

# 济南市自然资源和规划局文件

济自然规划发〔2024〕90号

## 济南市自然资源和规划局 关于印发《济南市居住区风貌设计导则 (试行)》的通知

各有关单位:

《济南市居住区风貌设计导则(试行)》已经市国土空间规划委员会城市设计与建筑风貌委员会审议通过,并报市政府同意,现印发给你们,请抓好贯彻落实。本导则自印发之日起施行。

附件:济南市居住区风貌设计导则(试行)

济南市自然资源和规划局

2024年8月21日

(此件主动公开)



# 济南市居住区风貌设计导则 (试行)



济南市自然资源和规划局  
同圆设计集团股份有限公司  
二〇二四年八月

**项目名称：**济南市居住区风貌设计导则（试行）

**委托方（甲方）：**济南市自然资源和规划局

**承担方（乙方）：**同圆设计集团股份有限公司

**法人代表：**段林

**城市规划编制资质证书等级：**甲级

**城乡规划编制资质证书编号：**自资规甲字 21370105

**质量管理体系认证证书注册号：**21722003616R1L

**规划设计成果专用章：**



**规划设计编制完成时间：**2024 年



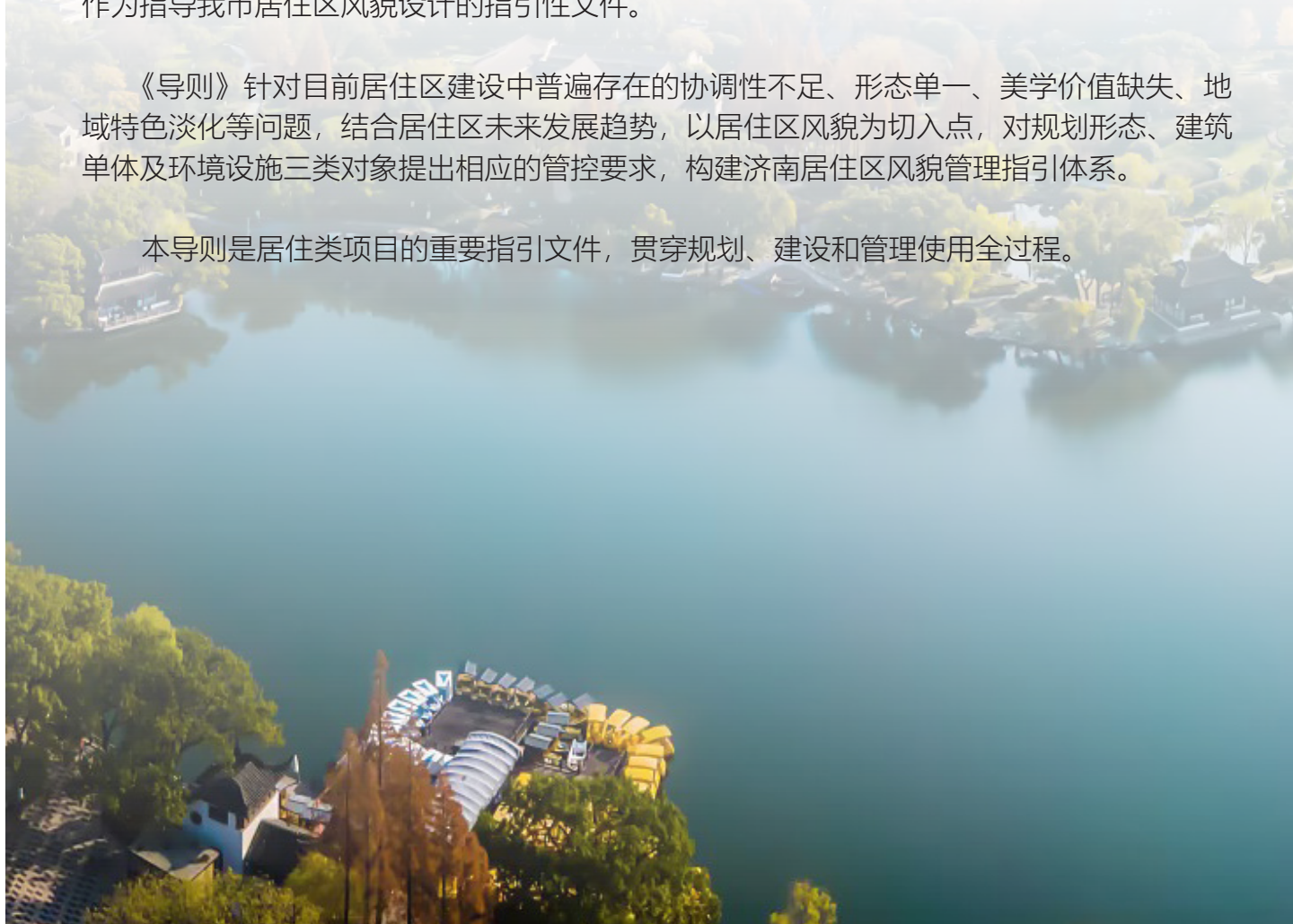
## 前言

作为城市风貌的核心构成要素之一，居住区风貌构建起了城市风貌最为基本的骨架，对城市风貌的影响至关重要。居住区不仅是城市功能的重要承载空间，还是居民活动最频繁的场所以，寄托着居民对城市的情感。居住区外观风貌的质量对整个城市的形象及个人的居住体验有着重要影响。

