场地	R21 住宅用地	0701 城镇住宅用地
行政管理	街道办事处、社区服务中心	A1 行政办公用地	0801 机关团体用地
	社区服务站	R22 服务设施用地	0702 城镇社区服务设施用地
	公安所队	A1 行政办公用地	0801 机关团体用地
	物业用房	R21 住宅用地	0701 城镇住宅用地
商业服务	街道商业消费中心	B1 商业用地	0901 商业用地
	社区商业网点、社区农贸市场	R22 服务设施用地（居住项目配套）/B1 商业用地（独立占地）	0702 城镇社区服务设施用地/0901 商业用地
日常出行	配建停车位	随地块用地性质	随地块用地性质
	公交首末站	S41 公共交通场站用地	120802 公共交通场站用地
市政公用	10kV 变配电室、快递末端公共服务站、换热站、垃圾分类收集点、燃气中低压调压站（柜）、生活垃圾收集站	R22 服务设施用地	0702 城镇社区服务设施用地
	公共厕所	U22 环卫用地（独立占地）/R22 服务设施用地（居住项目配套）	1309 环卫用地/0702 城镇社区服务设施用地
	再生资源回收站	R22 服务设施用地（居住项目配套）/B49 其他公用设施营业网点用地（独立占地）	0702 城镇社区服务设施用地/0904 其他商业服务业用地
	邮政与快递营业场所	U15 通信用地（独立占地的邮政支局）/B49 其他公用设施营业网点用地（独立占地的快递营业场所）/R22 服务设	1306 通信用地/0904 其他商业服务业用地/0702 城镇社区服务设施用地

分类	项目名称	《用地标准》	《分类指南》
		施用地（居住项目配套）	

说明：（1）十五分钟生活圈级公共服务设施用地分类以《用地标准》中的 A 公共管理与公共服务用地/B 商业服务业设施用地和《分类指南》中的 08 公共管理与公共服务用地/09 商业服务业用地为主，部分居住项目配套的十五分钟生活圈级公共服务设施用地分类可以使用《用地标准》中的 R22 服务设施用地和《分类指南》中的 0702 城镇社区服务设施用地。

（2）邻里坊根据的用地性质一般采用《用地标准》中的 R22 服务设施用地和《分类指南》中的 0702 城镇社区服务设施用地。

6.2 采用存量有机更新和规划实施并举的方式落实公共服务设施。

挖掘各类可能承载居住区公共服务设施的空间资源，主要空间来源一是土地出让过程中通过出让条件加以明确；二是于对闲置、公共产权用地用房的梳理、整治、置换。

新建区主要采用规划实施方式，包括规划公共服务设施地块的实施，经营性开发地块合建等方式。实施主体包括相关主管部门和建设单位，根据详细规划建设实施。

既有城区主要采用存量有机更新方式，鼓励多元主体参与，主要方式包括购置、置换、租赁、闲置资源挖潜整治、拆临拆违空间利用和资源共享等。

6.3 确保公共服务设施与其服务范围内的住宅同步规划。

按照“查漏补缺、同步配套”的原则，确保公共服务设施与其服务范围内的住宅同步规划、建设、使用。

建设主体与建成后的产权单位不同的居住区公共服务设施，建设单位应在居住区公共服务设施竣工验收后按合同约定时间，向有关单位移交。有关单位应及时办理土地和房屋权属登记手续，保证设施正常使用。

控规中明确的居住区公共服务设施可以在满足自身使用需求情况和相关规定下调配作为其他居住区公共服务设施，未经原控制性详细规划审批单位批准，不得改变为经营性用地。

用词说明

1. 为了在执行本《标准及导则》条文时区别对待，对要求严格程度不同的词说明如下：

- (1) 表示很严格，非这样做不可的：正面词采用“必须”；反面词采用“严禁”或“不得”。
- (2) 表示严格，在正常情况下均应这样做的：正面词采用“应该”或“应”；反面词采用“不应”。
- (3) 表示允许稍有选择，在条件许可时应这样做的：正面词采用“宜”或“可”；反面词采用“不宜”。

2. 当本《标准及导则》条文涉及其他有关标准或规范时：

(1) 指明应严格按其他有关标准或规范执行的用语为：“按照（或遵照）……执行”或“符合……的规定（或要求）”。

(2) 非必须按所指定的标准或规范执行的用语为：“参照……执行”。

(3) 表示指导性推荐意见的用语为：“建议……”、“或……”。

参考文献

《城市居住区规划设计标准》GB 50180-2018

《社区生活圈规划技术指南》TD/T1062-2021

《城市公共设施规划规范》GB 50442-2008

《城市公共服务设施规划标准》GB 50442-2018 年修订征求意见稿

《完整居住社区建设指南（试行）》

《关于开展完整社区建设试点工作的通知》（住房和城乡建设部办公厅民政部办公厅 2022 年 10 月 31 日）

《城市儿童友好空间建设导则（试行）要求》（2022 年 9 月由国家发展改革委、住房和城乡建设部、国务院妇儿工委办公室联合印发）

《自然资源部关于加强国土空间详细规划工作的通知（自然资发〔2023〕43 号）》

《市级国土空间总体规划编制指南（试行）》（自然资源部 2020 年 9 月）

《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（自然资发〔2023〕234 号）

《城市用地分类与规划建设用地标准》GB 50137-2011

《山东省建设用地控制标准》（2024 年版）

《山东省“十四五”公共服务规划》（鲁发改社会〔2021〕678 号）

《青岛市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》（青政发〔2021〕2 号）

《青岛市城市房地产开发经营管理条例》（2016 年 7 月 1 日起施行）

《青岛市城市总体规划（2011-2020 年）》（国函〔2016〕11 号）

《青岛市国土空间总体规划（2021-2035 年）》

《青岛市城乡社区服务体系建设规划（2021-2025 年）》

《青岛市市区公共服务设施配套标准及规划导则》（青规字〔2018〕57 号）

《青岛市城乡规划管理技术规定》（青规字〔2018〕58 号）

《青岛市控制性详细规划编制技术导则》

《国务院关于统筹推进县域内城乡义务教育一体化改革发展的若干意见》（国发〔2016〕40 号）

《中共中央 国务院关于学前教育深化改革规范发展的若干意见》（中发〔2018〕39 号文）

《山东省学前教育条例》（2019 年）

《山东省人民政府办公厅关于城镇居住区配套教育设施规划建设意见》（鲁政办字〔2018〕189号）

《关于统筹推进城乡义务教育一体化改革发展的实施意见》（青政发〔2017〕26号）

《青岛市普通中小学高水平现代化学校建设实施方案》（青教通字〔2021〕6号）

《中小学校设计规范》GB50099-2011

《山东省普通中小学校办学条件标准》（鲁教基发〔2017〕1号）

《山东省特殊教育学校办学条件标准》（鲁教基发〔2017〕1号）

《山东省幼儿园办园条件标准》（鲁教基发〔2018〕4号）

《中等职业学校建设标准》（建标 192-2018）

《青岛市教育设施布局专项规划（2021-2035年）》（青政字〔2021〕34号）

《青岛市职业教育发展规划（2014—2020年）》（青发改社会〔2014〕356号）

《青岛市“十四五”教育事业发展规划》（青政办字〔2021〕75号）

《青岛市区域卫生规划（2021-2025年）》（征求意见稿）

《社区医院基本标准（试行）》

《托育机构设置标准（试行）》

《综合医院建设标准（建标 110-2021）》

《中医医院建设标准》（建标 106-2021）》

《综合医院建设标准》（2018年修订版）

《精神专科医院建设标准》（建标 176-2016）

《传染病医院建设标准》（建标 176-2016）

《儿童医院建设标准》（建标 176-2016）

《妇幼健康服务机构建设标准》（建标 189-2017）

《疾病预防控制中心建设标准》（建标 127-2009）

《社区社区卫生服务中心、站建设标准》（建标 163-2013）

《国务院办公厅关于促进3岁以下婴幼儿照护服务发展的指导意见-国办发〔2019〕15号》

《关于印发托育机构设置标准（试行）和托育机构管理规范（试行）的通知（国卫人口发〔2019〕58号）》

《国家卫生健康委办公厅关于印发托育综合服务中心建设指南（试行）的通知（国卫办人口函〔2021〕629号）》

《关于印发青岛市婴幼儿照护服务示范县（市区）创建活动实施方案的通知》（青卫函〔2023〕28号）

中共青岛市委 青岛市人民政府关于印发《青岛市优化生育政策促进人口长期均衡发展实施方案》的通知（青发〔2023〕11号）

《国务院办公厅关于推进养老服务发展的意见》（国办发〔2019〕5号）

《自然资源部关于加强规划和用地保障支持养老服务发展的指导意见》（自然资规〔2019〕3号）

《关于促进养老托育服务健康发展的意见》（国办发〔2020〕52号）

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》

《关于推进养老服务发展的实施意见》（鲁政办发〔2019〕31号）

《山东省养老服务条例》山东省人民代表大会常务委员会（2020年3月）

《山东省“十四五”养老服务体系规划》（鲁政办字〔2021〕86号）

《山东省城镇居住区社区养老服务设施规划、建设、移交和使用管理办法》（鲁民〔2021〕83号）

《青岛市“十四五”民政事业发展规划》（青民〔2021〕34号）

《青岛市养老服务设施专项规划（2021-2035年）》（青政字〔2022〕11号）

《青岛市进一步优化完善居家社区养老服务措施的实施细则》（青民〔2022〕101号）

《城镇老年人设施规划规范》GB 50437-2007（2018年版）

《老年人照料设施建筑设计标准》JGJ 450-2018

《老年人社会福利机构基本规范》MZ008-2001

《山东省救助管理机构编制标准》（鲁编办发〔2017〕15号）

《流浪乞讨人员救助管理站建设标准》（建标〔2015〕77号）

《国务院关于实施健康中国行动的意见》（国发〔2019〕13号）

《青岛市街道（镇）级居家社区养老服务中心签约家庭养老床位运营管理暂行规定》（青民〔2021〕62号）

《青岛市进一步优化完善居家社区养老服务措施的实施细则》（青民〔2022〕101号）

《国务院办公厅关于印发体育强国建设纲要的通知》（国办发〔2019〕40号）

《关于构建更高水平的全民健身公共服务体系的意见》（2022年3月23日）

《青岛市体育设施专项规划大纲（2020-2035年）》

《全民健身活动中心分类配置要求》GB/T 34281-2017

《关于推进体育公园建设的指导意见》（发改社会〔2021〕1497号）

《城市公共体育场馆用地控制指标》（国土资规〔2017〕11号）

《城市社区体育设施分级配置标准》（建标 2005-156号）

《青岛市全民健身条例》（2023年9月）

《青岛市全民健身实施计划（2021—2025年）》

《青岛市“十四五”体育产业发展规划》（2021年）

《青岛市全民健身场地设施建设补短板五年行动计划》（2021年10月22日）

《青岛市构建更高水平的全民健身公共服务体系实施方案》（2023年5月18日）

《关于进一步加强全民健身场地设施向社会开放的通知》（青政办字〔2022〕43号）

《公共图书馆建设标准》（建标 108-2008号）

《文化馆建设标准》（建标〔2010〕136号）

《文化馆建筑设计规范》JGJ/T41—2014

《关于加快构建现代公共文化服务体系的意见》（青办发〔2015〕36号）

《山东省村（社区）综合性文化服务中心服务规范》DB37/T 4080-2020

《青岛市村（社区）综合文化服务中心建设与服务规范（试行）》（青文旅公共字〔2019〕14号）

《青岛市城市绿化条例》（2017年修订版）

《青岛市城市园林绿化技术规范》DB 3702/T281-2018

《园林绿化工程项目规范》GB 55014-2021

《公园设计规范》GB 51192-2016

《城市绿地规划标准》GB/T 51346-2019

《城市绿地分类标准》CJJ/T 85-2017

《青岛市小型开放绿地规划建设管理规定》（青政办发〔2018〕24号）

《青岛市口袋公园适老化建设技术导则》（20220525征求意见稿）

《贯彻落实中共中央、国务院关于加强基层治理体系和治理能力现代化建设的意见的若干措施》的通知（鲁发〔2021〕24号）

《城市社区服务站建设标准》(建标 167-2014)

《关于进一步规范社区综合服务设施志愿服务站点建设管理的通知》(山东省民政厅 2021 年 8 月 26 日)

《青岛市民政局关于社区综合服务设施规划建设有关建议的函》(青民函〔2021〕74 号)

《2023 年新时代新社区新生活服务质量提升方案》

《青岛市镇街社会工作站建设实施方案》(青民〔2021〕48 号)

《关于加强和创新城市社区服务和管理工作的意见》(崂办发〔2013〕12 号)

《崂山区党群服务中心综合服务设施管理指导规范》(青崂民〔2019〕24 号)

《青岛市物业管理条例》(2021 年)

《公安派出所建设标准》(2016 年修订版)

《商务部等 12 部门关于推进城市一刻钟便民生活圈建设的意见》(商流通函〔2021〕176 号)

《社区商业设施设置与功能要求》SBT10455-2008

《青岛市商业分级设置规范》DB3702T015-2002

《青岛市商业网点专项规划(2020-2035 年)》(青政字〔2020〕35 号)

《商务部等 12 部门关于推进城市一刻钟便民生活圈建设的意见》(商流通函〔2021〕176 号)

《城市一刻钟便民生活圈建设指南》(商办流通函〔2021〕247 号)

《青岛市关于推动生活性服务业补短板水平提高人民生活品质行动方案(2023-2025 年)》(青发改社会〔2023〕102 号)

《青岛市市区农贸市场专项规划(2021 年-2035 年)》

《青岛市综合交通体系规划(2019-2035 年)》

《青岛市中心城区停车场专项规划修编》(青政函〔2019〕177 号)

《青岛市中心城区第二次停车资源普查》

《城市综合交通体系规划标准》GB/T 51328-2018

《城市停车规划规范》GB/T 51149-2016

《车库建筑设计规范》JGJ 100-2015

《国务院办公厅转发国家发展改革委等部门关于推动城市停车设施发展意见的通知》(国办函〔2021〕46)

《关于推动城市停车设施发展的实施意见》(鲁建发〔2021〕4 号)

《青岛市停车场条例》(2023 年 3 月 1 日实施)

《关于进一步加强停车设施规划建设管理工作的实施意见》(青政办字〔2020〕16 号)

《青岛市停车设施建设管理实施方案》(青城管委〔2021〕11 号)

《关于印发〈青岛市居民小区电动汽车充电基础设施配套电网建设实施细则(试行)〉的通知》(青发改运行〔2021〕184 号)

《青岛市人民政府办公厅关于加快全市电动汽车充电基础设施建设的实施意见》(青政办发〔2016〕20 号)

《青岛市电动自行车充电设施建设实施工作方案》

《青岛市住宅小区电动自行车停放充电场所设计导则(试行)》(青建办字〔2022〕45 号)

《城市道路公共交通站、场、厂工程设计规范》CJJ/T 15-2011

《青岛市城市公共交通基础设施规划建设管理办法(试行)》

《青岛市公交全域统筹实施导则(试行)》

《青岛市公交站点设置规范》DB 3702/ FW JT 010-2014

《青岛市公共交通场站建设规范》DB 3702/ FW JT 022-2017

《城市电力规划规范》GB/T 50293

《居民住宅小区电力配置规范》GB/T 36040

《邮政普遍服务标准》YZ/T 0129

《快递营业场所设计基本要求》YZ/T 0137

《智能快件箱设置规范》YZ/T 0150

《山东省人民政府关于促进邮政和快递服务业发展的实施意见》（2017年）

《城市供热规划规范》GB/T 51074

《城镇燃气设计规范》GB 50028

《城镇燃气规划规范》GB/T 51098

《环境卫生设施设置标准》CJJ 27

《城市公共厕所设计标准》CJJ 14

《青岛市市容和环境卫生管理条例》

《青岛市城市公共厕所建设技术导则》

《城市环境卫生设施规划标准》GB/T 50337

《青岛市封闭式小区生活垃圾分类设施配置参考指南（试行）》

《青岛市生活垃圾分类投放点升级改造技术导则（试行）》

《青岛市城市生活垃圾分类收集设施配置标准（试行）》

《再生资源回收站点建设管理规范》SB/T 10719

《关于进一步明确和落实住宅小区智慧化基础设施配置条件的通知》（青建发〔2021〕7号）

《城市社区应急避难场所建设标准》（建标〔2017〕25号）

《城市抗震防灾规划标准》GB 50413-2007

《防灾避难场所设计规范》GB 51143-2015（2021年修订）

《青岛市城市消防专项规划（2021-2035年）》（青政字〔2021〕24号）

《青岛市城市抗震防灾专项规划》

《城市社区嵌入式服务设施建设工程实施方案》（国办函〔2023〕121号）

《城市社区嵌入式服务设施建设导则（试行）》（发改社会〔2024〕5号）

青岛市市区公共服务设施配套标准及规划导则

条文说明

目录

1 总则.....	56
2 设施分级、分类.....	59
3 规划传导.....	61
4 城区统筹公共服务设施设置基本要求.....	63
4.1 总体要求.....	63
4.2 配置标准.....	63
4.2.1 教育设施.....	63
4.2.2 医疗卫生设施.....	67
4.2.3 文化设施.....	69
4.2.4 体育设施.....	71
4.2.5 社会福利设施.....	72
5 居住区公共服务设施设置基本要求.....	75
5.1 总体要求.....	75
5.2 基础保障型设施设置标准.....	76
5.2.1 设施内容.....	76
5.2.2 终身教育.....	76
5.2.3 健康管理.....	78
5.2.4 为老服务.....	80
5.2.5 生态休闲.....	81
5.2.6 体育健身.....	84
5.2.7 文化活动.....	87
5.2.8 行政管理.....	89
5.2.9 商业服务.....	91
5.2.10 日常出行.....	93
5.2.11 市政公用.....	93
5.2.12 公共安全.....	101
5.3 品质提升型设施设置标准.....	104
5.4 邻里中心（坊）设置标准.....	105
5.5 差别化设置.....	106
6 居住区公共服务设施实施建议.....	110