随着城市的发展，居住区外观风貌的问题日益凸显，关注对象和管理方式也在不断发生变化，为深入贯彻落实《关于进一步加强城市与建筑风貌管理的通知》、《山东省高品质住宅开发建设指导意见》等文件精神，有效推动城市风貌管控从粗放走向精细化，济南市自然资源和规划局组织编制了《济南市居住区风貌设计导则》（试行）（以下简称《导则》），作为指导我市居住区风貌设计的指引性文件。

《导则》针对目前居住区建设中普遍存在的协调性不足、形态单一、美学价值缺失、地域特色淡化等问题，结合居住区未来发展趋势，以居住区风貌为切入点，对规划形态、建筑单体及环境设施三类对象提出相应的管控要求，构建济南居住区风貌管理指引体系。

本导则是居住类项目的重要指引文件，贯穿规划、建设和管理使用全过程。



## 目录

# 1 总则

- 1.1 管控范围和适用主体
- 1.2 规划定位
- 1.3 管控原则
- 1.4 重点管控风貌分区
- 1.5 特色营造

# 2 通则

- 2.1 管控内容和思路
- 2.2 特征一：自然融合的规划布局
- 2.3 特征二：错落有序的建筑群体
- 2.4 特征三：复合多元的住宅类型
- 2.5 特征四：多维生态的立体院落
- 2.6 特征五：特色彰显的立面风格
- 2.7 特征六：集中共享的配套设施
- 2.8 特征七：活力宜人的街道空间
- 2.9 特征八：舒适优美的景观环境

# 3 细则

- 3.1 管控内容和思路
- 3.2 新建居住区风貌导控
  - 规划形态
  - 建筑单体
  - 环境设施
- 3.3 既有居住区风貌导控
  - 建筑单体提升
  - 配套设施提升
  - 场地环境提升

# 4 附录

- 4.1 使用与管理
- 4.2 第四代住宅规划设计指引
- 4.3 组织保障
- 4.4 正负面清单

# 总则



## 1.1 管控范围和适用主体

### 1.1.1 管控范围

本导则适用于济南各区(含功能区),两县可参照执行。

### 1.1.2 管控对象

本导则适用于新建及改造的各类居住区相关工作。

本导则针对居住地块红线内的各类建设活动提出导控,对地块红线范围外的建设仅作为参考。



导则管控范围示意图

### 1.1.3 适用主体

本导则旨在指导居住区相关建设过程中的建设单位、设计单位和政府相关部门等各方参与者的行为,确保居住区建设的美观、经济和可持续性。



建设单位



设计单位



政府相关部门



## 1.2 规划定位

# 打造生态人文、多元融合、活力宜居的 泉城居住区风貌

### 生态人文

契合济南“山泉湖河城”的空间肌理，  
传承济南文化特色和历史底蕴，塑造特色城市环境。

### 多元融合

济南居住区既体现时代印记又融合传统与近现代元素，展  
现出多元共存，兼容并包的特性。

### 活力宜居

紧密贴合当地人民的生活习惯与文化特色，灵活设计生活  
场景，促进邻里之间的交流与融合。

## 1.3 管控原则

遵循“新理念引领”、“近人尺度设计”、“场景化塑造”和“高质量导控”四项原则。

### 新理念引领

坚持以人民为中心，紧跟居住区未来的发展趋势；  
体现创新、协调、绿色、开放、共享的新发展理念。

### 近人尺度设计

从居民视角出发，关注使用者的需求；  
聚焦社区边界、街道空间等高使用频率的空间场所及  
立面、色彩等居民感受最直观的居住区构成元素，体  
现设计的细腻和精致感。

### 场景化塑造

从人的需求出发；  
关注人的多样活动特征；  
设计满足居民生活链条的多元化场景。

### 高质量导控

坚持高标准、严要求；  
确保导则内容具有前瞻性、科学性、实用性和可操作性。



## 1.4 重点管控风貌分区

重点研究国土空间总体规划确定的中心城区及主城区范围内的长清区，提出老城传统风貌区、城市风貌协调区、现代都市风貌区、山泉森林风貌区和现代田园新城风貌区五个重点管控风貌分区。其他区县可根据地域特质参照相应风貌分区执行。