1 总则

1.1 目的和依据

公共服务设施是城市高质量发展、高品质生活的重要空间载体，其标准具有很强的政策导向，是体现“人民城市人民建、人民城市为人民”的重要城市规划建设指导文件，应与时俱进、根据社会的发展和人民需求的变化及时调整优化。党的十九大以来，对城市公共服务设施配建要求主要体现在：既能保障基本民生，又能不断满足人民日益增长的美好生活需要，落实全龄友好、公共服务公平正义，在幼有所育、学有所教、病有所医、老有所养、弱有所扶上形成有效的社会治理，使人民获得感、幸福感、安全感更加充实。

《城市居住区规划设计规范》GB 50180-93 和《城市公共设施规划规范》GB 50137-2008 是 2018 年以前城市公共服务设施规划编制的主要依据，国内各城市在此基础上制定了地方标准，被广泛使用。面对我国经济社会发展的新形势，2018 年以来，国家自然资源部、住建部对标准全面修订，陆续发布《社区生活圈规划技术指南》TD/T1062-2021、《城市居住区规划设计标准》GB 50180-2018 等，首次将“生活圈”概念纳入居住区分级，对配套设施指标等方面做了调整，致力于营造宜居的生活环境。

青岛是较早开始制定公共设施地方标准的城市，2007 年、2010 年、2018 年三版标准都伴随着城市发展需求和上位规划、标准的更迭。按照 2019 年中央 18 号文建立国土空间规划体系的要求，对《青岛市市区公共服务设施配套标准及规划导则（青规字〔2018〕57 号）》进行修订（以下简称《标准及导则》），实现国土空间规划体系下公共服务设施配置多规合一及有效传导。

1.2 适用范围

18 版《标准及导则》：适用于青岛市城市总体规划确定的中心城区范围。城市公共设施和新建居住区公共服务设施的规划设计和规划许可，应符合《标准及导则》的有关要求。市域范围内的其他区（市）可参照本《标准及导则》执行。

鉴于胶州市、莱西市、平度市历史建设条件、现状规划条件与市辖区存在

一定差异，短时间内采用统一标准存在一定难度，本次修订《标准及导则》适用范围为青岛市辖区的城区范围，另增加规划编制方面的适用要求。鼓励各市根据自身情况制定相关技术标准。依据《社区生活圈规划技术指南》，乡集镇另有生活圈服务要素，本《标准及导则》不适用一般镇规划编制。

本《标准及导则》中所指中心城区为《青岛市国土空间总体规划(2021-2035)》中的中心城区一致。

1.3 配置原则

(1) 贯彻保障基本公共服务的均等化

城市公共服务设施规划标准具有很强的政策性。党的二十大报告中提出：建成教育强国、科技强国、人才强国、文化强国、体育强国、健康中国，国家文化软实力显著增强；人民生活更加幸福美好，基本公共服务实现均等化。城市公共服务设施规划建设应以营造宜人的生活服务条件为中心，落实国家推进基本公共服务均等化的要求。

(2) 促进发挥规划引领和传导作用

地方技术标准与其规划编制、审批体系相协调，是制定公共服务设施地方标准的基本逻辑框架。在建立国土空间规划体系要求下，总体规划、专项规划、详细规划这三类国土空间规划内容侧重各不相同，公共服务设施配置关系到对总体规划传导和专项规划的衔接，指导详细规划编制，是制定地方技术标准的主要内容，本次通过修订导则搭建“多规合一”的城市公共服务设施技术标准体系框架。

(3) 坚持集约高效统筹配置

2018年6月，习近平总书记考察青岛市李沧区上流佳苑社区时强调，“城市是人民的城市，要多打造市民休闲、观光、健身活动的地点，让人民群众生活更方便、更丰富多彩”。公共服务设施是为市民提供生活服务的各类必需的设施，应做到方便使用、统筹布局、开放共享，集约节约建设，提高使用效率。公共设施布局综合统筹规划用地的周围条件、自身规模、用地特征等因素，遵循集中和分散布局兼顾、独立和混合使用并重。

(4) 因地制宜满足多元需求

城市公共服务设施种类、规模、数量及布局均与所在城市的人口规模、经

济社会发展水平、气候特点、文化习俗以及城市公共服务事业发展要求相关，在规划建设时应因地制宜，形成经济实用、层次分明、功能完善的设施配置体系。青岛已进入存量优化发展阶段，用地紧张、公共服务设施短板与市民日益增长的需求并存，鼓励公共服务设施复合利用，进一步提高土地效益，保障社会民生。

(5) 全年龄友好聚焦老幼

公共服务设施应重点关注保障老年人和儿童。青岛是人口老龄化比较严重的城市，且老龄化发展速度快、基数大、程度高、高龄化，建设老年人公共服务设施对于积极应对老龄化、维护社会稳定有着十分重要的意义。青岛市将儿童友好城市建设纳入 2022 年市政府工作报告并提出，在“十四五”期间，要让青岛儿童友好理念深入人心，全社会达成儿童友好城市建设共识，全面落实儿童发展规划中儿童与健康、教育、福利、法律保护和环境领域的目标任务。

1.4 强制性要求

本标准的强制性内容来源于国家和行业现行的有关法律、法规和标准规范的规定，在城市规划实施时须优先安排并与其他建设工程同步予以落实。一般公共服务设施的独立占地要求作为强制性要求，当无独立占地要求时，其建筑面积应作为强制性要求。

18 版《标准及导则》中加“☆”的设施为必须配套建设的项目。本《标准及导则》中城区统筹公共服务设施一般为独立占地，其强制性要求按照国土空间总体规划、控制性详细规划中的有关要求执行。居住区公共服务设施中基础保障型设施和邻里坊为必须设置的设施，非历史城区内基础保障型设施、品质提升型设施和邻里坊为必须设置的设施，历史城区内的基础保障型设施和邻里坊为必须设置的设施。控制性详细规划中按千人指标核算，独立占地的公共服务设施用地面积和非独立占地的公共服务设施建筑面积作为强制性要求。

1.5 相关法规

具体相关法规详见本规划附录中的参考文献部分。

本《标准及导则》是在汇总和提炼国家有关标准规范，以及其他行业要求

中与公共服务设施规划相关的内容，并参考了国内城市的相关地方标准，总结改进青岛市城区公共服务设施规划实践的经验制定。

本《标准及导则》既有对相关标准规范的深化和具体化的内容，也有适当提高和补充完善的内容，但并没有涵盖各类技术规范中与公共服务设施规划建设相关的所有内容，在实际工作中除依据本《标准及导则》外，还应按照国家、省和市现行的有关法律、法规、标准的规定执行。

2 设施分级、分类

2.1 设施分级

18版《标准及导则》将公共服务设施分为五级：市级、区级、街道级、社区级、社区以下级。

《城市居住区规划设计标准》GB 50180-2018：居住区按照居民在合理的步行距离内满足基本生活需求的原则，可分为十五分钟生活圈居住区、十分钟生活圈居住区、五分钟生活圈居住区及居住街坊四级，居住区应根据其分级控制规模，对应规划建设配套设施和公共绿地。

《社区生活圈规划技术指南》TD/T1062-2021：构建“15分钟、5~10分钟”两个社区生活圈层级。

本次修订为增强可实施性，结合国土空间规划编制层级和设施服务范围划定公共服务设施层级，包括城区统筹公共服务设施和居住区公共服务设施。

2.2 设施分类

18版《标准及导则》将公共服务设施分为九类：教育设施、医疗卫生设施、文化娱乐设施、体育设施、商业金融服务设施、行政管理与社区服务设施、社会福利与保障设施、交通设施、市政公用设施。

《青岛市国土空间总体规划(2021-2035年)》：布局公平优质的教育设施、布局服务均等的医疗卫生设施、布局多层次高水平的公共文化设施、布局完善多元的公共体育设施、布局全面公平的社会福利设施。

《城市公共设施规划规范》GB 50442-2008：分为行政办公、商业金融、文

化娱乐、体育、医疗卫生、教育科研设计和社会福利设施用地。

《城市公共服务设施规划标准》GB 50442-2018 年修订征求意见稿：分为公共文化设施、教育设施、公共体育设施、医疗卫生设施、社会福利设施。

《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（自然资发〔2023〕234号）：07 居住用地包括 0701 城镇住宅用地、0702 城镇社区服务设施用地；08 公共管理与公共服务用地包括 0801 机关团体用地、0802 科研用地、0803 文化用地、0804 教育用地、0805 体育用地、0806 医疗卫生用地、0807 社会福利用地。

《城市居住区规划设计标准》GB 50180-2018：十五分钟生活圈居住区、十分钟生活圈居住区配套设置包括四类：公共管理和公共服务设施、商业服务业设施、市政公用设施、交通场站；五分钟生活圈居住区配套设施归为社区服务设施类；居住街坊配套设施归为便民服务设施类。

《社区生活圈规划技术指南》TD/T1062-2021：保障社区生活圈健康有序运行的主要功能，包括社区服务、就业引导、住房改善、日常出行、生态休闲、公共安全等六方面内容。其中社区服务可细分为健康管理、为老服务、终身教育、文化活动、体育健身、商业服务、行政管理和其他（主要是市政设施）等八类。按配置要求，可分为基础保障型服务要素、品质提升型服务要素和特色引导型服务要素等三种类型。

本次修订城区统筹公共服务设施突出公益和日常服务市民属性，分为五类，与《青岛市国土空间总体规划(2021-2035年)》相比，不含殡葬设施。殡葬设施宜结合专项规划统筹解决。

居住区公共服务设施主要依据《社区生活圈规划技术指南》TD/T1062-2021分为十一类。

在建立国土空间规划体系要求下，城区统筹公共服务设施布局已经依据城市发展需求、国标等在总体规划、专项规划阶段基本谋划完成，而居住区公共服务设施配置关系到对总体规划传导和专项规划的衔接，指导详细规划编制，是本次修订的重点内容。

3 规划传导

3.1 总体规划层面

本条主要依据《社区生活圈规划技术指南》TD/T 1062-2021 中对不同层面社区生活圈规划的具体工作要求，《市级国土空间总体规划编制指南（试行）》（自然资源部 2020 年 9 月）中对公共服务设施规划内容要求制定。

3.2 专项规划层面

本条主要依据《社区生活圈规划技术指南》TD/T 1062-2021 中对不同层面社区生活圈规划的具体工作要求制定。

3.3 详细规划层面

3.3.1 控制性详细规划层面

本章节居住区公共服务设施分级控制中设施服务半径、居住人口、住宅数量（套）与《城市居住区规划设计标准》GB 50180-2018 基本一致。经研究，《城市居住区规划设计标准》GB 50180-2018 中人口规模适用于人口密度较高、路网较完善的城市区域，青岛市区十五分钟生活圈内人口规模较难达到上限 10 万人，甚至在部分区域 5 万人也难以达到。城阳区、崂山区、西海岸新区、即墨区街道办事处辖区面积较大，一个 15 分钟生活圈不能覆盖。公共服务设施配建的本质是方便居民使用，规划中不应生搬硬套，因此将满足设施服务能力作为优先考虑的因素，服务半径对应的人口为指导性指标，保证在居民出行 5~15 分钟内均可享受到终身教育、健康管理、为老服务、文化活动、生态休闲、体育健身、行政管理、商业服务、日常出行、市政公用、公共安全服务，在 15 分钟生活圈级公共服务设施不能覆盖的区域，有同类型的 5~10 分钟级公共服务设施作为补充。

(1) 居住区公共服务设施规划布局

《社区生活圈规划技术指南》TD/T 1062-2021：详细规划层面，可开展社区生活圈规划专题研究，明确不同社区生活圈的发展特点，全面查找问题和制

定对策，结合详细规划空间单元的划分，落实各类功能用地的布局及各类服务要素配置的具体内容、规划要求和空间方案，形成行动任务。

《社区生活圈规划技术指南》TD/T 1062-2021：15 分钟层级宜基于街道社区、镇行政管理边界，结合居民生活出行特点和实际需要确定社区生活圈范围，并按照出行安全和便利的原则，尽量避免城市主干路、河流、山体、铁路等对其造成分割。此层级与《青岛市控制性详细规划编制技术导则》中控规单元划分原则基本一致。

《社区生活圈规划技术指南》TD/T 1062-2021：5~10 分钟层级宜结合城镇居委社区服务范围。此层级与《青岛市控制性详细规划编制技术导则》中街区划分原则基本一致。

根据现状调研中居住区公共服务设施主管、使用单位建议，居住区公共服务设施宜采用集中设置方式，有利于基层单位管理服务、灵活调配安排用房。

(2) 居住区公共服务设施规划内容与深度

与青岛市控制性详细规划编制要求衔接，明确公共服务设施采用实线控制、虚线控制、点位控制、指标控制、条文控制的适用情形。

控制性详细规划人口是居住建筑可承载人口，不是实际常住人口，故将规划住宅用地可承载居住人口与现状保留住宅可承载居住人口合计作为本《标准及导则》中居住区公共服务设施承载能力的测算依据。根据《青岛市十四五住房发展规划》，城镇人均住房面积到十四五末达到 36.2m²；根据《青岛市国土空间总体规划（2021-2035 年）》，城镇人均住房面积达到 39m²，故新增住宅按人均 40m² 计算规划住宅用地可承载居住人口。根据第七次全国人口普查结果，青岛市平均每个家庭户人口为 2.55 人，故现状保留住宅按户均 3 人计算可承载人口。

控规单元与教育设施学区、街道辖区范围不一致的情况，允许相邻控规单元公共服务设施共同核算，跨规划范围配建。

根据《青岛市控制性详细规划调整管理规定》（青自然资规字〔2023〕46 号）：减少公益性用地导致降低公共服务水平和基础设施支撑能力的不予调整。改善公共服务水平，不降低可实施性的前提下，非公益性用地调整为公益性用地，公益性用地之间的相互调整属局部修改情形。公益性用地是指自然资源部《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》中的公共管理与公共服

务用地、交通运输用地、公用设施用地、绿地与开敞空间用地及特殊用地。

(3) 居住区公共服务设施规划专题评估

《社区生活圈规划技术指南》TD/T1062-2021：各级自然资源主管部门宜统筹各方力量，发挥“多规合一”优势，全面落实社区生活圈理念，落实国土空间统一底图、统一标准、统一规划、统一平台的要求，以国土调查成果数据为工作基础，规范现状评估、空间方案和行动计划制定、动态监测等工作程序，提高国土空间规划的编制实施质量，协同相关部门保障社区生活圈有效实施。

在详细规划阶段，公共服务设施承载能力是判断区域内居住建筑总量的主要因素之一，因此有必要对影响公共服务设施配建的因素开展专题研判，主要涉及社会经济发展水平、人口类型与结构、生活习惯、用地条件、气候条件、风貌特色等。

3.3.2 项目规划建筑方案层面

在地块（街坊）项目规划建筑方案层面主要涉及公共服务设施用房选址布局问题，基于调研并结合《青岛市民政局关于社区综合服务设施规划建设有关建议的函》（青民函 2021〔74〕号）中，社区综合服务设施位置、楼层、设置分散、内设问题提出。

4 城区统筹公共服务设施设置基本要求

4.1 总体要求

按照 18 版《标准及导则》调研中的使用反馈，本次修订简化了市级、区级公共服务设施的设置标准。

4.2 配置标准

4.2.1 教育设施

(1) 普通高中

高中阶段教育设施以普通高中和职业教育协调发展为前提，普及高中阶段

教育，普通高中按照 20 座/千人配建。用地面积和建筑面积按照《山东省普通中小学校办学条件标准》（鲁教基发〔2017〕1 号）III 档控制，对于确有困难按照标准建设的学校可以根据实际条件进行单独论证。学校必须依据国家标准建设和配置装备，除执行本标准外，应执行国家和省有关标准规范的规定。

绿化用地包括集中绿地、中学生物园地。其中集中绿地不宜低于生均 4 m²，城市中心城区学校集中绿地不宜低于生均 3 m²。

学校建筑用地应满足相应学校规模所建教学用房、办公用房和生活用房等建筑所需用地，建筑用地按建筑容积率（建筑面积与建筑用地之比）进行控制，新建普通高中容积率不得低于 0.65，不宜高于 0.8。

普通高中适宜办学规模为 24~60 班，每班不超过 50 人，鼓励有条件的地区实行小班化教学，每班不超过 40 人。原则上不再设立 24 班以下高级中学和规模过大的学校，新建普通高中规模不得超过 3000 人（《“十四五”县域普通高中发展提升行动计划重点任务及分工方案》）。

（2）中等职业教育设施

中等职业学校建设用地指标参照《山东省建设用地控制标准》（2024 年版）的标准执行，学校容积率 0.5~0.6。按照《青岛市打造职业教育创新发展高地建设职业教育创新发展示范区实施方案》（2020 年 6 月市政府印发）要求，有条件区市可结合职业教育设施建设增加共享性的大型智能（仿真）实习实训基地。根据《山东省中等职业学校分级标准（试行）》（鲁教职字〔2012〕1 号）要求，新建学校最小规模不宜小于 3000 生。具体建设用地指标详见下表。

中等职业教育学校建设用地指标

学校类别		学生规模（人）	生均用地面积（m ² /生）	生均总建筑面积（m ² /生）
第一产业学校	农林牧渔类	1000	37.85~45.42	22.71
		2000	36.42~43.70	21.85
		3000	35.05~42.06	21.03
		4000	33.75~40.50	20.25
		5000	32.53~39.04	19.52
第二产业	资源环境、能源与新能源、土木水利、加工制造、石油化工、轻纺食品类	1000	38.83~46.60	23.30
		2000	37.35~44.82	22.41
		3000	35.58~41.50	21.56
		4000	34.58~41.50	20.75
		5000	33.32~39.98	19.99

第三 产业	交通运输类	1000	40.23~48.28	24.14
		2000	38.68~46.42	23.21
		3000	37.20~44.64	22.32
		4000	35.80~41.38	21.48
		5000	34.48~41.38	20.69
	信息技术、财经商贸、教育、司法服务、公共管理与服务类	1000	35.52~42.62	21.31
		2000	34.20~41.04	20.52
		3000	32.93~39.52	19.76
		4000	31.75~38.10	19.05
		5000	30.63~36.76	18.38
	医药卫生、休闲保健类	1000	36.68~44.02	22.01
		2000	35.30~42.36	21.18
		3000	33.98~40.78	20.39
		4000	32.75~39.30	19.65
		5000	31.58~37.90	18.95
	旅游服务类	1000	37.18~44.62	22.31
		2000	35.78~42.94	21.47
		3000	34.43~41.32	20.66
		4000	33.17~39.80	19.90
		5000	31.98~38.38	19.19
文化艺术、体育与健身类	1000	36.35~43.62	21.81	
	2000	34.98~41.98	20.99	
	3000	33.68~40.42	21.21	

说明：（1）学校的在校学生介于表列两规模之间的，可用内插法取值；（2）学校在校学生人数小于或大于表中最小或最大规模时，分别采用表中最小或最大规模指标；（3）综合类学校的建设规模按照各专业的学生人数乘以相应的生均指标并相加。

农林牧渔类学校专门实习场地参考指标

项目	参考指标 (m ² /生)
1 农业专业实习农场、牧场、鱼塘	300
2 林业专业实习林场、苗圃、果园	80
3 生物专业实习园	60

（3）特殊教育学校

特殊教育设施按照《山东省建设用地控制标准》（2024年版）的标准执行，特殊教育学校建筑容积率不得低于0.65，不宜高于0.8，绿地率不应小于35%。其中盲校全市域统筹配建，每30万人口以上区（市）规划设置1处独立的特殊教育学校，具体类型根据实际情况确定。其中孤独症学校建设标准参照培智学校执行，每班人数不宜超过6人。

特殊教育设施配置标准一览表

类别	设施规模		建设规模		服务范围	设置要求
	学校规模 (班)	班级人数 (座/班)	建筑面积 (m ²)	用地面积 (m ²)		
盲校	9	12	≥6580	≥16596	市域统筹	每班规模 不宜超过 12人
	18	12	≥10930	≥24168		
	27	12	≥13990	≥29453		
聋校	9	12	≥5860	≥16019	每个区市应 设置1处特 殊学校(具 体类型根据 实际情况确 定)	每班规模 不宜超过 12人
	18	12	≥9560	≥23325		
	27	12	≥12870	≥30225		
培智学校及 孤独症学校	9	8	≥5050	≥14427	设置1处特 殊学校(具 体类型根据 实际情况确 定)	培智学校 每班规模 不宜超过8 人,孤独症 学校每班 人数不宜 超过6人。
	18	8	≥8570	≥20829		
	27	8	≥11330	≥26414		

(4) 高等教育设施

高等教育设施用地标准按照《山东省建设用地控制标准》(2024年版)中高等教育设施用地标准执行。高等教育设施校舍建筑面积、设施配套等建设要求应满足国家、省相关规范要求。

普通高等学校用地控制指标推荐值(单位:m²/生)

学校类别	办学规模 (人)	生均用地 (m ² /生)	学校类别	办学规模 (人)	生均用地 (m ² /生)
文法学科为 主的综合大 学	5000	56.00	以理工学科 为主综合大 学	5000	58.70
	10000	53.22		10000	55.52
	20000	49.92		20000	51.98
师范、民族院 校	5000	56.56	财经、政法院 校	5000	47.88
	10000	53.60		10000	46.14
	20000	50.06		20000	43.60
理工院校	5000	60.20	外语院校	5000	49.16
	10000	56.80		10000	47.42
	20000	53.20		20000	44.88
农林院校	5000	59.98	体育院校	3000	75.44
	10000	56.58		5000	70.80
	20000	52.98		8000	67.13
医药院校	5000	59.74	艺术院校	2000	71.33
	10000	56.94		5000	63.77
	20000	54.40		8000	61.43

说明:(1)本指标依据普通高等学校十二项校舍建筑面积指标和学校办学规模确定的,当研究生规模、留学生及外籍教师数、专职科研机构办公及研究功能等需要特别大,按相关标准

论证后可适度增加；（2）学校办学规模小于或大于表中所列的规模值时，其指标应分别采用表中最小或最大规模的指标值；学校办学规模介于表列规模值之间时，可用差值法取值。

（5）社区教育学院

社区教育学院主要开展适合老年人、成人职业培训、青少年教育实践等教育培训活动。建筑面积不少于 2000 m²。配置能满足教育教学需要的办公用房、阅览室、计算机房等场所。充分利用辖区内的学校、图书馆、文化馆、影剧院、博物馆、美术馆、科技馆、纪念馆等公共文化设施开展社区教育活动，形成社区学习资源服务圈。配建要求参照《教育部等九部门关于进一步推进社区教育发展的意见》（教职成〔2016〕4号）。

4.2.2 医疗卫生设施

（1）新增普惠托育机构

结合《国务院办公厅关于促进 3 岁以下婴幼儿照护服务发展的指导意见》（国办发〔2019〕15号）、《关于印发托育机构设置标准（试行）和托育机构管理规范（试行）的通知》（国卫人口发〔2019〕58号）、《国家卫生健康委办公厅关于印发托育综合服务中心建设指南（试行）的通知》（国卫办人口函〔2021〕629号）等国家、省市卫生健康主管部门发布的相关要求，增设普惠托育机构，设置标准参考《青岛市区域卫生规划（2021-2025年）》（征求意见稿）中的要求，市级建立 3 个以上具有示范引领作用的托育服务机构，各区（市）建成 1 所区域综合托育中心。主要涵盖内容包括托育服务、托育从业人员培训、托育产品研发和标准设计、婴幼儿早期发展指导等。

参考《国家卫生健康委办公厅关于印发托育综合服务中心建设指南（试行）的通知（国卫办人口函〔2021〕629号）》中相关规定，每处托育综合服务中心建筑面积宜为 3000 m²以上。根据项目建设的实际情况和具体要求，可调整相应建筑面积。托育综合服务中心的托位数可根据当地实际需要设置相应的托位，原则上建设托位规模在 150 个以内为宜，可相应设置乳儿班（6~12 个月，10 人以下）、托小班（12~24 个月，15 人以下）、托大班（24~36 个月，20 人以下）三种班型。18 个月以上的婴幼儿可混合编班，每个班不超过 18 人。

参考《城市儿童友好空间建设导则（试行）》，地级及以上城市应建设托育综合服务中心，设置一定规模的托位，并提供托育从业人员培训、托育机构管

理咨询、托育产品研发和创新设计、家庭养育指导及婴幼儿早期发展等服务。
托育综合服务中心托位规模宜小于 150 人。

(2) 新增传染病救治机构

参考《青岛市区域卫生规划（2021-2025 年）》（征求意见稿）：市级设置两所达到三级传染病医院建设标准的传染病救治机构，原则上人口 30~50 万的区（市）在疫情发生时能迅速开发的传染病病床数不低于 50 张；50~100 万人口不低于 80 张；100 万以上人口不低于 100 张。

其他规划要求参考《传染病医院建设标准》（建标 173-2016）。

(3) 各类医院床位数设置要求调整

参考《全国医疗卫生服务体系规划纲要（2015-2020 年）》，医疗卫生机构床位数中 80%的床位数为医院，20%的床位数为基层医疗卫生机构。

参考先进城市经验，综合医院床位数占比医院总床位数约 75%，中医医院床位数占比医院总床位数约 10%，专科医院床位数占比医院总床位数约 15%。

本《标准及导则》中在城区统筹公共服务设施设置基本要求中，综合医院床位数宜参考《青岛市国土空间总体规划（2021-2035 年）》中确定的千人床位数的 60%设置。中医医院宜参考《青岛市国土空间总体规划（2021-2035 年）》中确定的千人床位数的 8%设置。专科医院（包含精神专科医院、传染病医院、儿童医院等）床位数宜参考《青岛市国土空间总体规划（2021-2035 年）》中确定的千人床位数的 12%设置。

(4) 各类医院用地规模设置要求调整

参考《综合医院建设标准》（建标 110-2021），200 床综合医院单床用地面积指标为 117 m²/床，1500 床综合医院单床用地面积指标为 109m²/床，新建综合医院建筑密度不宜超过 35%，容积率不宜超过 2.0。参考《山东省建设用地控制标准》（2024 年版），综合医院容积率不低于 0.7。因此综合医院建议每处用地规模宜为 2.34~16.35 hm²，对应床位数为 200~1500 床，建筑密度不宜超过 35%，容积率不宜低于 0.7。

参考《中医医院建设标准》（建标 106-2021），中医医院的床均用地指标参考现行的《综合医院建设标准》建标 110 执行，新建中医医院建筑密度不宜超过 35%，容积率不宜超过 2。参考《山东省建设用地控制标准》（2024 年版），中医院容积率不低于 0.7。因此中医医院建议每处用地规模宜为 1.17~16.35

hm²,对应床位数为100~1500床,建筑密度不宜超过35%,容积率不宜低于0.7。

参考《精神专科医院建设标准》(建标176-2016),精神专科医院建筑面积指标宜为11600~31000m²,容积率宜为0.5~0.8,建筑密度不宜超过35%,因此用地面积宜为2.32hm²~6.2hm²。参考《传染病医院建设标准》(建标173-2016),传染病医院建筑面积指标宜为20500~31200m²,容积率宜为1~2,建筑密度不宜超过35%,因此用地面积宜为2.05hm²~3.12hm²。参考《儿童医院建设标准》(建标174-2016),儿童医院建筑面积指标宜为17600~81600m²,容积率为0.8~1.5,建筑密度不宜超过35%,因此用地面积宜为2.2hm²~10.2hm²。参考《山东省建设用地控制标准》(2024年版),精神病医院用地面积为2.3hm²~5.25hm²,传染病医院用地面积为3.25hm²~4.8hm²,其他专科医院用地面积为1.0hm²~2.43hm²;精神病医院容积率不低于0.5,传染病医院容积率不低于1.0,其他专科医院容积率不低于0.7,其他专科医院不低于0.7。参考以上几个标准,建议新建专科医院每处用地规模宜为1.0hm²~5.25hm²,对应床位数为100~500床,容积率不宜低于0.7,建筑密度不宜超过35%。

4.2.3 文化设施

(1) 文化设施类别

《城市公共服务设施规划标准》GB 50442-2018 年修订征求意见稿:公共文化设施应包括图书阅览设施、博物展览设施、表演艺术设施、群众文化设施,其分类应符合下表的规定:

城市公共文化设施分类

设施分类	设施名称
图书阅览设施	公共图书馆
博物展览设施	综合博物馆、科技馆、城市规划展览馆、公共美术馆、纪念馆等
表演艺术设施	剧场、音乐厅等
群众文化设施	文化馆(群众艺术馆)、工人文化宫、青少年宫、妇女儿童活动中心(儿童活动中心)、老年人活动中心、文化活动中心(街道)、文化活动站(社区)

18版《标准及导则》对区级图书馆、档案馆、文化馆提出具体设置要求,本次修订依据青岛市文化和旅游局意见,提出纳入文化设施考核指标的“四馆”

（图书馆、文化馆、博物馆、美术馆）的设置要求，科技馆、展览馆、剧院等非考核指标的特色文化设施设置要求按照相关规范标准执行。

（2）图书馆

《公共图书馆建设标准》（建标 108-2008 号）确定了公共图书馆总分馆体系，构建由大、中、小型馆全覆盖的公共图书馆服务网络。大型馆服务人口 150~1000 万，对应建筑面积 20000~60000m²，中型馆服务人口 20~150 万，对应建筑面积 4500~13500m²。

《山东省建设用地控制标准》（2024 年版）：服务人口 1000 万的大型馆，对应建筑面积 120000m²，中型馆服务人口 30 万~120 万，对应建筑面积 5500~16000m²。较《公共图书馆建设标准》（建标 108-2008 号）提高了建筑规模上限，具体建设时应根据区市实际情况确定。

（3）档案馆

《城市用地分类与规划建设用地标准》GB 50137—2011 中：A 大类（公共管理与公共服务用地）中 A2 中类（文化设施用地）将文化设施用地分为 A21 图书展览设施用地和 A22 文化活动设施用地。《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（自然资发〔2023〕234 号）0803 文化用地中包括 080301 图书与展览用地和 080302 文化活动用地。档案馆是收集、保管、提供利用档案资料的基地和信息中心，随着数字档案技术的不断完善，档案馆提供对外档案查询的功能不断弱化，更多承载相关档案管理和研究功能，与居民日常文化需求相关性弱。因此本次修订不将档案馆纳入城市文化设施范畴。

（4）文化馆

《城市公共服务设施规划标准》GB 50442-2018 年修订征求意见稿：城市应根据服务人口规模分级设置相应规模的文化馆，每座城市应设置 1 处市级文化馆，每个市辖区应设置至少 1 处区级文化馆，市级文化馆所在的市辖区不宜再设置区级文化馆。

《山东省建设用地控制标准》（2024 年版）：大型馆建筑面积不低于 6000m²，中型馆建筑面积 4000~6000m²。

《文化馆建设标准》（建标〔2010〕136 号）：大型馆服务人口 250 万人以上，建筑面积不低于 8000m²；中型馆服务人口 30 万人以上建筑面积 4000~6000m²。

（5）博物馆

《城市公共服务设施规划标准》(GB 50442-2018 年修订征求意见稿): 城市应根据文化资源条件和人口规模规划建设相应规模的综合博物馆, 分为特大型、大型、大中型、中型、小型, 对应人口 500 万人以上、300~500 万人、100~300 万人、50~100 万人、50 万人以下。《山东省建设用地控制标准》(2024 年版) 中博物馆分为特大型、大型、大中型、中型、小型。

(6) 美术馆

通过调研市文旅局了解到, 按照上级要求每区应设置一处美术馆。《城市公共服务设施规划标准》GB 50442-2018 年修订征求意见稿: 100 万人口以上的城市应设置 1 处公共美术馆。公共美术馆分为特大型、大型、大中型、中型、小型, 对应人口 500~1000 万人以上、300~500 万人、100~300 万人、50~100 万人、20~50 万人。《山东省建设用地控制标准》(2024 年版) 中美术馆分为 I、II、III、IV、V 级。

4.2.4 体育设施

(1) 市级体育设施

市级体育设施应设置市级大型体育场馆和市级全民健身活动中心。

参考《城市公共体育场馆用地控制指标》(国土资规〔2017〕11 号), 市级大型体育场馆应独立占地, 场馆类型包含体育场、体育馆和游泳馆, 建筑规模参照座席规模上限进行控制。根据“六普”数据分析, 目前的大型体育场馆主要是为了承办大型综合性国际或国内赛事而建设, 用地和建设规模均超出公众从事体育竞赛和健身娱乐活动的需要, 而且大型场馆赛后维护运行成本高, 利用率较低, 其日常运营的收益无法满足维护支出的需要。因此, 为避免盲目建设的出现, 在满足公众开展体育竞赛、训练和健身娱乐需求并兼顾竞技比赛功能的基础上, 对公共体育场馆的座席规模上限进行了合理限制, 即体育场 40000 座席, 体育馆 15000 座席, 游泳馆 4000 座席, 并以一定单位座席数量为阶梯划分场馆级别。

参考《全民健身活动中心分类配置要求》GB/T 34281-2017, 市级全民健身活动中心建筑规模至少 4000m², 室内体育场地面积不小于 3500 m²。大空间健身用房至少 2 间, 使用面积不小于 1600 m², 小空间健身用房使用面积累计不小于 1200 m², 服务功能用房使用面积累计不小于 200 m², 经常开展体育活动场地种

类不少于 5 种。必配场地包括乒乓球场地、体质测试室、篮球场地、羽毛球场地和基础健身区。

(2) 区级体育设施

根据《青岛市全民健身实施计划（2021—2025 年）》要求，区（市）需建设“三个一”（一个公共体育场、一个全民健身活动中心、一个体育公园或健身广场）全民健身设施工程。

参考《城市公共体育场馆用地控制指标》（国土资规〔2017〕11 号），区级公共体育场的用地包括体育场建筑用地、配套场地及设施用地、绿化用地、交通用地等四类用地。体育场建筑是公共体育场的主体建筑；配套场地及设施用地包括室外热身场地（包括田赛与径赛的热身场地等）、附属用房（检录处、售票处、门卫、场地边的更衣室、器材库房、独立卫生间等）和配套设施（不具备市政条件的城市需要设置独立变配电室、锅炉房、泵房等）；绿化用地包含绿地和广场用地；交通用地包含道路用地及停车场用地。用地控制指标参照《城市公共体育场馆用地控制指标》和《青岛市体育设施专项规划大纲（2020-2035 年）》配建标准要求，用地面积 6.34~8.64hm²，观众规模 10~20 千座。

参考《全民健身活动中心分类配置要求》GB/T 34281-2017，区级全民健身活动中心建筑规模至少 2000~4000m²（不含 4000m²），宜为 3000m²，室内体育场地面积不小于 1500m²。大空间健身用房至少 1 间，使用面积不小于 800m²，小空间健身用房使用面积累计不小于 500m²，服务功能用房使用面积累计不小于 100m²，经常开展体育活动场地种类不少于 4 种。必配场地包括乒乓球场地、体质测试室、篮球场地和基础健身区。

各区（市）结合实际情况，建设体育公园或健身广场。参考《关于推进体育公园建设的指导意见》（发改社会〔2021〕1497 号），鼓励常住人口 50 万以上的行政区域，建设不低于 10 万 m² 的体育公园。其中，健身设施用地占比不低于 15%，绿化用地占比不低于 65%，健身步道不少于 2km，无相对固定服务半径，至少具有 10 块以上运动场地，可同时开展的体育项目不少于 5 项。

4.2.5 社会福利设施

(1) 老年人社会福利设施

老年人社会福利设施根据《青岛市养老服务设施专项规划（2021-2035 年）》

（青政字〔2022〕11号）建立“居家为基础、社区为依托、机构为补充、医养相结合”的养老服务体系。设施类型分为机构养老设施和居家社区养老设施两类。其中，机构养老设施包含“社会福利院-护理型养老院-养老院”三种类型。社会福利院、护理型养老院着重突出保障和护理功能，其规划布局在城区层面统筹。

依据《城镇老年人设施规划规范》GB 50437-2007 局部修订条文（2018年版），机构养老设施应按所在地城市规划常住人口规模配置，每千名老人不应少于40床。2020年山东省卫生健康委员会召开新闻发布会，提出“预计到2035年，全省老年人口占比将达30%，进入深度老龄化社会”。结合山东省老龄事业化发展要求，本次导则修编调整了2018版导则的老年人口占比，由25%调整为30%，因此，得出每千人机构养老床位不应少于12床。