规划分区管控表

| 规划分区          | 老城传统风貌区  | 城市风貌协调区   | 现代都市风貌区   | 山泉森林风貌区  | 现代田园新城风貌区   |  |
|---------------|--|---|---|--|---|--|
| <b>整体要求</b>   | 应严格控制建筑肌理、色彩、高度和屋顶形式，大力规范建筑附属设施，形成符合传统形制要求的建筑形象，彰显古城风貌 | 居住区风貌依托老城区发展格局，融合新时代特征，整体平缓过渡，彰显新老结合的风貌特色，构建特色人文居住区   | 居住区风貌突出新区特色，彰显时代特征。规划形态灵动多变，住宅建筑风格明快简洁，街道界面富有活力，体现现代宜居的高品质居住区形象             | 尊重建筑与山体景观的和谐共生，顺应地势，合理处理地形高差，引导居住区与景观资源融合，保持良好的视线通廊，形成节奏流畅、疏密有致、灵活多变的山水格局居住区 | 强调绿色低碳、多元创新，形成济南城市转型与科技创新的新城区。构建济南绿色生态之脊、休闲宜居之带，形成城、园、林和谐共融的整体风貌      |  |
| <b>分区定位</b>   | 古城风韵、传统本真  | 朴素雅致、古今结合   | 现代风尚、彰显活力   | 生态休闲、开放多元  | 绿色开放、创新协调   |  |
| <b>分区范围</b>   | 北至明湖西路，东至历山路，西至纬十二路，南至文化西路                             | 北至小清河，东至二环东高架路，西至二环西高架路，南至二环南高架路  | 除其他风貌区外，均为现代都市风貌区   | 北至二环南高架路，南至规划边界  | 北至徒骇河，东至小清河—白云湖湿地，南至黄河—济青高速，西至济南德州界                                   |  |
| <b>主要控制要素</b> | <b>建筑肌理</b>  | 应加强建筑肌理织补，严格管控建筑尺度及体量关系，基于地域特色引导建筑布局、开放空间设计等，形成协调融合的建筑形象，烘托老城风貌                               | 沿重要城市干道，形成高层住宅建筑展示界面。统筹相邻地块建筑关系，划分建设高度分区，形成开敞空间，打造富有层次感的空间肌理                | 顺应山势、化整为零，采用分散式、院落式组团布局方式，与周边环境相契合   | 适应“小街区、密路网”的街区特色，呼应蓝绿系统，结合现状地形地貌、环境肌理，通过灵动有序、错落有致的布局方式，营造富有感染力的地域特色场所 |  |
|               | <b>材料色彩</b>  | 延续历史文化传统色调，古城青砖黛瓦，商埠区暖墙褐瓦，确保与传统街区风貌协调一致；新建建筑禁止使用对古城和商埠区色彩造成冲突的高亮度高纯度色彩；新建、改建建筑提取并充分利用传统材料和老物件 | 墙面色彩以灰色系为主，屋顶色彩以暖灰色系为主，辅以土红色系   | 参照《济南城市色彩通用导则》相关要求执行，突出新技术和新材料的应用  | 以红褐、灰黄和米黄等暖色系为主，辅以低饱和度的彩色系。墙面主色调以暖褐色系为主，屋顶主色调以中低明度的灰色系为主              | 主色亮灰彩，以较高饱和度的暖白、亮灰为主，背景色雅致淡彩，选择深灰、浅灰、橡木黄、浅黄、白色等衬托主色调             |
|               | <b>建筑高度</b>  | 严格按照《济南历史文化名城保护规划》中高度要求执行   | 严格控制齐烟九点视廊范围内的住宅建筑高度，控制城市快速路、主干道视廊范围内的住宅建筑高度                                | 沿重要城市干道两侧的住宅建筑应有高度分区和梯级变化  | 严格控制近山地建筑高度，控制观山视廊范围内建筑高度   | 建设“水平城市”，控制城市建筑高度。降低高度、保持强度，塑造平缓大气的空间形态。以小高层为主，多层、高层为辅，高度不宜超过18层 |
|               | <b>屋顶形式</b>  | 以坡屋顶为主，利用屋面造型为城市提供多样化的空间形态。古城内宜使用传统灰瓦，商埠区宜使用红脊瓦   | 新建现代风貌建筑应与历史文化街区建筑风貌相协调   | 屋顶尺度不宜过大，采用现代简约的风格，彰显富有活力的都会气息   | 屋顶提倡采用坡屋顶形式或设置屋顶花园，采取退台式、挑檐式、景观平台式处理手法，以协调与自然景观的关系                    | 屋顶鼓励做适当的变化处理，采用平坡结合的方式，增加一些灵活有序的造型变化                             |
|               | <b>建筑风格</b>  | 以传统风貌为主，鼓励在传统风格基础上进行演绎和创新   | 以现代风貌为主，注重对历史文化符号的现代演绎，采取当代材料及工艺诠释传统构件                                      | 以现代风格为主，立面宜简洁美观，突出公建化效果  | 临山住宅建筑以传统本土风格为主，造型宜简约大方、灵活多样  | 以现代简洁风格为主，体型舒缓大气，形成自由、灵活、疏展的建筑空间形象。鼓励建设退台式洋房、空中花园住宅等创新型居住产品      |
|               | <b>公共空间</b>  | 保留树木，拆除临建设施，补齐与历史文脉结合的城市配套及公共空间的设计，重塑传统街景   | 拓宽部分道路，打通断头路，适当解决机动车的通达问题；提升街道便捷性与趣味性，关注真实生动的生活印记，打造柔性街区环境，营造活力宜居、有烟火气的居住氛围 | 突出具有现代风尚的街区风貌和城市公共空间，采用科技感强、时尚简约的街道家具，注重慢行系统的打造，提供运动、休闲、交往等多种形式的空间场所         | 引导山水景观渗透，提升居住区周边空间环境品质，增加景观式休闲设施和活动场所，打造公园社区                          | 注重对传统文化的现代演绎，留住乡愁和传统记忆；提高居住区功能混合度，鼓励植入多样化业态，孕育具有强烈场所感、充满活力的混合居住区 |

## 1.5 特色营造

鼓励建设项目充分提炼传统风格要素，挖掘济南地域特色并进行现代演绎。

### 传统风格提炼

#### 空间形式

- 结合功能需求，打造怡人尺度的院落空间；
- 沿用传统街巷格局，塑造“熟人社区”友好街巷肌理。



#### 造型元素

- 结合传统建筑屋顶形式线条元素，营造建筑空间造型；
- 根据屋檐、立面的进退等特点，提炼出立面线条与层次。



#### 色彩材料

- 选择济南古城建筑材料或相近质感属性的材料，体现济南建筑文化的气质特点；
- 选择温暖宜人、有济南特点的颜色，通过色彩营造居住区的地域文化氛围。



### 地域特色挖掘

#### 地域人文

- 提炼济南市人文传统、特色工艺，反应到营造方式、建造手法上；
- 将各时期居住区风貌的文化特色融入到风貌管控要素。



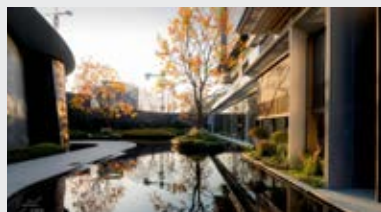
#### 地域风貌

- 地理位置造就不同地域的特色风情，提炼隐喻融入建筑形象；
- 提炼历史地理资源元素并融入建筑形象。



#### 发展特色

- 在单体和环境层面，提取传统空间和特色元素，以多层建筑和院落为主；
- 结合新材料新技术，营造特色建筑景观和院落空间。







通则



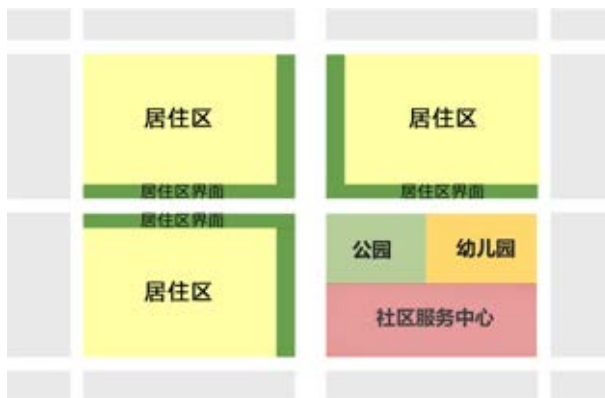
# 通则



## 2.1 管控内容及目标

### 2.1.1 管控内容

通则确定了良好居住区风貌应具备的特征，通过系统性管控，以居住区为单位协调多个居住地块之间、居住区边界、住宅建筑本身等与居住区风貌相关的各类要素，从根本上为居住区风貌建设奠定基础。



通则管控内容示意图

### 2.1.2 管控目标

#### 良好居住区外观风貌的八大特征



## 2.2 特征一：自然融合的规划布局

### ■ 与自然格局相融合

- 加强居住区与山水空间之间的联系，有条件的片区应沿重要开敞空间构筑观山廊道，构建“望山见水”的景观眺望系统。



规划预留视线廊道



规划预留绿化视廊

- 不同地块之间应注重生态绿地、慢行交通、公共空间等的连贯性，鼓励开放街角公园等绿地空间，提升居住区与自然区域的连通性，构建相互渗透的生态网络。



各地块之间绿地、公园广场及慢行体系进行系统规划

### ■ 注重与城市空间的协调性

- 注重居住区与城市空间的融合，位于同一区域的居住区规划应在建筑体量、形式、朝向、密度等保持协调，形成整体有序的平面肌理。



平面肌理协调有序



平面肌理与周边保持协调



## 2.3 特征二：错落有序的建筑群体

### ■ 体现序列感与变化

- 居住区规划宜形成有序列感及层次变化的空间，避免行列单调布局。



街角退让，多层次序列，营造丰富空间



多组团联动，形成立体景观体系

- 相邻居住用地之间的规划应注重建筑群体的层次划分，强调高度和形体变化，避免形成大面积同一高度建筑群体。



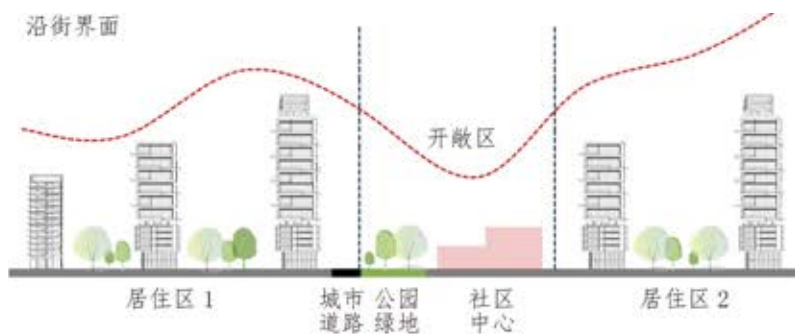
相邻用地间建筑群体层次划分



相邻用地间建筑高度及形体变化

### ■ 营造疏密有致、高低起伏变化的天际线

- 通过协调相邻地块的建筑高度，在高层住宅集中区域营造“开敞区”等方式，营造层次丰富的建筑群组，增加天际线的空间韵律节奏。



“开敞区”营造层次丰富的建筑群组

## 2.4 特征三：复合多元的住宅类型

- 提倡住宅类型、使用功能混合
  - 住宅建筑作为城市文化的重要载体，应强调居住群体混合和类型丰富，采用如低层合院、联排住宅、多层洋房、高层花园住宅等多种建筑形式，满足不同收入人群的居住需求。