老年人社会福利院主要针对特困老人的集中供养需求进行测算，依据《特困人员供养服务设施（敬老院）建设标准》（建标184—2017）按照每百人60床进行配置，按床位需求测算后，青岛市老年人社会福利院机构床位约占总床位规模5%。护理型养老院主要服务对象为失能失智老人，按照老年人能力评估将80岁以上老年人确定为存在失能失智风险，结合第七次人口普查数据，80岁以上老年人约占全市老年人总人口的15%，结合青岛市目前养老机构统计，80岁以上老年人入住养老机构的比例为50%，因此确定失能失智床位比例占总床位的7.5%。因此，得出以上两类养老设施床位占比不得低于总床位12.5%，即每千人不得低于1.5床。

老年人社会福利院、护理型养老院床位规模参考《城乡养老设施规划标准》（2018年征求意见稿）、《山东省建设用地控制标准》（2024年版）的养老照料设施配建要求及指标，城市地区一般应配建300~500床位。

（2）儿童福利设施

根据民政部2001年颁布的《儿童社会福利机构基本规范》及民政部统计年鉴，机构类儿童福利设施应包括儿童福利院、SOS儿童村、未成年人救助保护中心。依据民政部等15部门联合发文《关于进一步推进儿童福利机构优化提质和创新转型高质量发展的意见》（民发〔2021〕44号）要求，“县级民政部门已设立的儿童福利机构，原则上应当转型为未成年人救助保护机构。”以及省民政厅等15部门联合发文《关于进一步推进儿童福利机构优化提质和创新转型高质

量发展的实施意见》（鲁民〔2021〕67号）要求，“县级民政部门已设立的儿童福利机构原则上应当于2021年底前转型为未成年人救助保护机构”。统筹考虑《青岛市“十四五”民政事业发展规划》（青民〔2021〕34号）儿童社会福利事业发展要求，本标准将儿童福利院、未成年人救助保护中心作为城区层面统筹儿童社会福利设施，市级层面应配建儿童福利院与未成年人救助保护中心，区级层面应配建未成年人救助保护中心，设置标准参考《城市公共服务设施规划标准》（GB 50442-2018年修订征求意见稿）、《山东省建设用地控制标准》（2024年版），结合服务人口确定床位数量及用地面积。

（3）残疾人社会福利设施

根据《“十三五”社会服务兜底工程实施方案》，残疾人康复、托养及综合服务设施是目前国家明确要求建设的三类残疾人福利设施。按照《城市公共服务设施规划标准》（GB 50442-2018年修订征求意见稿）残疾人社会福利设施规划建设要求，地级市应设置残疾人康复机构或残疾人托养服务机构，县级层面应在残疾人康复机构、残疾人托养服务机构、残疾人综合服务设施中选其一进行配置。依据《青岛市“十四五”民政事业发展规划》（青民〔2021〕34号），十四五期间，青岛市将选址建设1处残疾人精神卫生福利机构，用于床位规模不低于300床，建筑面积不少于15000 m²，为辖区内困难精神障碍患者提供集中养护、康复服务。因此，本标准将残疾人综合康复中心、残疾人精神卫生福利机构作为城区层面残疾人社会福利设施，结合残疾人人口确定床位数量及用地面积，设置标准参考《城市公共服务设施规划标准》（GB 50442-2018年修订征求意见稿）、《山东省建设用地控制标准》（2024年版）。

（4）救助管理站

根据《山东省救助管理机构编制标准》（鲁编办发〔2017〕15号）设区市人民政府应当设立救助管理机构，县（市、区）人民政府根据需要设立，统一命名为“XX市救助管理站”或“县（市、区）救助管理站”。主要职责为：为生活无着的流浪、乞讨人员（包括未成年人）提供求助接待、临时生活照料、送医救治以及寻亲、接送返回等服务；为遭受家庭暴力侵害的受害人提供临时庇护救助等服务。根据《流浪乞讨人员救助管理站建设标准》（建标〔2015〕77号），流浪乞讨人员救助管理站建设规模应根据年救助流浪乞讨人员量确定，划分为四类，床均建筑面积指标为：一类不高于25m²/床，二类不高于27m²/床，

三类不高于 30m²/床，四类不高于 32m²/床。

5 居住区公共服务设施设置基本要求

5.1 总体要求

5.1.1 指标构成

《社区生活圈规划技术指南》TD/T 1062-2021：对各类服务要素提出四项控制指标：规模性指标、覆盖性指标、效率性指标、品质性指标。“规模性指标”指服务要素的用地和建筑规模，适应人口特征和规模要求，满足功能要求。“覆盖性指标”指服务要素的服务半径、服务覆盖率或服务人口，实现服务要素的便捷可达。“效率性指标”指服务要素的空间设置形式，包括独立用地设置和综合设置，促进集约节约用地。“品质性指标”指服务要素的区位选址、建筑和环境设计要求，优化使用体验。本《标准及导则》设置规模指标、覆盖指标、效率指标、品质指标四项管控指标。

规模指标通常采用三种管控方式 ①“单处一般规模+服务人口”，如《城市居住区规划设计标准》GB 50180-2018、青岛、济南、广州、深圳；②“单处一般规模+千人（百户）指标”，如《社区生活圈规划技术指南》TD/T 1062-2021、杭州、南京、天津；③“单处最小规模+千人指标”如上海、北京。从标准制定时间来看，“单处规模+千人指标”是目前居住区配套标准常用的规划管控方式。本次修订将“单处最小规模+千人指标”作为效率指标，千人指标适用于规划范围内涉及的大小人口规模，避免了“单处一般规模+服务人口”方法对于较少人口无法明确配建的问题，单处最小规模避免了同一项目设置分散、规模不足的问题。

5.1.2 设施类型

基础保障型设施、品质提升型设施主要依据《社区生活圈规划技术指南》TD/T1062-2021 制定。

依据《城市社区嵌入式服务设施建设导则（试行）》：社区嵌入式服务设施

主要是通过社区（小区）公共空间嵌入功能性设施和适配性服务，在居民适宜步行范围内，提供养老托育、社区助餐、家政便民、健康服务、体育健身、文化休闲、儿童游憩等一种或多种服务，更好满足社区居民公共服务和美好生活需求。社区嵌入式服务设施具有贴近群众、公益普惠、功能多样、服务便捷等特点。本导则适用于城市社区嵌入式服务设施建设工作，以街道辖区范围或社区为单元统筹规划、建设、服务、管理。落实每百户居民拥有社区综合服务设施面积平均不少于 30 平方米的要求，支持有条件的城市通过建设嵌入式服务设施，达到每百户居民社区综合服务设施面积不少于 80 平方米。本《标准及导则》中仅邻里坊一项设施换算为每百户拥有设施面积约为 100 平方米左右，远高于《城市社区嵌入式服务设施建设导则（试行）》城市社区嵌入式服务设施标准。《城市社区嵌入式服务设施建设导则（试行）》中的社区嵌入式服务综合体对应本《标准及导则》中与社区服务中心、社区服务站等功能结合建设的邻里中心。

5.2 基础保障型设施设置标准

5.2.1 设施内容

本条内容主要依据《社区生活圈规划技术指南》TD/T 1062-2021 和青岛市街道、社区公共服务设施实际设置情况制定。

5.2.2 终身教育

（1）千人指标

千人指标是幼儿园、中小学设施需求预测的重要指标。幼儿园、中小学布点规划、控制性详细规划主要根据千人指标和规划人口规模测算在园幼儿数/在校学生数，根据测算的在园幼儿数/在校学生数推算学校建设规模和学校数量。

该指标主要受人口出生率影响，近年来青岛市人口出生率在 10% 上下波动，同时各区市因为人口年龄结构不同人口出生率差异较大，因此本次基础教育设施千人指标综合考虑区市差异和人口出生率自身变化情况采用区间控制。

人口出生率在 10~11%，且人口老龄化趋势明显的区市，千人指标建议采

用现有标准。主要包括以下区市：市南区、市北区、崂山区、平度市、莱西市。市南区、市北区、崂山区、平度市千人指标按照幼儿园 30 座/千人，小学 60 座/千人，初中 30 座/千人；莱西市考虑其五四学制，按照幼儿园 30 座每千人，小学 50 座每千人，初中 40 座每千人。

现状千人学生数已突破现有标准，人口出生率超过 11%，人口年龄结构中青年人所占比例较高的区市，千人指标可根据自身实际情况适当提高。主要包括以下区市：李沧区、黄岛区、城阳区、即墨区、胶州市，建议按照幼儿园 35 座/千人，小学 70 座/千人，初中 35 座/千人，配建各类教育设施。各区（市）可结合自身人口结构和就学需求分时期分学段采用不同千人指标。

（2）服务半径

学校服务半径要结合人口密度和分布情况，综合考虑交通及学生住宿条件、方便学生就学等原则确定。中小學生不应跨越铁路干线、高速公路及车流量大、无人行立交设施的城市主干道上学。幼儿园服务半径宜为 300~500m，小学服务半径宜为 500~800m，初中服务半径宜为 800~1000m。

（3）学校规模与班额

中小学校应按照办学规模、管理效率和教育质量相统一的原则，既要考虑方便学生就近入学，又要考虑使学校形成适当的规模，实现“最佳规模”办学，更好地组织教学、提高教育质量、发挥投资效益和社会效益。原则上不应再新建规模过小的普通中小学校，禁止建设超大规模学校。初中宜采用 18、24、30 班设置，小学宜采用 12、18、24、30、36 个班设置，对于用地确实困难地区可以结合现有小学设置不低于 6 班的教学点；幼儿园宜采用 6、9、12 班设置，办园规模不宜超过 12 个班。原则上不再设立 36 班以上初中和小学。实行“五四学制”的小学适宜规模为 10~30 个班，初中适宜规模为 16~48 个班。

幼儿园每班宜为 25~35 人，小学每班宜为 40~45 人，初中、普通高中每班宜为 40~50 人/班。鼓励有条件的地区实行小班化教学，幼儿园每班不超过 25 人，中小学每班人数不超过 40 人。

（4）学校用地面积与建筑面积

小学、初中及九年制学校最小用地面积按照《山东省普通中小学校办学条件标准》（鲁教基发〔2017〕1 号）中 II 档标准，对于确有困难按照标准建设的学校可以按照最小规模的 70%控制用地。青岛市历史城区保护范围内既有设施

原址改扩建，或新建设施用地确有困难，可参考最小用地规模的 40%控制用地面积，同时需结合建筑方案进行论证。建筑面积按照《山东省普通中小学校办学条件标准》（鲁教基发〔2017〕1号）中Ⅲ档执行。生均用地面积按照《山东省普通中小学校办学条件标准》（鲁教基发〔2017〕1号）中Ⅱ档和Ⅲ档区间值控制，有条件的区市应为学校发展留有余地，新建学校时可以按照生均用地面积上限控制。

幼儿园用地面积和建筑面积按《山东省幼儿园办园条件标准》（鲁教基发〔2018〕4号）中最高档执行。对于确有困难按照标准建设的幼儿园可以根据实际条件进行单独论证，确需设置3班幼儿园时，幼儿园建筑应相对独立设置，应有独立的院落和出入口，室外游戏场地应有防护设施。集中绿化用地包括专用绿地和自然生物园地，人均面积不应低于 2m^2 ，有条件的幼儿园应扩大绿化面积。

5.2.3 健康管理

（1）社区卫生服务中心（社区医院）

参考《社区社区卫生服务中心、站建设标准》（建标 163-2013）中相关要求，业务用房建筑面积约占总建筑面积的 92%，辅助用房建筑面积约占总建筑面积的 8%，参考《社区医院基本标准》（试行），最小业务用房建筑面积为 3000m^2 ，可推算出最小总建筑面积约为 3300m^2 。故本次社区卫生服务中心（社区医院）参考《社区医院基本标准》（试行）中的数据取整，最小总建筑面积不小于 3500m^2 。参考《城市居住区规划设计标准》GB 50180-2018，建筑面积为 $1700\sim 2000\text{m}^2$ ，对应的用地面积为 $1420\sim 2860\text{m}^2$ 。故本次社区卫生服务中心（社区医院）用地面积参考《城市居住区规划设计标准》GB 50180-2018 中的数据，最小用地面积不小于 2860m^2 。

对应《城市居住区规划设计标准》GB 50180-2018 中 15 分钟生活圈服务人口 50000~100000 人规模，故本次社区卫生服务中心（社区医院）千人指标中建筑面积不小于 66m^2 （取整为 70m^2 ），用地面积不小于 58m^2 。

参考《城市居住区规划设计标准》GB 50180-2018 及《社区社区卫生服务中心、站建设标准》（建标 163-2013），提出社区卫生服务中心（社区医院，含门诊部）的品质指标，一般结合街道办事处所辖区域设置，且不宜与菜市场、

学校、幼儿园、公共娱乐场所、消防站、垃圾转运站等设施毗邻。服务半径不大于 1000m。宜为相对独立的低层、多层建筑。如设在公共建筑内，应为相对独立区域的首层，或带有首层的连续楼层，且不宜超过四层。

（2）社区卫生服务站

依据《城市居住区规划设计标准》GB 50180-2018、《社区生活圈规划技术指南》TD/T1062-2021，社区卫生服务站为 5~10 分钟生活圈级公共服务设施，每处建筑面积为 120~270m²。参考《社区社区卫生服务中心、站建设标准》（建标 163-2013）中相关要求，社区卫生服务站服务人口宜为 0.8 万~1 万人，建筑面积宜为 150~220m²。根据市卫健部门意见，采用最小规模建筑面积 20m²。

对应《城市居住区规划设计标准》GB 50180-2018 中 5 分钟生活圈服务人口 5000~12000 人规模，千人指标中建筑面积不小于 30m²。在人口较多、服务半径较大、社区服务中心难以覆盖的社区，应设置社区卫生服务站加以补充。

（3）托育所

参考《青岛市优化生育政策促进人口长期均衡发展实施方案》（青发〔2023〕11 号），新建住宅小区按每千常住人口 10 个托位标准统筹落实，已建成、在建居住区按每千常住人口不少于 8 个托位标准补齐完善。

参考《完整居住社区建设指南（试行）》，托儿所应以婴幼儿为中心，立足于婴幼儿的生理、心理需求及发展特点进行设计，符合《托儿所、幼儿园建筑设计规范》（JGJ39-2016，2019 版）和国家相关抗震、消防标准的规定。托儿所建筑面积不小于 200m²，可以结合社区综合服务站、社区卫生服务站、住宅楼、企事业单位办公楼等建设托儿所等婴幼儿照护服务设施。托儿所室外活动场地人均面积不应少于 3m²，城市人口密集地区改、扩建的托儿所，设置室外活动场地确有困难时，室外活动场地人均面积不应少于 2m²。

参考《城市儿童友好空间建设导则（试行）》，托育机构是为 3 岁以下婴幼儿提供全日托、半日托、计时托、临时托等托育服务的机构，可设置乳儿班（6~12 个月，10 人以下）、托小班（12~24 个月，15 人以下）和托大班（24~3 个月，20 人以下）三种班型。18 个月以上婴幼儿可混合编班，每班不超过 18 人。托育服务设施每托位建筑面积不应少于 9m²，应为婴幼儿提供安全可靠的照护服务，可与幼儿园、社区综合服务站等统筹配建。应提高无障碍建设水平，为有特殊需求儿童提供适宜的随班就读环境。

采纳卫健部门意见，将提供婴幼儿托育服务的托育机构命名为托育所。参考以上标准，新建住宅小区按每千常住人口 10 个托位标准统筹落实，已建成、在建居住区按每千常住人口不少于 8 个托位标准补齐完善，每托位建筑面积不应少于 9m²，对应的千人指标中的建筑面积新建住宅小区不小于 90m²，已建成、在建居住区不小于 72m²。独立占地的托育所宜参照托儿所相关规范标准，一般包含建筑空间和室外场地两个部分，建筑空间依据规模和实际情况，可包括乳儿班、托儿班等若干生活单元，以及服务管理用房、附属用房等，室外活动场地人均面积不小于 2m²。

5.2.4 为老服务

(1) 养老院

按照《城市居住区规划设计标准》GB 50180-2018，十五分钟生活圈应配置养老院和老年养护院两类机构养老设施，宜独立占地。考虑十四五期间青岛市养老机构护理型床位占总床位数的比例 $\geq 70\%$ ，要求养老院具备护理能力，同时，城区层面强化了护理型养老院设置要求，因此在十五分钟社区生活圈主要强调养老院配置。

居住区层面设置的养老院与城区统筹的老年人社会福利设施老共同承担床位规模，满足每千人不得低于 10.5 床的配建要求。养老院千人指标按照每千人 10.5 床的建设标准进行转换。

依据《社区生活圈规划技术指南》TD/T 1602-2021 中 15 分钟社区生活圈中养老机构最小规模为 100 床。

依据《城镇老年人设施规划规范》GB 50437-2007（2018 年版）、《山东省建设用地控制标准》（2024 年版），养老院床位配建要求为床均建筑面积 $\geq 35\text{m}^2/\text{床}$ ，床均用地面积 25~50m²/床。

(2) 养老服务中心

依据《山东省“十四五”养老服务体系规划》（鲁政办字〔2021〕86 号）要求，在街道层面建设具备全托、日托、上门服务、对下指导等功能的街道综合养老服务中心。

依据《青岛市进一步优化完善居家社区养老服务措施的实施细则》（青民〔2022〕101 号）：镇（街道）居家社区养老服务中心：建筑面积不低于 1000 平方

米,长短期托养床位不少于 20 张,签约家庭养老床位不低于 200 张,配备容纳不少于 40 人就餐的餐厅,配备居家上门服务质量监控大屏,设置助餐配餐区、医疗护理区、助洁助浴区、长短期托养区、康复辅具租赁区、康复训练区等六个主要功能。一个镇(街道)原则上设立一家养老服务中心,确因辖区面积大、人口密集等原因,不能满足老年人需求的,同一镇(街道)经市民政局审核同意后,设立的第二家养老服务中心享受同等补贴待遇。