居住群体混合，建筑类型丰富

- 顺应时代发展，关注新型生活方式，植入人才公寓、公共租赁住房、居家办公、老年公寓等居住功能，营造具有场所感的全能活力社区。



全能复合活力社区

- 鼓励创新居住模式
  - 引领未来住宅发展方向，鼓励科技住宅、健康住宅、生态住宅等高品质住宅产品落地。



智慧科技社区，开放共享

未来感生态住宅

## 2.5 特征四：多维生态的立体院落

### ■ 多维度一体化开发，丰富院落空间的类型，提高空间利用率

- 从传统平面开发模式到立体院落模式转变，强调建筑与花园在不同区域、多维度的交错布置，提供主题化的休憩、共享、交流空间，适应不同场景的生活需求。



多维立体院落模式



屋顶共享平台

- 创造多样化院落空间，充分利用住宅底层架空层、下沉庭院和露台屋顶花园提高空间利用率，促进邻里交往。



打造立体丰富的景观体系

### ■ 有效提升居住区绿化率，打造绿色、生态的院落空间

- 在拥有生态景观资源优势的地段，可以结合退台式花园洋房、第四代住宅等创新型产品，打造空中共享活动平台和私享空中花园，提高绿视率，并与周边环境相融合，营造生态聚落。



第四代住宅



私享空中花园



## 2.6 特征五：特色彰显的立面风格

### ■ 建筑风格多样化，体现地域特色

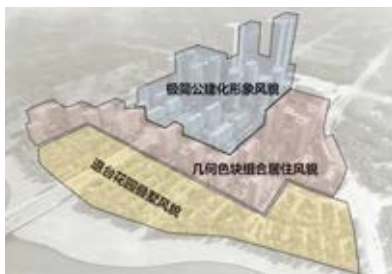
- 在建筑风格与色彩等方面体现多样性和创新性，在和谐统一中彰显特色，营造宜居且富有活力的生活环境。



形式多样，富有活力



建筑风格创新多样



集中连片居住区，不同地块风格和谐统一又各具特色

- 应结合所处区域环境合理确定建筑风格，并体现所在区域的文化特性。



现代简约风格



现代高技风格



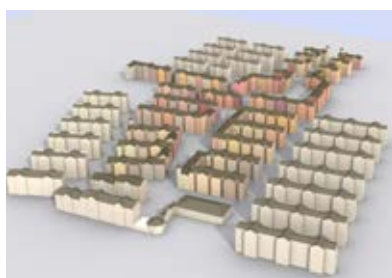
新亚洲风格



大都会风格

### ■ 建筑色彩和而不同

- 集中连片的居住区，应进行色彩分区规划，打造和而不同的建筑色彩体系。



色彩分区规划



片区色彩和而不同

## 2.7 特征六：集中共享的配套设施

- 集中设置公共服务设施，提高可达性和便利性
- 遵循集约化、共建共享原则集中设置配套设施，打造开放空间，提升居住区活力。



以活力公园为中心，打造配套生活中心



集中设置配套设施，打造开放空间

- 宜结合公园绿地建设“一站式”邻里中心，营造便捷可达的开放空间，有效改善单一的线性居住区界面。



与周边资源联动集中设置一站式邻里中心



沿公园侧集中设置配套设施，与公园活动产生互动，丰富社区界面

### ■ 市政设施美化、隐蔽化处理

- 集约布局各类市政设施。推动设施的集中化、小型化、隐蔽化设置，减少对社区风貌的负面影响。



集变电站、汽车充电、邻里服务、运动健身、医疗卫生为一体，打造新型邻里空间



垃圾转运站景观化



## 2.8 特征七：活力宜人的街道空间

### ■ 倡导回归人行路权。提升街道空间品质，引入更多的功能

- 协调人、车、路的时空关系，维持居住区街道的人性化尺度与速度，合理控制街区中步行与活动空间的高宽比，关注人行空间和生活需求，保障居住区内部街道宁静共享。



街道空间活力宜人

- 提升街道绿化品质，兼顾活动与景观需求。鼓励采用绿化、公共艺术等多种方式丰富街道界面，同时应为街道提供足够的停车位，并结合绿化景观一体化设计。



结合绿化丰富街道界面



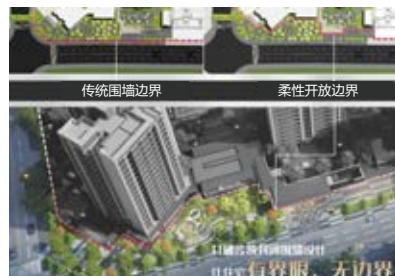
配合公共艺术，打造活力街道空间

### ■ 做好公私空间的过渡

- 增强街道功能复合，形成活跃的空间界面。非交通型街道在不影响通行需求的前提下，鼓励设置商业、文化等设施。
- 塑造柔性开放的居住区边界。合理组织围墙、景观绿化及出入口等要素，采用柔性设计手法，兼顾公共空间使用与划分私密空间的功能。减少边界的硬质感，使之更加自然、和谐。



街道功能复合，增加凹凸变化，丰富界面



将围墙界面升级为社区公共开放空间

## 2.9 特征八：舒适优美的景观环境

### ■ 注重适老化及适幼化建设

- 以方便使用为导向，设置舒适、便利、人性化的场地及健身器材等设施，关注“一老一小”的使用需求，提升绿色空间使用体验。



绿意盎然儿童活动空间



适老化景观空间

### ■ 加强植株种植和搭配，增强景观多样性

- 提升景观的层次感和色彩的丰富性。优化树种选择和复合结构，宜选择本地植栽，灌木与乔木相结合，同时采用花木及色叶植物相结合的方式，增加景观色彩多样性和居住区识别性。