依据《青岛市养老服务设施专项规划(2021-2035 年)》(青政字〔2022〕11 号):每处养老服务中心设置 10~20 床托养床位,以及 100 床以上签约家庭养老床位,服务人口 5~10 万人,建筑面积 $\geq 2000\text{m}^2$,十五分钟生活圈应至少设置 1 处。按照《青岛市进一步优化完善居家社区养老服务措施的实施细则》(青民〔2022〕101 号)要求,对于完善提升、改建、扩建的养老服务中心,建筑面积不应小于 1000m^2 。一个镇(街道)原则上设立一家养老服务中心,因辖区面积大、人口密集等原因,不能满足老年人需求的,可设立分中心。

依据《青岛市养老服务设施专项规划(2021-2035 年)》:规划动态为规划编制时土地的规划状态。分为:“完善提升、扩建、改建、规划”四种状态。其中,“完善提升”是指该处养老服务设施的建设和运营情况可较好满足周边人群使用,在下次修编之前可保持现有状态。“扩建”是指该处养老服务设施的建设和服务情况可基本满足使用,规划期内有待进一步完善如配套设施、建筑场地、提升服务能级等方面内容。“改建”是指该处养老服务设施是利用现状建筑改变原有用途功能,后期改造、使用需满足养老服务设施相关规范要求。“规划”是指该处养老服务设施为新增。

(3) 养老服务站

依据《山东省城镇居住区社区养老服务设施规划、建设、移交和使用管理办法》(鲁民〔2021〕83 号)的要求,社区养老服务设施是指为社区老年人提供生活照料、康复护理、助餐助行、上门服务、紧急救援、精神慰藉等服务的场所。配建社区养老服务设施应当与城镇居住区同步规划、同步建设、同步验收、同步交付使用。设区的市、县(市)自然资源部门提出新建城镇居住区项目用地规划条件时,应当根据经审查批准的公共服务设施、养老服务设施等空间类专项规划和控制性详细规划等要求,按照每百户不少于 20m^2 的标准,同步提出配建社区养老服务设施要求。占地面积较小的居住小区,可统筹多个小区

规划配建社区养老服务设施。统筹配建时，应当结合小区密度、人口数量与分布状况等因素，参照《城市居住区规划设计标准》(GB 50180—2018)、《完整居住社区建设标准(试行)》(建科规〔2020〕7号)进行规划配建。未配建社区养老服务设施的既有城镇居住区，县(市、区)人民政府应当通过新建、改建、购置、置换、租赁等多种方式，按照标准配置社区养老服务设施。

依据《青岛市进一步优化完善居家社区养老服务措施的实施细则》(青民〔2022〕101号)：村(社区)居家养老服务站：建筑面积不低于300平方米，行政村养老服务站房屋建筑面积不低于350平方米，配备可容纳不少于20人就餐的餐厅，配备老年人活动等相关功能区。

按照《青岛市养老服务设施专项规划(2021-2035年)》(青政字〔2022〕11号)，养老服务站主要服务于居家中失能、部分失能老人、高龄老人、失智老人。可作为街道(镇)级的下设机构，其功能需满足街道(镇)级设施单项或多项服务功能，单处建筑面积不低于350m²。

本《标准及导则》中，“社区养老服务设施每百户不少于20m²的标准”通过两种方式进行配建。对于既有城市居住区，按照每百户不少于20m²(建筑面积千人指标67m²)且单处建筑面积不低于350m²的标准设置养老服务站，对于新建居住项目，按照每百户不少于20m²(建筑面积千人指标67m²)的标准设置社区养老服务设施用房，为避免新建居住项目规模不足导致单一功能配建规模小不利于使用，新建居住项目社区养老服务设施用房纳入邻里坊统一核算，详见5.4.2章节。

(4) 修订前后对照

18版《标准及导则》中，应配建的街道及以下级为老服务项目包括：养老院(老年公寓)、一类日间照料中心、二类或三类日间照料中心、老年服务站。本次修订依据民政部门相关要求，调整更新了项目名称和配建标准。较18版《标准及导则》，一类日间照料中心服务功能由养老服务中心取代，二类或三类日间照料中心、老年服务站由养老服务站和邻里坊内的助老助餐功能取代。

5.2.5 生态休闲

(1) 社区公园

《城市绿地规划标准》GB/T 51346-2019 公园绿地分级设置要求中社区公

园对应《城市居住区规划设计标准》GB 50180-2018 中十五分钟生活圈居住区公共绿地、十分钟生活圈居住区公共绿地。

青岛为丘陵地形，部分市区内山体亦作为公园使用，面积较大，本《标准及导则》将《城市居住区规划设计标准》GB 50180-2018 中十五分钟生活圈居住区公共绿地、十分钟生活圈公共绿地共同作为社区公园（十五分钟生活圈级设施），规模指标为两者合计。

《城市绿地规划标准》GB/T 51346-2019 公园绿地分级设置要求

类型	服务人口规模(万人)		服务半径(m)	适宜规模(hm ²)	人均指标(m ² /人)	备注
综合公园	>50		>3000	≥50	≥1	不含 50hm ² 以下公园绿地指标
	20~50		2000~3000	20~50	1~3	不含 20hm ² 以下公园绿地指标
	10~20		1200~2000	10~20	1~3	不含 10hm ² 以下公园绿地指标
居住区公园	社区公园	5~10	800~1000	5~10	≥2	不含 5hm ² 以下公园绿地指标
		1.5~2.5	500	1~5	≥1	不含 1hm ² 以下公园绿地指标
	游园	0.5~1.2	300	0.4~1.0	≥1	不含 0.4hm ² 以下公园绿地指标
		-	300	0.2~0.4	-	-

(2) 社区游园

《城市绿地规划标准》GB/T 51346-2019 公园绿地分级设置要求中游园对应《城市居住区规划设计标准》GB 50180-2018 中五分钟级生活圈居住区公共绿地。

本《标准及导则》以《城市居住区规划设计标准》GB 50180-2018 中五分钟生活圈居住区公共绿地指标为依据作为游园规模指标和品质指标。同时依据《城市绿地规划标准》：“在旧城区，允许 0.2~0.4 公顷的公园绿地按照 300m 计算服务半径覆盖率。”规定既有城区游园单处最小规模不低于 2000m²，新城区游园单处最小规模不低于 4000m²。

(3) 集中绿地

《城市居住区规划设计标准》GB 50180-2018：居住街坊内的绿地应结合住宅建筑布局设置集中绿地和宅旁绿地，据此提出本《标准及导则》集中绿地规模指标和品质指标。

《青岛市城乡规划管理技术规定》（青规字〔2018〕58号）：历史城区内的一类、二类居住用地，用地面积 20000~90000m²的，设置至少一处小型开放绿地，总面积不小于 300m²；用地面积大于 90000m²的设置至少一处小型开放绿地，总面积不小于地块面积的 1%。非历史城区内的一类、二类居住用地，用地面积 20000~40000m²的，设置至少一处小型开放绿地，总面积不小于地块面积的 1%且不小于 300m²；用地面积 40000~90000m²的，设置至少一处小型开放绿地，总面积不小于地块面积的 1%且不小于 500m²，用地面积大于 90000m²的设置至少一处小型开放绿地，总面积不小于地块面积的 1%。

《青岛市小型开放绿地规划建设管理规定》（青政办发〔2018〕24号）：新建项目用地面积大于 20000 平方米的，应当按照青岛市城乡规划管理技术规定要求，在其用地范围内与城市道路相邻区域设置小型开放绿地。其中，新建项目用地为居住用地、工业用地的，绿地面积不小于地块面积的 1%；商务用地、娱乐康体用地、文化设施用地、教育科研用地、医院用地的，不小于地块面积的 1.5%；商业用地、体育用地的，不小于地块面积的 2%；位于历史城区的新建项目按标准适当降低。其用地性质不变，面积计入项目绿地率。

5.2.6 体育健身

（1）街道全民健身中心

根据《青岛市全民健身实施计划（2021—2025 年）》要求，街道推进建设“两个一”（一个全民健身活动中心或灯光篮球场、一个多功能运动场）。

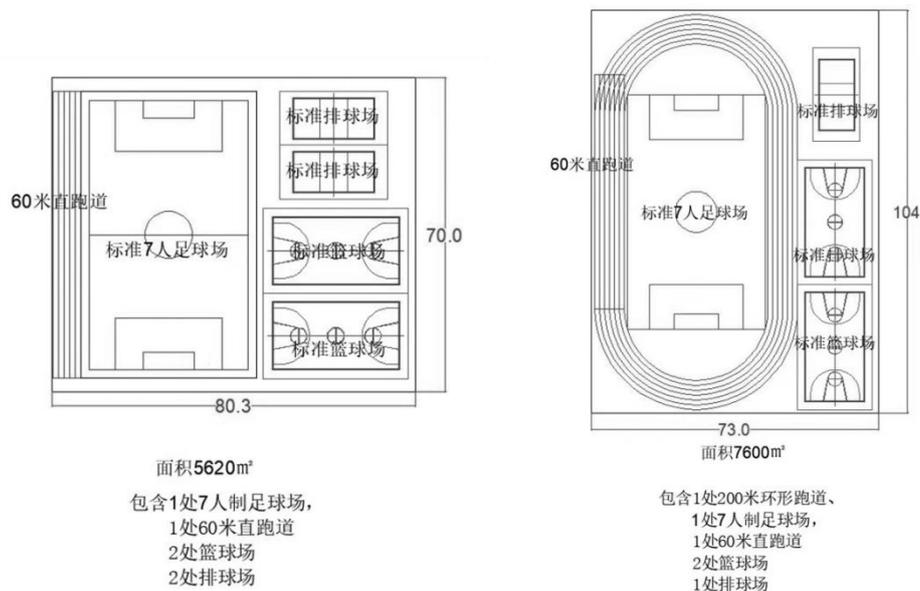
参考《城市居住区规划设计标准》GB 50180-2018 和《全民健身活动中心分类配置要求》GB/T 34281-2017，全民健身中心（小型体育馆）服务内容为具有多种健身设施、专用于开展体育健身活动的综合体育馆或健身馆。建筑面积不小于 2000m²，用地面积不小于 1200m²，服务人口 50000 人，服务半径 1000m，千人指标中建筑面积不小于 40m²/千人，用地面积不小于 24m²/千人。效率指标中可与文化活动中心联合设置。应具备大空间球类活动、体能训练和体质检测等用房；与其他功能设施联合设置时，在保证体育活动场地不少于 3 种的情况下，可适当缩减建筑面积。

（2）大型多功能运动场地

参考《城市居住区规划设计标准》GB 50180-2018 和《社区生活圈规划技

术指南》TD/T1062-2021，大型多功能运动场地最小用地面积取 5620m²，服务人口 50000 人，计算得出千人指标用地面积 112m²/千人。参考《城市居住区规划设计标准》GB 50180-2018 及《“十四五”体育发展规划》（体发〔2021〕2 号），提出大型多功能运动场宜结合公共绿地设置，宜独立占地。根据“三大球”体育发展目标，应配置 7 人制足球、篮球、排球等场地。

参考《城市社区体育设施分级配置标准》（建标 2005-156 号），每 3~5 万人需配置一处 100~200m 跑道。用地面积为 5620m² 和 7600 m² 的矩形大型多功能运动场地可参照下图布局跑道和球场。



(3) 中型/小型多功能运动场

参考《城市居住区规划设计标准》GB 50180-2018 和《社区生活圈规划技术指南》TD/T1062-2021：10 分钟生活圈配建中型多功能运动场地，用地面积 1310~2460m²，服务半径不宜大于 500m，宜结合公共绿地设置，宜集中设置篮球、排球、5 人足球场地；5 分钟生活圈配建小型多功能运动场，用地面积 770~1310m²，服务半径不宜大于 300m，宜配置半场篮球场、门球场、乒乓球场地各一个；配建室外综合健身场地（含老年户外活动场地），用地面积 150~750m²，应设置休憩设施，附近宜设置公共厕所，广场舞等活动场地的设置应避免噪声扰民。

《完整居住社区建设指南》：完整居住社区至少有一片公共活动场地（含室外综合健身场地），用地面积不小于 150m²，配置健身器材、健身步道、休息座椅等设施以及沙坑等儿童娱乐设施。新建居住社区建设一片不小于 800m² 的多功

能运动场地，配置 5 人制足球、篮球、排球、乒乓球、门球等球类场地，在紧急情况下可以转换为应急避难场所。

本次修订将中型多功能运动场地、小型多功能运动场地和室外综合健身场地（含老年户外活动场地）统一归为 5~10 分钟生活圈级，根据用地条件和居民需求统筹配建。取 1.5 万人对应 2460m² 多功能运动场地，计算得出千人指标用地面积 164 m²/千人，5000 人对应多功能运动场地最小面积 820m²。

（4）户外活动场地（含儿童和老年人活动场地）

18 版《标准及导则》：每个社区以下级项目至少应配置一处居民健身场地，服务人口 0.1~0.3 万人，用地面积千人指标 300~650m²。在社会福利与保障设施中，提出社区以下级项目为老年及儿童活动场地，用地面积不小于 150m²，宜与绿地合并设置。

《城市居住区规划设计标准》GB 50180-2018：街坊内集中绿地在标准的建筑日照阴影线之外的绿地面积不应少于 1/3，其中应设置老年人、儿童活动场地，老年人、儿童活动场地用地面积不应小于 170m²。

《关于构建更高水平的全民健身公共服务体系的意见》（中共中央办公厅、国务院办公厅印发）：新建居住区要按室内人均建筑面积不低于 0.1 平方米或室外人均用地不低于 0.3 平方米的标准配建公共健身设施，纳入施工图纸审查，验收未达标不得交付使用。

《青岛市“好房子”建设技术导则（试行）》：“住区应结合集中绿地设置健身场地，人均健身场地面积不应低于 0.3m²/人，应设老年人活动场地和儿童活动场地分别不小于 1 处，且每处场地面积均不应小于 100m²”。

本次修订，将上述居民健身场地、儿童和老年人活动场地统称为“户外活动场地（含儿童和老年人活动场地）”，因邻里坊中已考虑室内健身功能，故按用地面积千人指标不小于 300m²/千人配置，最小面积老年人和儿童场地最小各 100m²，此面积为用于居民户外活动的公共场地，与集中绿地千人指标应分别核算。

（6）参考《上海市控制性详细规划技术准则》（2016 修订版）：市级文化、体育设施周边 500m 范围内的居住人口，可不计入区级文化、体育设施的服务人口。市级、区级文化、体育设施周边 500m 范围的居住人口，可不计入社区级文化、体育设施的服务人口。《杭州市城市规划服务设施基本配套规定》（2016 年）：

市级和区级文化、体育设施 500m 范围内的居住人口，可不计入居住区级文化、体育设施的服务人口。

5.2.7 文化活动

(1) 品质指标

《关于加快构建现代公共文化服务体系的意见》（青办发〔2015〕36 号）和《青岛市村（社区）综合文化服务中心建设与服务规范（试行）》（青文旅公共字〔2019〕14 号）：建立健全覆盖市、区（市）、镇（街道）、村（社区）四级公共文化服务基础设施网络，各街道应建有街道综合文化站，面积不少于 500m²，提供体育活动、教育培训、图书阅览借阅、儒学讲堂、公共数字文化服务、文艺演出与排练、广播电视（试听电教设备）、历史文化展示美术创作及展览等。每个村（社区）应设置综合性文化服务中心，新型农村社区中心村及城市片区综合性文化服务中心不低于 300m²，其他综合性文化服务中心不低于 200m²，应设置文化活动室、图书室、多功能室、儒学讲堂、历史文化展示、宣传栏（宣传橱窗）等活动空间和设施。

(2) 文化活动中心

18 版《标准及导则》名为街道综合文化站，每个街道至少应配置一处，服务人口 3~5 万人，应设置面积不低于 1000m²的文化广场，建筑面积 4000~8000m²，用地面积 8000~15000m²。

《城市公共服务设施规划标准》（GB 50442-2018 年修订征求意见稿）：每个街道应至少设置 1 处文化活动中心，服务人口大于 10 万人的街道每增加 10 万人应增设 1 处，宜联合街道服务中心、街道办事处等服务设施建设，形成街道综合服务中心，建筑面积 4000~6000m²，用地面积 800~1200m²。

《社区生活圈规划技术指南》TD/T1062-2021 和《城市居住区规划设计标准》GB 50180-2018：每个街道设一处文化活动中心（含青少年活动中心、老年活动中心）服务半径不大于 1000m，宜结合或靠近绿地设置，建筑面积 3000~6000m²，用地面积 3000~12000m²。文化广场作为品质提升型服务要素，用地面积 1000~3000m²。

本《标准及导则》中文化活动中心（含青少年活动中心、老年活动中心）即街道综合文化站，单处最小建筑规模取值 3000m²，单处最小用地规模取值

3000m²，按 5~10 万人对应建筑面积 3000~6000m²，千人指标为建筑面积 60m²。

(3) 文化服务站

18 版《标准及导则》名为社区综合性文化服务中心，每个社区至少应配置一处，服务人口 0.7~1.5 万人，建筑面积 400~600m²，用地面积 400~800m²。

《城市公共服务设施规划标准》(GB 50442-2018 年修订征求意见稿)：每个社区应至少设置 1 处文化服务站，服务人口低于 0.5 万人的文化服务站其建筑面积不应小于 200 m²，宜结合或靠近绿地设置，宜和社区服务站、社区卫生服务站、宿舍区商业网点等服务设施集中布局、联合建设并形成社区综合服务中心，建筑面积 1200~2000m²。

《社区生活圈规划技术指南》TD/T1062-2021 和《城市居住区规划设计标准》GB 50180-2018：文化服务站（含青少年活动中心、老年活动中心）服务半径不大于 500m，宜结合或靠近绿地设置，建筑面积 250~1200m²。

《青岛市村（社区）综合文化服务中心建设与服务规范（试行）》（青文旅公共字〔2019〕14 号）：每个村（社区）应设置综合性文化服务中心，新型农村社区中心村及城市片区综合性文化服务中心不低于 300m²，应设置文化活动室、图书室、多功能室、儒学讲堂、历史文化展示、宣传栏等活动空间和设施。

本《标准及导则》中文化服务站（含青少年服务站、老年服务站）即综合性文化服务中心，单处最小建筑规模取值 300m²。按 0.5~1.2 万人对应建筑面积 250~1200m² 折算，千人指标为建筑面积 50~100m²；按 0.7~1.5 万人对应建筑面积 400~600m² 折算，千人指标为建筑面积 40~57m²。上海相关标准未设置文化服务站，仅设置文化活动中心最小规模 4500m²，千人建筑面积 90m²，千人用地面积 100m²。综合考虑新旧标准衔接及其他城市情况，文化服务站建筑面积千人指标宜取 50m²。结合青岛实际情况，现状文化服务站功能兼容在社区服务站内，不再另外设置文化服务站用房。社区服务站建筑面积千人指标 100m²，单处最小规模为 600m²，60%面积用于居民活动，因此按标准配建的社区服务站即可以满足文化服务站规模要求，且两者服务范围与管理使用单位一致。

(5) 高等级设施服务范围内可不设置低等级设施

参考《上海市控制性详细规划技术准则》（2016 修订版）：市级文化、体育设施周边 500m 范围内的居住人口，可不计入区级文化、体育设施的服务人口。市级、区级文化、体育设施周边 500m 范围的居住人口，可不计入社区级文化、

体育设施的服务人口。《杭州市城市规划服务设施基本配套规定》（2016 年）：市级和区级文化、体育设施 500m 范围内的居住人口，可不计入居住区级文化、体育设施的服务人口。

5.2.8 行政管理

（1）品质指标

本章节内容主要依据《城市社区服务站建设标准》（建标 167-2014）、《公安派出所建设标准》（2016 修订版）、《青岛市物业管理条例》编写。

关于“社区综合服务设施”有多种解释，按照国家发改委官方网站，城市社区综合服务设施，是“十四五”规划《纲要》名词是指在社区（村）层面建立的，面向社区居民提供服务的综合性、多功能服务设施。根据《中共中央国务院关于加强和完善城乡社区治理的意见》，除国家另有规定外，所有以社区居民为对象的公共服务、志愿服务、专业社会工作服务，原则上在社区综合服务设施中提供。社区综合服务设施一般包括：社区服务中心（站）、党群服务中心（站）、为民（农）服务中心（站）、便民服务中心（站）、睦邻（邻里）中心等。

按照《住房和城乡建设部办公厅 民政部办公厅关于开展完整社区建设试点工作的通知》（建办科〔2022〕48 号）要求：完善社区服务设施。以社区居民委员会辖区为基本单元推进完整社区建设试点工作。按照《城市居住区规划设计标准》GB 50180-2018、《城市社区服务站建设标准》（建标 167-2014）等标准规范要求，规划建设社区综合服务设施、幼儿园、托儿所、老年服务站、社区卫生服务站。每百户居民拥有综合服务设施面积不低于 30 平方米，60%以上建筑面积用于居民活动。适应居民日常生活需求，配建便利店、菜店、食堂、邮件和快件寄递服务设施、理发店、洗衣店、药店、维修点、家政服务网点等便民商业服务设施。新建社区要依托社区综合服务设施，集中布局、综合配建各类社区服务设施，为居民提供一站式服务。既有社区可结合实际确定设施建设标准和形式，通过补建、购置、置换、租赁、改造等方式补齐短板。统筹若干个完整社区构建活力街区，配建中小学、养老院、社区医院等设施，与 15 分钟生活圈相衔接，为居民提供更加完善的公共服务。

中共山东省委山东省人民政府印发《贯彻落实中共中央、国务院关于加强

基层治理体系和治理能力现代化建设的意见的若干措施》的通知（鲁发〔2021〕24号）：城市社区居民委员会一般在不超过3000户常住人口的范围内设立。乡镇（街道）综合服务设施面积原则上不少于1000平方米。按照已建成城市社区不低于300平方米、新建城市社区和农村社区中心村不低于500平方米，非中心村不低于100平方米，且每百户村（居）民不低于30平方米的标准，加强以党群服务中心为主体的村（社区）综合服务设施建设，其中用于直接服务群众和开展活动的面积不低于70%，积极推动在网格（住宅小区）建立党群服务站（点）。

据调研民政部门 and 街道办事处，对应青岛的街道管理服务体系，社区综合服务设施是指街道、社区开展党建工作、居民自治、公共服务、志愿互助服务和群众性活动的设施，具体为社区服务中心和社区服务站。

考虑到社区服务中心70%以上建筑面积用于直接服务群众和开展活动。文化活动中心与社区服务中心综合设置时总建筑面积规模可相应折减。例如：按规划人口5万人计，需求社区服务中心1000m²，其中用于非居民活动的面积300m²，需求文化活动中心3000m²，文化活动中心与社区服务中心综合设置时按总建筑面积3300m²配建。

（2）街道办事处

经调研了解，青岛市目前街道职责一般包括五部分：党建、应急、城区发展、社会事务、公共服务中心。《城市居住区规划设计标准》GB 50180-2018和《社区生活圈规划技术指南》TD/T1062-2021：街道办事处建筑面积1000~2000m²。本次修订规定社区服务中心与街道办事处千人指标各20m²，单处最小建筑面积1000m²。

（3）社区服务中心

18版《标准及导则》中社区服务中心与街道办事处合设，建筑面积2000~3000m²，千人指标40~60m²。据调研，社区服务中心（街道级）与街道办事处分设情况较为普遍，且社区服务中心（街道级）用房同时挂牌党群服务中心、新时代文明实践所、社工站、志愿者站等。本次修编将社区服务中心（街道级）、街道办事处分别规定，利于灵活布局。

《城市居住区规划设计标准》GB 50180-2018和《社区生活圈规划技术指南》TD/T1062-2021：社区服务中心（街道级）建筑面积700~1500m²，司法所建筑面积80~240m²；《社区生活圈规划技术指南TD/T1062-2021》中还提出配

建社区就业服务中心 100m²；调研中民政部门提出每个街道设置未成年人保护用房 100m²。

(4) 公安所队

依据《公安派出所建设标准》(2016 年修订版)，公安派出所按核定民警编制人数分为三类，用房建设规模公式较复杂，配建时应根据具体情况进行计算。

(5) 社区服务站

《城市居住区规划设计标准》GB 50180-2018 和《社区生活圈规划技术指南》TD/T1062-2021：社区服务中心建筑面积 600~1000m²，用地面积 500~800m²。

《关于开展完整社区建设试点工作的通知》(住房和城乡建设部办公厅民政部办公厅 2022 年 10 月 31 日)：每百户居民拥有综合服务设施面积不低于 30m²，60%以上建筑面积用于居民活动。按户均 3 人折算千人指标为 100m²/千人。

《完整居住社区建设指南(试行)》：社区服务站建筑面积以 800m²为宜，设置社区服务大厅、警务室、社区居委会办公室、居民活动用房、阅览室、党群活动中心等。

《城市社区服务站建设标准》(建标 167-2014)：城市社区服务站房屋建筑应由社区工作用房和居民活动用房构成。社区工作用房宜由服务厅、调解室、计划生育服务室、社会工作室、慈善物品保管室、社区办公室、辅助用房构成。居民活动用房宜由居民议事室、社会组织活动室、文体活动室、阅览室、残疾人康复室、多功能室及公共卫生间构成。按社区常住人口数分为三类，建筑面积 600~1000m²，服务人口 3000~9000 人。

综上，本次修订社区服务站最小面积取值 600m²，建筑面积 100m²/千人。

(5) 物业管理用房

《青岛市物业管理条例》(2021 年)：物业服务用房建筑面积按照建设工程项目总建筑面积的 5%配置，最低不低于 100m²。

5.2.9 商业服务

(1) 品质指标

本章节内容主要依据青岛市商务局等 12 部门关于印发《青岛市推进一刻钟便民生活圈建设实施方案》的通知和《青岛市商业网点专项规划(2020-2035 年)》(青政字〔2020〕35 号)编写。

（2）街道商业消费中心

《青岛市商业网点专项规划（2020-2035年）》（青政字〔2020〕35号）：社区商业采取集中与分散相结合的配置方式。以居住配套商业设施为基础，社区级商业消费中心为提升。居住配套商业设施“小而精”、社区级商业消费中心“大而全”，形成居住配套商业与社区级商业消费中心互补的社区商业格局。

本次修订将社区级商业消费中心作为15分钟生活圈级，居住配套商业作为5~10分钟生活圈级和项目级，街道商业消费中心规模指标依据《城市居住区规划设计标准》GB 50180-2018表5.0.3配套设施控制指标制定。

（3）社区商业网点用房

《关于深化流通体制改革加快流通产业发展的意见》（国发〔2012〕39号）：各地制定控制性详细规划和修建性详细规划时应充分考虑商业网点建设需求，做好与商业网点规划的相互衔接。完善社区商业网点配置，新建社区（含廉租房、公租房等保障性住房小区、棚户区改造和旧城改造安置住房小区）商业和综合服务设施面积占社区总建筑面积的比例不得低于10%。地方政府应出资购买一部分商业用房，用于支持社区菜店、菜市场、农副产品平价商店、便利店、早餐店、家政服务点等居民生活必备的商业网点建设。严格社区商业网点用途监管，不得随意改变必备商业网点的用途和性质，拆迁改建时应保证其基本服务功能不缺失。

《商务部等12部门关于推进城市一刻钟便民生活圈建设的意见》（商流通函〔2021〕176号）：严格落实“新建社区商业和综合服务设施面积占社区总建筑面积比例不低于10%”的规定，推动社区商业设施和住宅同步规划、同步建设、同步验收和同步交付。

《青岛市关于推动生活性服务业补短板水平提高人民生活品质行动方案（2023-2025年）》（青发改社会〔2023〕102号）：各区、市要加强普惠性生活服务机构（网点）建设，纳入新建、改建居住区公共服务配套设施规划予以统筹。

社区商业网点用房规模指标依据《城市居住区规划设计标准》GB 50180-2018表5.0.3配套设施控制指标减去非商业类社区服务设施（合计建筑面积约800m²）指标核算后制定，包括10分钟生活圈级商业服务业设施建筑面积千人指标320~460m²，5分钟生活圈级商业服务业设施建筑面积千人指标约200~1000m²，故5~10分钟生活圈级商业服务设施合计520~1460m²。18版《标

准及导则》中，中型商业金融服务设施千人建筑面积指标 800 m²，服务人口 1~1.5 万人，服务半径宜 500~1000m，小型商业金融服务设施千人建筑面积指标 200 m²，服务人口 1 万人以下，服务半径不宜大于 500m，考虑到两版标准的衔接，一般情况下社区商业网点宜取建筑面积 1000m²/千人。

(4) 社区农贸市场

主要依据《青岛市市区农贸市场专项规划（2021-2035 年）》制定。

5.2.10 日常出行

5.2.10.1 停车位

(1) 停车分区类别确定应结合分区所在区位、开发建设阶段、公交服务水平、现状停车欠账等情况综合确定。停车分区原则上宜以控规单元为基本划分，以利于停车设施规划建设持续动态评估。各行政区内停车分区宜在区级国土空间规划或区级停车场专项规划中经过论证详细确定。停车分区主要建筑类型停车位设置标准，应采用周期性评估和调整机制，调整周期宜为 2-3 年。

(2) 《城市停车规划规范》GB/T 51149—2016 提出，建筑物配建车位指标应遵循差别化供给原则，城市中心区的停车配建指标不应高于城市外围地区，在相同区域内公交服务水平高的地区，配建停车位指标可降低。根据上述指导思想，综合考虑青岛部分重点区域历史停车欠账的弥补问题，将青岛市划分为三类停车分区，每类分区采取差别化的停车配建标准。

(3) 依据《青岛市电动自行车充电设施建设实施工作方案》：各区（市）工作专班牵头，自然资源和规划部门负责，严格新建居住项目规划审批管理，将电动自行车停放充电设施纳入项目配套，明确布局和配建比例，同步设计、同步施工、同步交付。《城市停车规划规范》GB/T 51149-2016 提出了建筑物非机动车停车位指标参考值，其中居住类非机动车停车位指标为 2 个/户。根据青岛市第四次交通出行调查（2020 年）分析，东岸四区（市南区、市北区、李沧区、崂山区）非机动车出行比例仅为 1.6%、非机动车拥有率 0.10 个/户，城阳区非机动车出行比例 14.1%、非机动车拥有率 0.41 个/户，西海岸新区非机动车出行比例 20.0%、非机动车拥有率 0.60 个/户，即墨区非机动车出行比例 20.7%、非机动车拥有率 0.70 个/户。可知，城阳区、西海岸新区、即墨区的户均拥有

非机动车数约为国标 20%~30%。借鉴非机动车出行比例相近的深圳案例（非机动车出行比例约 17.0%），其非机动车配建标准约为国标的 20%~30%。因此，对于城阳区、西海岸新区、即墨区建设项目非机动车停车设施配建标准参照《城市停车规划规范》GB/T 51149-2016 中 6.0.2 “建筑物配建停车位指标参考值”的 20%—30%执行。东岸城区建设项目非机动车停车设施配建参照城阳区、西海岸新区、即墨区非机动车停车设施配建标准的 20%执行。

（4）据统计，青岛市电动自行车与非电动自行车的比例约为 2.46:1，其中，东岸城区 0.86:1，其他区域 2.73:1。参考《上海市住宅小区电动自行车停车充电场所建设导则》《杭州市住宅小区电动自行车停车充电场所建设导则（试行）》，新建住宅非机动车库内电动自行车与非电动自行车之比为不低于 4:1。结合本市实际，规定青岛市区新建住宅非机动车停车场地（场所）内电动自行车与非电动自行车之比为不低于 3:1。根据《青岛市电动自行车充电设施建设实施工作方案》，“充电端口与既有小区电动自行车保有量总体配建比要求为 1:5”，因此，规定按不低于 15%的非机动车位比例建设充电端口。

（5）根据《车库建筑设计规范》JGJ100-2015 相关说明，摩托车不属于非机动车，但其尺寸与非机动车规格尺寸相近，目前也普遍存在二轮摩托车停放在非机动车库的情况。因此，本导则规定摩托车可停放在非机动车车库中。

（6）依据《民用建筑设计统一标准》GB 50352-2019，“公共建筑”指“供人们进行各种公共活动的建筑”。本导则的“综合性公共建筑”是指集办公、商业、旅游、科教文卫、医疗等两种及以上功能于一体的公共建筑。

5.2.10.2 公交首末站

（1）在规划控制公交首末站面积时，结合用地有效利用效率、建设型式、服务车辆类型等，合理确定用地调整系数。同时，应综合考虑自行车、小汽车等存车换乘需求，进行合理规模附加。若用地狭长或高低错落等情况下，宜乘以 1.5 倍及以上的用地系数；利用建筑一层配建时，面积按照独立占地设置首末站面积的 1.1 倍计算；利用地下空间设置时，按照独立占地设置首末站面积的 1.5 倍计算；设置无轨电车首末站时，用地面积乘 1.2 的系数，并应同时考虑车辆转弯时的偏线距和架设触线网的可能性。

（2）根据《城市道路公共交通站、场、厂工程设计规范》CJJ/T 15-2011，

长途客运站、火车站、客运码头主要出入口 100m 范围内应设公共交通首末站。根据《城市综合交通体系规划标准》GB/T 51328-2018，轨道交通站点周边宜配套公交首末站，外围末端型站点周边应配套公交首末站；城市轨道交通站点与公交首末站衔接时，站点出入口与首末站的换乘距离不宜大于 100m。

(3) 车辆出入口宜设置在次干路或支路上，且与城市人行过街天桥、地道、桥梁或隧道、轨道交通出入口等引道口的距离应大于 50m。出口和入口宜分开设置，且宜布置在不同路段上，当场站用地受限时，可设置单出入口或将出入口设置在同一路段上，同一路段上的出口和入口中心线之间的距离应不小于 30m。在出入口后退 2m 的通道中心线两侧各 60m 范围内，应能目测到站内或站外的车辆和行人。

(4) 无轨电车首末站的折返能力，应与线路的通过能力相匹配；两条及以上线路的无轨电车共用一对架空触线的路段，应使其发车频率与车站通过能力、交叉口架空触线通过能力相协调。电车整流站用地规模应根据其所服务的车辆类型和车辆数确定，单座整流站用地面积不应大于 500m²。

5.2.11 市政公用

18 版导则中，市政公用设施分为区域统筹级和建设项级设施。其中，区域统筹级市政公用设施主要包括邮政支局、基层环境卫生机构、公共厕所、环卫工人作息场、再生资源回收站，共 5 项；建设项级设施市政公用设施主要包括给水泵房、消防泵房、10kV 变（配）电室、通信接入机房（设备间）、移动基站、小区邮件末端公共服务设施、信报箱、换热站、分布式能源站（柜）、燃气中低压调压站、垃圾收集点（站）、公共厕所。

本次修订根据居住区公共服务设施的三个层级划分，对居住区级市政公用设施设置要求进行优化调整，落实行业发展新理念，适应市政建设新需求。区域统筹级市政设施在本次修订中予以取消，给水厂、给水加压泵站、污水处理厂、污水泵站、雨水泵站、35kV 及以上变电站、集中充电站、燃气储配站、燃气高中压调压站、集中供热站、邮件转运中心、电信机房、垃圾转运站等市政基础设施，根据城区发展的阶段目标、总体布局和建设时序，按照相关法律法规和主管行业部门标准要求，编制市、区（功能区）专项规划予以统筹布局。居住区级市政设施在本次修订中取消了上版给水泵房、消防泵房、通信接入机

房（设备间）、移动基站等设施的设置要求，以上设施结合建筑小区设计，按照相关专业规范、标准进行设置；取消了分布式能源站的设置要求，该设施通过编制市、区（功能区）专项规划予以统筹布局。其他市政公用设施的调整说明如下：

（1）10kV 变（配）电室

10kV 变（配）电室是变电设备及配套管理用房。

根据《城市电力规划规范》GB/T 50293、《居民住宅小区电力配置规范》GB/T 36040 等，10kV 变（配）电室负荷半径不宜大于 200m。按照负荷计算，居住建筑每 300 户宜设 1 处，配套公建每 1.5~2.0 万 m² 增设 1 处，单台变压器容量一般选取 800kVA 或 630kVA。变电站设置需考虑充电桩用电负荷。

居住小区 10kV 变（配）电室不再分物业站和公用站。整体商业和办公等需单独建设变（配）电室。为满足设备安装检修需求，变（配）电室所需净高尺寸不小于 4.1m。如无条件设置变配电室，采用室外变（配）电箱时，应满足防火、环保要求。