景观层次多样，色彩丰富



本地植栽，乔灌木结合

- 有条件的居住区可适当引入水景，体现泉城特色。



居住区适当引入水景



沿街引入互动水景

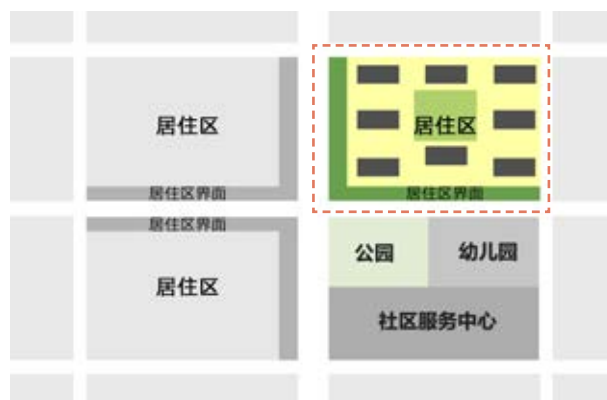
# 3 细则



## 3.1 管控内容和思路

### 管控内容

细则重点聚焦于单个地块内各要素间的和谐统一，对居住地块内及外围界面的各类建设活动提出管控要求。



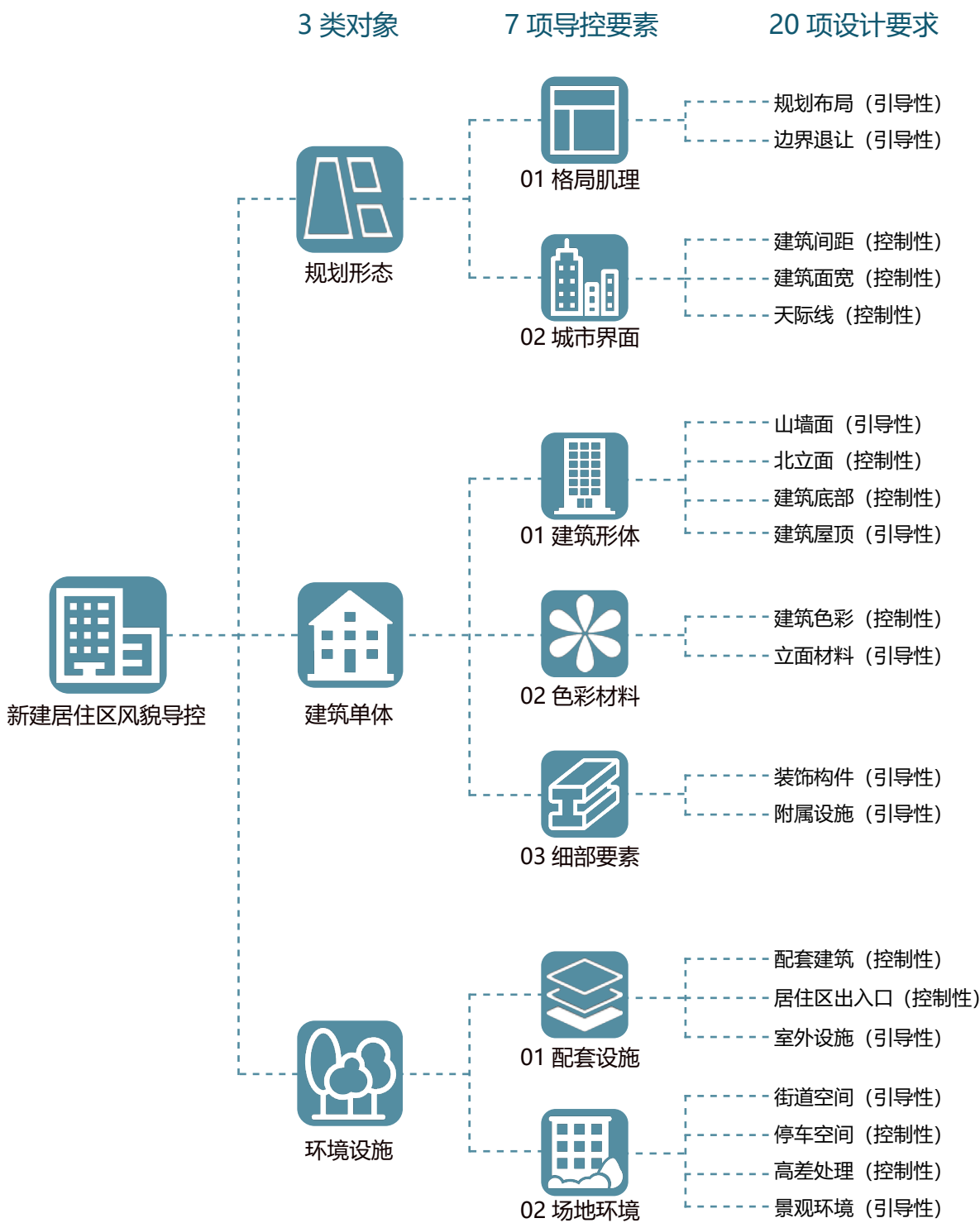
细则管控内容示意图

### 管控思路

- 新建居住区风貌导控分别对规划形态、建筑单体和环境设施三类对象提出系统性导控要求。
- 既有居住区风貌导控重点指导已竣工交付的老旧居住区，针对环境较差、设施缺乏、居住品质低问题进行改造提升指引。鉴于既有居住区规划形态较难改变，重点从建筑单体、配套设施和场地环境三类对象提出提升要求。
- 第四代住宅作为近年来一种新型住宅产品形式，本导则也对此提出相应管控要求，具体内容详见附录4.2。