变（配）电室正上方不得设置厕所、浴室、厨房或其他经常积水场所，且不得贴临居住、办公等对安静要求较高的场所。提高设施综合防灾减灾能力，变（配）电室可地上设置，满足不低于 50 年一遇降雨防涝标准，并做好防水、防淹措施，在遭遇超标雨水时保障电力供应。变（配）电室应实现双电源接入，提高供电可靠性，提升城市韧性。

（2）邮政与快递营业场所

邮政营业场所是提供信函、印刷品、包裹、汇兑、报刊零售和代办电信等服务的邮政综合服务设施。根据《邮政普遍服务标准》YZ/T 0129，要求提供邮政普遍服务的邮政营业场所的设置应至少满足下列条件：北京市城区主要人口聚居区平均 1km 服务半径或 1~2 万服务人口；其他直辖市、省会城市城区主要人口聚居区平均 1~1.5km 服务半径或 3~5 万服务人口；其他地级城市城区主要人口聚居区平均 1.5~2km 服务半径或 1.5~3 万服务人口；县级城市城区主要人口聚居区平均 2~5km 服务半径或 2 万服务人口；农村地区主要人口聚居区平均 5~10km 服务半径或 1~2 万服务人口；交通不便的边远地区，应按照国务院邮政管理部门制定的标准执行。根据青岛市实际情况，邮政营业场所设置参考如下：主要人口聚居区平均服务半径 1.5~2.0km 或 1.5~3.0 万服务人口设

置 1 处。较大的车站、机场、港口、高等院校和宾馆，应设置提供邮政普遍服务的邮政营业场所。

快递营业场所是快递服务组织提供快件收寄、投递及其他相关末端服务的场所。根据《快递营业场所设计基本要求》，快递营业场所宜与商业服务设施结合建配置，服务半径不宜超过 1000m。快递营业场所分成基本型营业场所、拓展型营业场所两大类：基本型营业场所主要满足业务接待和快件暂存基本功能，是我国快递营业场所的主体；拓展型营业场所除了具备基本型营业场所的服务功能之外，还可具备业务操作、停车及装卸、充电等其他功能。为解决快件“最后一公里”投递难问题，缓解末端投递压力，快递企业应积极与超市、便利店、物业收发室等单位进行合作，积极发展代收代投业务。基本型营业场所的面积不应小于 15m²，拓展型营业场所的面积不应小于 30m²。（以上数据仅为规定的最小值，在实际工作中，快递营业场所面积可根据自身业务量的大小适当进行扩展所需面积）

邮筒(箱)：主要人口聚居区平均服务半径每 1~2km 设置 1 处邮筒(箱)；提供邮政普遍服务的邮政营业场所门前应设置邮筒(箱)；较大的车站、机场、港口、高等院校等人口密集的区域，宜根据需要增加邮筒(箱)的设置数量。

(3) 快递末端公共服务设施

快递末端公共服务站是为小区居民提供邮政、快递收寄等多功能服务的场所。根据 2021 年住建部《完整居住社区建设指南》，“新建居住社区应建设使用面积不小于 15m² 的邮政快递末端综合服务站。城镇老旧小区等受场地条件约束的既有居住社区，因地制宜建设邮政快递末端综合服务站”。考虑到小区规模不同，按照 600 户以上新建居民小区设置一处建筑面积 50m² 核算。因此，本次导则规定快递末端公共服务站的千人指标为 27m²，单处建筑面积不小于 15m²；新建居住项目纳入邻里坊统一配建，既有居住社区结合场地条件的因地制宜建设。

智能信包箱、智能快件箱是邮政快递公共服务基础设施，逐渐成为邮件快件投递末端服务设施建设的新趋势。智能信包箱、智能快件箱宜纳入建筑工程统一规划、设计、施工和验收，并与建筑工程同时投入使用。根据 2021 年住建部《完整居住社区建设指南》，“建设多组智能信包箱、智能快递箱，提供邮件快件收寄、投递服务，格口数量为社区日均投递量的 1~1.3 倍”。

根据《智能快件箱设置规范》YZ/T 0150，“住宅小区的智能快件箱宜设置

在小区出入口、物业管理处。部分大型小区，居民楼距离小区入口或物业管理处较远时，宜选择小区中心位置或多点集中设置智能快件箱。办公楼宇的智能快件箱宜设置在楼宇的大厅门庭区域或其通道上。院校的智能快件箱宜设置在人员集中区域或院校快递服务区内。室外公共场所的智能快件箱宜设置在人员流动频繁且易投取快件的区域。住宅小区智能快件箱的格口数量宜按小区日均投递量的1~1.3倍配置；办公楼宇的智能快件箱的格口数量在空间允许的条件下宜按楼宇日均投递量的1~1.3倍配置；院校的智能快件箱，其格口数宜按在校学生规模的5~15%来配置。对于设有快递服务站的小区、办公楼宇、院校等，智能快件箱的格口数可适当减少”。

（4）换热站

换热站为换热设备以及配套管理用房，每处服务面积不宜超过30万m²。根据青岛市实际建设、运行与管理经验，换热站的净高不宜小于3.6m，宽度不宜小于7.5m，长度无特殊要求。

换热站内应根据需要采取隔振降噪措施；应具备良好的通讯、排水、防水、通风等设施。当换热站地上建设时，应满足环评、安全要求。当换热站地下建设时，宜位于地下建筑物底层，但不得设置于住宅建筑垂直下方，并满足环评、安全要求。有人值守地下换热站，地上宜配套10~30m²的值班室，可与物业管理用房合并设置。超高层建筑的中间层换热站，其垂直投影位置应避开居住建筑卧室。

（5）燃气中低压调压站（柜）

燃气中低压调压站（柜）设置应满足国家现行标准《城镇燃气设计规范》GB 50028、《城镇燃气规划规范》GB/T 51098等相关设置要求。

燃气中低压调压站（柜）建筑面积：无人值守的落地型调压站或调压柜，按实际用气量核算调压设备大小一般6m×3m至1m×0.6m左右，再按设备长宽各加0.5~1m的检修巡检通道面积，则燃气中低压调压站（柜）每处所需建筑面积约4~28m²。如有人值守的调压站按照还需按照《城镇燃气规划规范》GB 51098每人20m²进行核算配套建筑面积。

燃气中低压调压站（柜）占地面积：为调压设备长度加两倍的水平净距、宽度加两倍水平净距的乘积。水平净距按照《城镇燃气设计规范》GB 50028中6.6.3调压站（含调压柜）与其他建筑物、构筑物水平净距表中到“普通建筑

物外墙面”净距。则调压柜占地面积至少应为 $(长+4+4) \times (宽+4+4) = 77.4 \sim 154m^2$ ；形成单独建筑的调压站占地面积，至少应为 $(长+6+6) \times (宽+6+6) = 163.8 \sim 270m^2$ 。

每处燃气中低压调压站（柜）服务半径 500m，地上独立配置。中低压调压站距普通建筑物间距大于 6m，距重要建筑物间距大于 12m；中低压调压柜距普通建筑物间距大于 4m，距重要建筑物间距大于 8m。其他安全间距要求参照相关规范执行。

（6）基层环境卫生机构

根据《环境卫生设施设置标准》CJJ 27，基层环境卫生机构建筑面积：160～240 m²/万人，占地面积：19～470m²/万人。

基层环境卫生机构应按当地环境卫生管理体系（镇、街道）的划分进行设置，其用地面积和建筑面积应按行政区划范围和服务人口确定。

城镇基层环境卫生机构宜与环境卫生车辆停车场、垃圾转运站合建，兼有环卫工人休息场所等功能。

（7）公共厕所

公共厕所分为固定式和活动式两种类别，其中固定式公共厕所包括独立式和附属式。独立式公共厕所是不依附于其他建筑物的公共厕所。附属式公共厕所是依附于其他建筑物的公共厕所。活动式公共厕所是能移动使用的公共厕所。公共厕所的规划、设计和建设应符合国家现行标准《环境卫生设施设置标准》CJJ 27、《城市公共厕所设计标准》CJJ 14 等有关规定。

根据《青岛市城市公共厕所建设技术导则》，城市公共厕所平均设置密度应按每平方公里不少于 4 处以上，1500 户以上新建小区需设置公厕。独立式公厕间距：商业性路段宜小于 300m，生活性路段宜为 300～500m，交通性路段宜为 600m～1000m。独立式服务半径：开放式公园（公共绿地）宜为 400～1000m，城市广场宜小于 200m，旅游景区宜为 600～800m，新建居住区宜为 300～500m（宜建在本区商业网点附近）。公共厕所的设置应满足规划用地布局、环境保护、环境卫生和景观等要求。公共厕所位置应符合下列要求：设置在人流较多的道路沿线、大型公共建筑及公共活动场所附近；附属式公共厕所应不影响主体建筑的功能，并设置直接通至室外的单独出入口；公共厕所宜与其他环境卫生设施合建；在满足环境及景观要求条件下，城市绿地内可以设置公共厕所；独立式

公共厕所位置应便于电源、给水引入及粪便污水排入城市排水系统或机械抽运。

根据《城市环境卫生设施规划标准》GB/T 50337-2018，公共厕所建筑面积宜 80~100m²，占地面积宜 120~150m²。居住用地的独立式公共厕所建筑面积 30~80m²/处，占地面积 60~120m²/处；公共设施用地的独立式公共厕所建筑面积 50~120m²/处，占地面积 80~170m²/处。中心城区新建公厕按一类标准建设，建筑面积不低于 80m²/处。

按照《环境卫生设施设置标准》CJJ 27，结合独立式公共厕所等环卫设施，合建环卫工人休息场所，实现公共资源集约利用。

(8) 垃圾分类收集点

垃圾分类收集点是居住项目内供单位或个人分类投放生活垃圾的设施点位。

根据《环境卫生设施配置标准》CJJ 27、《城市环境卫生设施规划规范》GB 50337、《青岛市生活垃圾分类投放点升级改造技术导则(试行)》《青岛市封闭式小区生活垃圾分类设施配置参考指南(试行)》《青岛市城市生活垃圾分类收集设施配置标准(试行)》等有关规定，宜每 300 户设置一处生活垃圾分类投放点，投放容器类别从两类（其他垃圾、厨余垃圾）至四类（其他垃圾、厨余垃圾、有害垃圾、可回收物）不等，宜每 500 户设置一处可回收物、有害垃圾投放点(设置形式可以单独设置也可与其他类垃圾桶一起设置)。每个分类投放点服务半径不宜超过 120m。装修垃圾、大件垃圾等临时堆放点应设置在不妨碍交通安全、不影响居民生产生活、便于管理的区域。

新建小区首选垃圾分类厢房，建设标准不低于标准版。已有的投放点升级改造应根据场地条件设置简易版（棚亭式）、标准版（桶罩式、箱体式）等，具体可参照《青岛市生活垃圾分类投放点升级改造技术导则(试行)》。生活垃圾分类投放桶点的地面应硬化处理，不得低于周边地面。分类垃圾桶容积大小根据服务区域及人流量选择 120L、240L 等不同规格，按每个 120L、240L 垃圾桶分别占地 0.3m²、0.5m² 计算。生活垃圾收集（投放）点宜采用密闭方式。生活垃圾收集（投放）点可采用放置垃圾容器或建造垃圾容器间的方式。采用垃圾容器间时，宜设有给排水和通风设施，建筑面积不宜小于 10m²。装修垃圾、大件垃圾等临时堆放点面积不少于 5m²。生活垃圾分类投放桶点应设置相应类别的垃圾投放指示栏（牌）。根据实际情况，在适当位置设置垃圾分类公示栏、宣传栏，普及垃圾分类知识。

（9）生活垃圾收集站

根据《青岛市城市生活垃圾分类收集设施配置标准（试行）》，收集车辆无法到达生活垃圾分类投放桶点的居民小区（楼院），应根据实际情况合理设置生活垃圾集中收集站，将生活垃圾分类垃圾桶集中后用于桶车转运的场所，作业时间应与环卫作业企业作业时间和频次相吻合。

参照《环境卫生设施设置标准》CJJ 27、《城市环境卫生设施规划规范》GB/T 50337，封闭小区及大于 5000 人的居住小区宜配置 1 处垃圾收集站，小于 5000 人的居住小区可与相邻区域联合设置。垃圾收集站规模应根据服务人口、小区垃圾桶实际占地面积等多因素综合具体确定。选址位置应沿院墙设置通道，方便小区垃圾桶集中放置、倒桶及垃圾转运，且不影响小区居民生活。垃圾收集站应密闭且设置给排水设施，并具有除臭措施。新建和改造的生活垃圾收集站应具备厨余垃圾和其他垃圾分类暂存及转运功能。鼓励有条件的增加可回收物和有害垃圾分类暂存及转运功能，并符合管理规范要求。

（10）再生资源回收站

再生资源回收站宜 1000~3000 人设置 1 处，建筑面积宜大于 30m²。宜与垃圾收集站、基层环卫机构等结合设置，站点门面招牌采用统一规范设计，装修与周边社区环境相符，不得影响周边市容市貌和环境卫生，排污设施完善，符合环境保护要求。其他设计要求应符合《再生资源回收站点建设管理规范》SB/T 10719 等相关要求。

5.2.12 公共安全

（1）物资保障仓库（含防灾指挥设施）

依据《社区生活圈规划技术指南》TD/T 1062-2021 中城镇社区生活圈公共安全配置服务要素配置建议，15 分钟层级防灾圈设置防灾指挥设施和物资保障设施，防灾指挥设施各街道（镇）设置一处，储存仓库建筑面积按 0.12~0.15m²/人配置。

本《标准及导则》的物资保障仓库主要为 15 分钟生活圈级，设置时可在满足相关要求、不影响其他设施使用功能的前提下，按平战结合的原则，结合非教育类公共服务设施、公共绿地、公共停车场（库）等设置，一般一个街道办事处设置多处。

(2) 固定避难场所

依据《社区生活圈规划技术指南》TD/T 1062-2021 中城镇社区生活圈公共安全配置服务要素配置建议，15 分钟层级防灾圈设置固定避难场所，空间载体为体育场(含中小学操场)、公园绿地、地下人防空间，服务半径不宜大于 2000m，用地面积 0.2~1 hm²，应考虑次生灾害防救、消防扑救和卫生防疫等要求。

《城市抗震防灾规划标准》GB 50413-2007：避震疏散场所每位避震人员的平均有效避难面积应符合：紧急避震疏散场所人均有效避难面积不小于 1m²，但起紧急避震疏散场所作用的超高层建筑避难层（间）的人均有效避难面积不小于 0.2m²；固定避震疏散场地人均有效避难面积所不小于 2m²。避震疏散场地的规模，紧急避震疏散场地的用地不宜小于 0.1hm²，固定避震疏散场地不宜小于 1hm²。紧急避震疏散场所的服务半径宜为 500m，步行大约 10 分钟之内可以到达；固定避震疏散场所宜为 2~3km，步行大约 1 小时之内可以到达。

《防灾避难场所设计规范》GB 51143-2015（2021 版）：避难场所应优先选择场地地形较平坦、地势较高、有利于排水、空气流通、具备一定基础设施的公共建筑与公共设施，其周边应道路畅通、交通便利。紧急、固定避难场所责任区范围应根据其避难容量确定，且其有效避难面积、避难疏散距离、短期避难容量、责任区建设用地和应急服务总人口等控制指标宜符合表 3.1.10 的规定；居住区生活圈防灾避难场所可纳入公共服务设施进行统筹配置和管理。

表 3.1.10 紧急、固定避难场所责任区范围的控制指标

类别 \ 项目	有效避难面积 (hm ²)	避难疏散距离 (km)	短期避难容量 (万人)	责任区建设用地 (km ²)	责任区应急服务总人口 (万人)
长期固定避难场所	≥5.0	≤2.5	≤9.0	≤15.0	≤20.0
中期固定避难场所	≥1.0	≤1.5	≤2.3	≤7.0	≤15.0
短期固定避难场所	≥0.2	≤1.0	≤0.5	≤2.0	≤3.5
紧急避难场所	—	≤0.5	—	—	—

不同避难期的人均有效避难面积不应低于表 3.1.11-1 的规定。

表 3.1.11-1 不同避难期的人均有效避难面积

避难期	紧急	临时	短期	中期	长期
人均有效避难面积 (m ² /人)	0.5	1.0	2.0	3.0	4.5

《青岛市城市抗震防灾专项规划》中对单一灾种（抗震）的固定避难场所进行了布局，详细规划中可参照执行。

（3）紧急避难场所

依据《社区生活圈规划技术指南》TD/T 1062-2021 中城镇社区生活圈公共安全配置服务要素配置建议，5~10 分钟层级防灾圈设置紧急避难场所，空间载体为社区游园、小广场、街头绿地、小区集中绿地，服务半径不宜大于 500m，人均避难面积不宜小于 0.8m²。

《城市抗震防灾规划标准》GB 50413-2007：避震疏散场所每位避震人员的平均有效避难面积应符合：紧急避震疏散场所人均有效避难面积不小于 1m²，但起紧急避震疏散场所作用的超高层建筑避难层（间）的人均有效避难面积不小于 0.2 m²；固定避震疏散场地人均有效避难面积所不小于 2 m²。避震疏散场地的规模，紧急避震疏散场地的用地不宜小于 0.1hm²，固定避震疏散场地不宜小于 1hm²。紧急避震疏散场所的服务半径宜为 500m，步行大约 10 分钟之内可以到达；固定避震疏散场所宜为 2~3km，步行大约 1 小时之内可以到达。

（4）微型消防站

依据《社区生活圈规划技术指南》TD/T 1062-2021 中城镇社区生活圈公共安全配置服务要素配置建议，5~10 分钟层级防灾圈设置微型消防站，保证 5~10 分钟可达，与其他用房综合设置，建筑面积不宜小于 350m²。

《山东省微型消防站建设标准》（鲁公消〔2016〕190 号）：微型消防站分为一级微型消防站、二级微型消防站和三级微型消防站。厂（场、园、院）区占地面积大于 10 万 m²并设有自动消防设施的社会单位，建筑面积大于 10 万 m²并设有自动消防设施的城市社区，应当建立一级微型消防站；厂（场、园、院）区占地面积大于 3 万 m²小于 10 万 m²并设有自动消防设施的社会单位，建筑面积大于 3 万 m²小于 10 万 m²并设有自动消防设施的城市社区，应当建立二级微型消防站；第一、二项规定以外的消防安全重点单位、社区、行政村应当建立三级微型消防站。

按照 350m²建筑面积对应服务 1 万人核算，确定千人指标为 35m²。建筑面积不宜小于 350m²的微型消防站为 5~10 分钟层级统筹配建的消防设施，依据《青岛市城市消防专项规划（2021-2035 年）》（青政字〔2021〕24 号）：新建居住区应配备微型消防站。此类微型消防站与统筹配建的微型消防站并非同一层级，其规模和设施配备应满足消防部门相关要求。

5.3 品质提升型设施设置标准

本部分内容中主要依据《社区生活圈规划技术指南》(TD/T 1062-2021)配置建议提出。

《社区生活圈规划技术指南》TD/T 1062-2021: 契合社区需求, 提供高品质、多样化的社区服务, 以及舒适的出行和休闲环境, 重点配置社区服务、日常出行和生态休闲等方面的品质提升型服务要素。

《社区生活圈规划技术指南》TD/T1062-2021 中城镇社区生活圈品质提升型服务要素配置建议主要包括: 工疗康体服务中心、卫生服务站、综合为老服务中心、学龄儿童养育托管中心、托儿所、文化广场、文化展示馆、体育馆(场)或全民健身中心、小型体育公园、健身步道、健身房、社区食堂、生活服务站、派出所、燃料供应站、燃气调压站、供热站或热交换站、通信机房、有线电视基站、垃圾转运站、消防站、市政燃气服务网点和应急抢修站、轨道交通站点、非机动车停车场(库)、机动车停车场(库)、公交车站。

本次修订按照相关部门意见和文件要求, 将上述城镇社区生活圈品质提升型服务要素中提出的卫生服务站、综合为老服务中心、托儿所、体育馆(场)或全民健身中心、小型体育公园、健身步道、派出所、燃气调压站、供热站或热交换站、垃圾转运站、非机动车停车场(库)、机动车停车场(库)作为基础保障型设施。

社区学校和社区教学站根据《教育部等九部门关于进一步推进社区教育发展的意见》(教职成〔2016〕4号), 通过整合资源, 建立健全城乡一体的社区教育县(市、区)、乡镇(街道)、村(社区)三级办学网络。面向居住区公共服务主要包括社区学校和社区教学站两级。建设标准参照《青岛市镇(街道)社区教育中心建设标准(试行)》《青岛市居(村)社区教育学校建设标准(试行)》执行。

参考《上海市控制性详细规划技术准则》(2016修订版)基础保障型设施除规定具体项目的设施外, 还提出 100m^2 用地面积/千人、需独立占地的设施预留用地以及 100m^2 建筑面积/千人的品质提升型设施。本导则提出品质提升型设施规模总量为建筑面积(或用地面积) 100m^2 /千人。

因邻里坊中已考虑健身房、社区食堂、生活服务站功能, 合计 134m^2 /千人,

控规中核算品质提升型设施需求时，已配建邻里坊的地块人口不再重复计算，可以理解为品质提升型设施主要为现状人口配建。

5.4 邻里中心（坊）设置标准

5.4.1 邻里中心

《城市居住区规划设计标准》GB 50180-2018：十五分钟生活圈居住区配套设施中，文化活动中心、社区服务中心（街道级）、街道办事处等服务设施宜联合建设并形成街道综合服务中心，其用地面积不宜小于 1hm²。五分钟生活圈居住区配套设施中，社区服务站、文化活动站（含青少年、老年活动站）、老年人日间照料中心（托老所）、社区卫生服务站、社区商业网点等服务设施宜集中布局、联合建设，并形成社区综合服务中心，其用地面积不宜小于 0.3hm²。

参考《杭州市“邻里中心”规划研究》：根据所含设施服务人口和服务范围的不同，建立“街道—社区”两级“邻里中心”体系，其中街道级“邻里中心”按步行时间 15 分钟控制，服务半径约为 800~1000m，建筑一般规模为 10000~15000m²；社区级“邻里中心”按步行时间 5~10 分钟控制，服务半径约为 300~500m，建筑规模一般为 2000~2500m²。各街道和社区可根据功能组合及服务半径的需求，设置一处或多处邻里中心。

邻里中心结合青岛居民需求和其他城市案例，按街道级（15 分钟）和社区级（5~10 分钟）两级设置。

街道级邻里中心包括综合服务型、管理服务型、医养服务型、商业文体型等；社区级邻里中心包括综合服务型、管理服务型、公交融合型等。建筑功能模块组合时考虑交通、管理、活动、附属用房功能等重合，建筑面积下限按各项设施之和 8 折核算，上限增加品质提升型设施规模，街道邻里中心对应服务人口规模 5 万人，社区邻里中心对应服务人口规模 1 万人。

邻里中心类型		基础保障型功能模块	建议规模
街道邻里中心 (15 分钟生活圈级)	综合服务型	社区服务中心（1000m ² ）、街道办事处（1000m ² ）、文化活动中心（2400m ² ）、社区卫生服务中心（3300m ² ）、养老服务中心（2000m ² ）、街道全民健身中心（2000m ² ），上述基础保障型功	按 8 折计 9360m ² 。上限可增加品质提升型模块 5000m ² 。因此综合服务型街道邻里中心建筑面积 10000~15000m ² ，应独立占地。另根据用地条件可增加物资保障仓库（地下）、大型多功能运动场地。新区鼓励与街道商业消费中心临近设

邻里中心类型	基础保障型功能模块	建议规模
	能模块合计建筑面积 11700m ²	置。
管理服务型	社区服务中心（1000m ² ）、街道办事处（1000m ² ）、文化活动中心（2400m ² ），基础保障型功能模块合计建筑面积 4400m ²	按 8 折计 3520m ² 。上限可增加品质提升型模块 5000m ² 。因此管理服务型街道邻里中心建筑面积 4000~9000m ² ，宜独立占地，是目前青岛街道邻里中心常见的形式。另根据用地条件可增加物资保障仓库（地下）、大型多功能运动场地。
医养服务型	社区卫生服务中心（3300m ² ）、养老服务中心（2000m ² ）、养老院（21000m ² ），基础保障型功能模块合计建筑面积 26300m ²	按 8 折计 21040m ² 。上限可增加品质提升型模块 5000m ² 。因此医养服务型街道邻里中心建筑面积 21000~26000m ² ，应独立占地。另根据用地条件可增加物资保障仓库（地下）、大型多功能运动场地。
商业文体型	社区农贸市场（2000m ² ）、文化活动中心（3000m ² ）、街道全民健身中心（2000m ² ），基础保障型功能模块合计建筑面积 7000m ²	按 8 折计 5600m ² 。上限可增加品质提升型模块 5000 m ² 。因此商业文体型街道邻里中心建筑面积 6000~11000m ² ，宜独立占地。另根据用地条件可增加物资保障仓库（地下）、大型多功能运动场地。
社区邻里中心（5~10分钟生活圈级）	综合服务型	社区服务站与文化活动站（1000m ² ）、养老服务站（350m ² ）、托育所（410m ² ）、社区农贸市场（1500m ² ）、微型消防站（350m ² ），基础保障型功能模块合计建筑面积 3610m ²
	管理服务型	社区服务站与文化活动站（1000m ² ）、养老服务站（350m ² ）、微型消防站（350m ² ）基础保障型功能模块合计建筑面积 1700m ²
	公交融合型	社区农贸市场（1500m ² ）、微型消防站（350m ² ），基础保障型功能模块合计建筑面积 1850m ²
		按 8 折计 2888m ² 。上限可增加品质提升型模块 1000m ² 。因此综合服务型社区邻里中心建筑面积 3000~4000m ² ，宜独立占地。根据用地条件可增加物资保障仓库（地下）、中小型多功能运动场地。
		按 8 折计 1360m ² 。上限可增加品质提升型模块 1000m ² 。因此综合服务型社区邻里中心建筑面积 1400~2400m ² ，是目前青岛社区邻里中心常见的形式。
		与公交首末站联合建设（地下或首层），占地面积 3000m ² ，应独立占地。根据用地条件可增加物资保障仓库（地下）、中小型多功能运动场地。

因各项设施组合可能性众多，无法统一制定标准，本《标准及导则》中规定了用地面积和上述类型邻里中心的建议规模，其他邻里中心组合建筑面积需要编制详细规划时依据相关规范标准自行确定。

5.4.2 邻里坊

作为青岛落实《社区生活圈规划技术指南》“特色引导型”设施要求，创新性提出在居住项目级配建“邻里坊”，含助老助餐、文体活动、社区工作、便民服务四项功能，建成后可以交付政府供街道、社区使用。相关标准规范文件中

既有的项目名称都是专有名词，有具体的规模要求和服务内容。在居住项目级集中配建的设施无法采用某个专有名词，故命名为“邻里坊”。

新建居住项目按标准配建“邻里坊”后，其规划人口不需再“按照每户 20m²的标准配建社区养老服务设施”、配建公共厕所和快递末端公共服务站。

邻里坊的设置原则：

(1) 体现分级配建，以便民类服务功能为主。在控规阶段统筹（15 分钟、5~10 分钟生活圈级）配建上级规范标准、行业文件要求的规定性设施项目，下沉一部分上级设施功能到居住项目级，在居住项目规划建筑方案阶段配建与居民日常生活相关度高的为老服务、文体活动、生活服务、便民商业等设施，提供家门口的便利服务。

(2) 规模化便于统筹管理和置换调配使用。社区用房复合化、灵活性程度高，为方便统一调配使用，用房应具备一定的普适性规模。通过部门和现场调研及其他城市经验了解到，规划配建的公共设施中，学校、社区卫生服务中心、社区服务用房等设施由部门直接使用，为老服务、社区食堂、体育场馆等设施一般是移交后，政府购买服务由第三方机构运营，建筑面积过小的设施不利于后期招商和统筹管理。

(3) 体现同步配建、补短板、提品质的工作思路。18 版《标准导则》中设施以街道级、社区级为主，主要通过控规中统筹配置在地块或街坊内，部分地块没有配置，涉及每个地块的强制配置要求只有物业管理用房、市政公用设施等。在规划实施中，会导致配套服务与住宅建设不同步的现象，在邻里坊中对应规划新增人口下沉了部分统筹配建基础保障型设施，如：社区养老、文化活动、公共厕所、末端快递、便民商业，同时为提升服务品质，下沉了部分品质提升型设施功能，如生活服务、社区食堂、室内运动健身等。

邻里坊各分项功能取值依据

分项功能	参考标准	换算千人指标 (m ²)	占总建筑面积的比例
社区养老服务★	每百户 20m ²	67	19.14%
快递服务站★	50 m ² /处，600 户设置一处	27	7.71%
健身房	人均 0.1m ²	100	28.57%
社区食堂	上海标准 200m ² /处，1.5 万人设置一处	14	4.00%
生活服务站	上海标准 100m ² /处，0.5 万人设置一处	20	5.71%

分项功能	参考标准	换算千人指标 (m ²)	占总建筑面积 的比例
文化活动功能★	居住区标准 5000 人设置一处 250m ²	50	14.29%
公共厕所★	80 m ² /处, 1500 户设置一处	22	6.29%
便民商业★	50~100 m ² /处, 服务 1000-3000 人	50	14.29%
合计	合计 350m ² , 其中基础保障类★216m ² /千人		100%

邻里坊按 350m² 最小规模各功能分配建议 (使用面积系数按 0.7 计算)

分项功能	使用面积规模 (m ²)
文体多功能室	70
社区食堂 (配餐点)	60
公共卫生间	20
社区工作室 (助老、网格管理服务等)	30
咨询、快递、维修、家政等生活服务	30
便民商业	35

(4) 本《标准及导则》中规定邻里坊内社区养老服务、文化活动、公共卫生间、快递服务、便民商业服务功能建筑面积占比合计不低于 65%，其余 35% 建筑面积可以结合社区和居民需求增加上述功能用房或另行选择设施项目。

5.5 差别化设置

5.5.1 允许按可开发土地资源利用程度差异设置公共服务设施。

本部分内容在 18 版《标准及导则》中表述为 2.4.3 差别化：公共服务设施的设置应符合使用需求特点，应充分考虑各区人口结构不同对公共服务设施需求的差异。既有城区新规划的公共服务设施，原则上应按本《标准及导则》执行；用地规模确实难以实现时，可适当降低用地标准，但不得低于本《标准及导则》的 70%；历史城区内的公共服务设施可根据情况设置。既有公共服务设施改造时，确无扩大用地条件的，可在满足相关建筑设计规范的前提下，按照原有用地规模进行规划控制。本次修订明确了具体的适用区域。

《社区生活圈规划技术指南》TD/T 1062-2021：立足地方实际，统筹经济能力和资源条件，结合居民需求，评估主要影响因素，差异化确定各类服务要素的内容和指标。差异引导的原则主要包括如下方面。a) 尊重地区发展差异。结合当地社会经济发展水平和城乡建设阶段目标，优先确保基础保障型服务要素的配置，按照实际需求和条件配置品质提升型和特色引导型服务要素。b) 应

对不同人群需求。结合当地人口空间分布和生活方式，有针对性地配置品质提升型和特色引导型服务要素，并确定配置指标。c) 适应建设用地条件。结合当地人均建设用地和地形条件，合理布局服务要素，优先保障服务要素的建筑规模，并弹性确定其他配置指标。d) 符合地方环境特点。结合当地自然环境和地域风貌特色，确定服务要素的配置指标。

参考《天津市控制性详细规划技术规程（2018年）》：基于建设条件等实际情况，公共服务设施的配置采取“新区新办法、老区老办法”的方式，即现状建成区保留用地内的设施配置以现状设施为主，经核算不达标的，可将有条件扩建的现状设施适当扩建，无条件的可在周边可开发改造用地中适当予以补充。新建区和成片改造区要按标准配置，并统筹考虑服务附近旧区。

本次修订依据 2017-2018 年青岛市中心城区控制性详细规划编制中教育设施用地折减经验，进一步明确公共服务设施折减的适用范围。据统计已批控规，历史城区内可改造用地占所在控规片区比例不高于 2%，大部分教育设施为现状，用地不足 7 折，个别设施低至 3~4 折；市南区可改造用地占所在控规片区比例不高于 6%，大部分教育设施为现状，现状教育核设施和部分新建教育设施用地不足 7 折；市北区、李沧区、崂山区可改造用地占所在控规片区比例不高于 40%，新建教育设施用地按不低于 7 折折减；城阳区、即墨区、西海岸新区大部分片区可改造用地占比大于 40%，新建教育设施用地一般不折减。

5.5.2 鼓励公共服务设施关联互补、共享使用。

本部分内容在 18 版《标准及导则》中表述为：倡导体育设施社会资源共享；充分利用中小学体育设施，临近学校体育场向社会开放时可适当缩减体育设施室外场地用地。本次修订明确了缩减定量。

《社区生活圈规划技术指南》TD/T1062-2021：鼓励学校、单位附属设施等向社区开放共享、分时使用。

参考《杭州市城市规划服务设施基本配套规定》（2016年）：考虑到市中心区（老城区）相关的市、区级配套设施较齐全，鼓励文化、体育设施对居民开放，满足居民日常文化健身娱乐需求。在符合规模要求、开放时间要求和具备保障措施的前提下，学校向社会开放的体育场地可按 20% 折算为居住区级相应设施用地指标。

《中共中央办公厅国务院办公厅印发关于构建更高水平的全民健身公共服务体系的意见》：推动健身场地全面开放共享。事业单位和国有企业要带头开放可用于健身的空间，做到能开尽开。已建成且有条件的学校要进行“一场两门、早晚两开”体育设施安全隔离改造；新建学校规划设计的体育设施要符合开放条件。鼓励学校体育设施对社会开放实行免费和低收费政策。支持第三方对区域内学校体育设施开放进行统一运营。鼓励私营企业向社会开放自有健身设施。

6 居住区公共服务设施实施建议

6.1 统一公共服务设施用地分类名称与代码转换。

本条内容适用于国土空间规划转型阶段，相关国家、省、市标准规范未正式颁布前使用，依据现行《城市用地分类与规划建设用地标准》GB 50137-2011和《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（自然资发〔2023〕234号）制定。

6.2 采用存量有机更新和规划实施并举的方式落实公共服务设施。

《社区生活圈规划技术指南》TD/T 1062-2021：因地制宜推动有序实施，宜针对不同发展阶段，落实如下工作重点。a) 新建地区。宜按照国家相关标准编制详细规划，科学合理确定社区生活圈各类服务要素的配置要求和空间布局等内容。社区公共服务设施和住宅开发宜同步规划、建设、验收与交付。b) 城市更新地区。可结合地块出让和有机更新完善各类服务要素。创新土地和空间的增效、挖潜及奖励政策，鼓励政府及物权所有人通过自主更新，积极释放存量空间，提供社区服务要素。c) 老旧小区。可依托空间挖潜和功能转换等方式补短板，改善品质，并推进社区生活圈之间各类服务要素的共建共享。

关于印发《青岛市进一步优化完善居家社区养老服务措施的实施细则的通知》（青民〔2022〕101号）：养老服务中心、养老服务站用房由属地政府无偿提供，主要通过以下三种方式进行保障：1. 区（市）政府、镇（街道）、村（社区）将闲置的或调剂使用的房屋设施无偿提供给养老服务中心（站）；2. 由镇（街道）、村（社区）牵头租赁社会房屋并提供给养老服务中心（站）；3. 市、区（市）

两级国资部门对国有企业闲置的房屋资源进行摸底清查,对交通便利、临近居民区的闲置房屋,鼓励国有企业优先低价租赁给属地镇(街道),由镇(街道)将房屋设施提供给养老服务站。

6.3 确保公共服务设施与其服务范围内的住宅同步实施。

《青岛市城市房地产开发经营管理条例》(2016年7月1日起施行):

第二十一条 房地产开发项目配套基础设施和公共服务设施应当与开发项目同时设计、同时建设、同时交付使用。

第二十五条 房地产开发项目配套公共服务设施应当按照规划设计用途使用,不得改作他用。不动产登记机构应当在配套设施的权属证书上注明其规划设计用途。