## 3.2 新建居住区风貌导控

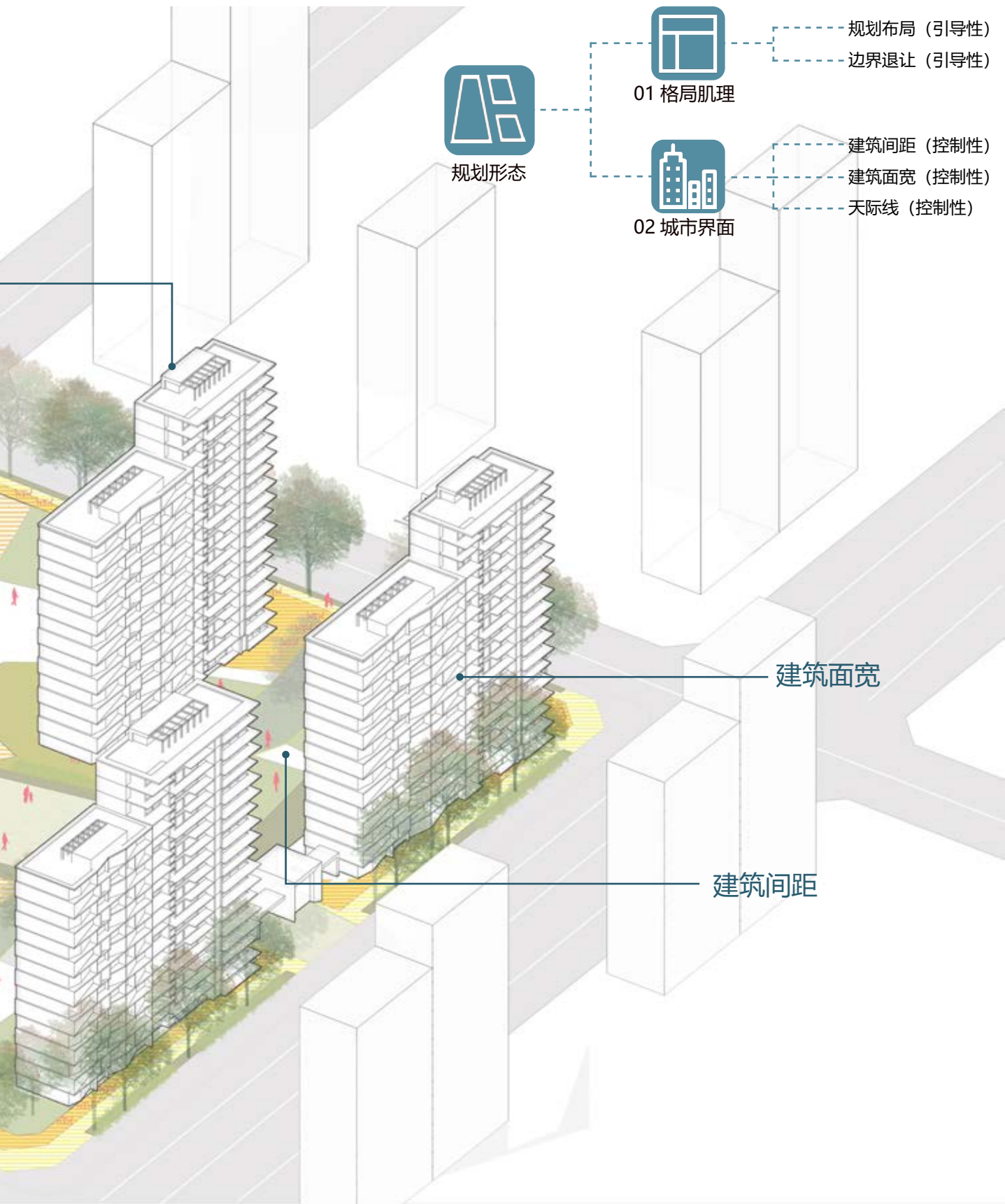




### 3.2.1 规划形态

- 规划形态应重视远景视角下居住区的**整体性、协调性和通透性**。
- 除需满足日照、通风和经济等要求外，要以突出片区特色、创造丰富的空间形态、实现居住区设计的多样化为原则，塑造**疏密有致、高低错落、层次丰富、尺度宜人**的群体形象，避免出现单一化、均质化、缺乏层次等空间问题。







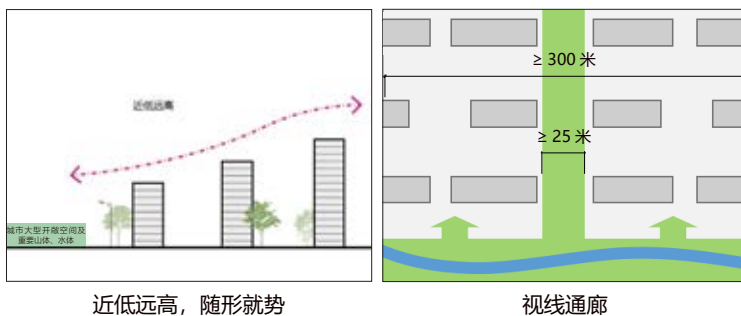


## 管控要素一：格局肌理

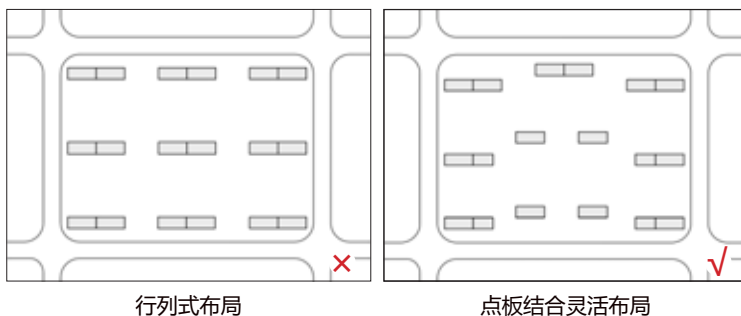
### ■ 规划布局（引导性）

结构清晰  
层次丰富

- 城市公园绿地、广场及重要水体等大型开敞空间周边的居住区规划，应遵循“近低远高、显山露水、层次丰富”的设计原则，并结合地形高差和周边环境，形成随形就势的群体空间形态。
- 当面向重要山体、河道、公园的地块宽度超过 300 米时，地块内部宜至少设置一条宽度不小于 25 米的视线通廊，确保对景观资源的视觉通透。



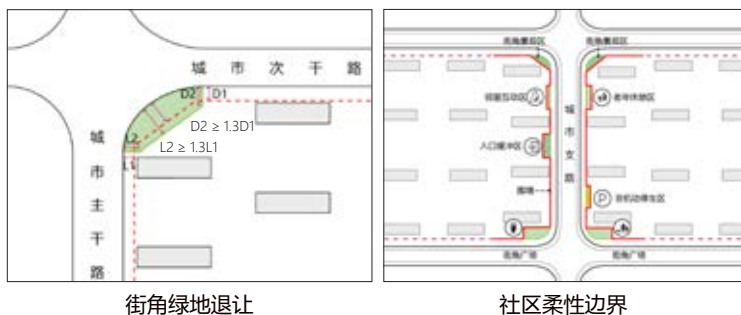
- 规模较大的居住区地块，宜分区分组团规划，可结合集中绿地设中心景观、组团景观，形成多层级的景观空间体系。
- 居住区规划宜注重空间的灵活错动，避免行列式的均质布局，宜采用点板结合的建筑形态设计，避免板楼过长、点楼位置不合理等问题。



### ■ 边界退让（引导性）

丰富空间  
提升活力

- 居住区沿城市主、次干路交叉口，宜加大街角退让距离，设置转角绿地或口袋公园，退让增加值不宜小于相应规定的 30%。转角绿地和口袋公园的设计应避免对城市交通造成干扰。
- 居住区沿城市支路等生活性街道，宜通过局部增加退界，结合围墙设置活动、休憩、停车、绿化等共享空间，丰富街巷空间趣味，提升街区活力。





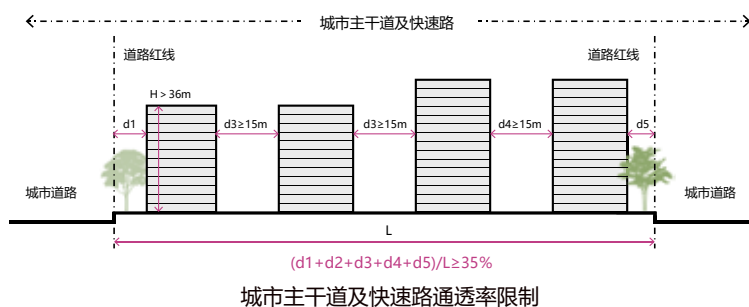
## 管控要素二：城市界面

### ■ 建筑间距（控制性）

空间疏朗

视线通透

- 沿城市道路且高度 36 米以上的居住建筑侧向间距不应小于 15 米；沿城市主干道及快速路且高度 36 米以上的居住建筑，城市界面通透率不应小于 35%。若临路地块长度过小，且高于 36 米的建筑 ≤ 2 栋时，通透率可适当减小。

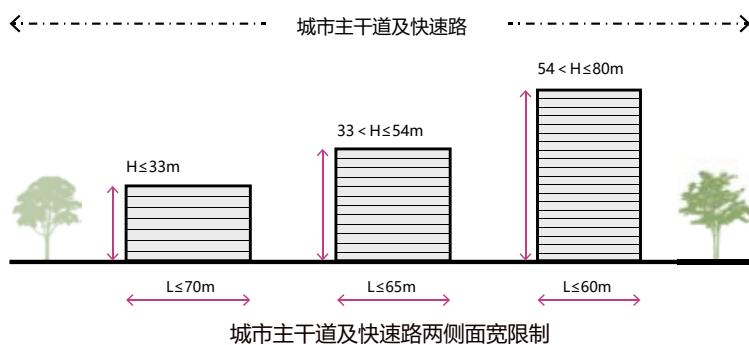


### ■ 建筑面宽（控制性）

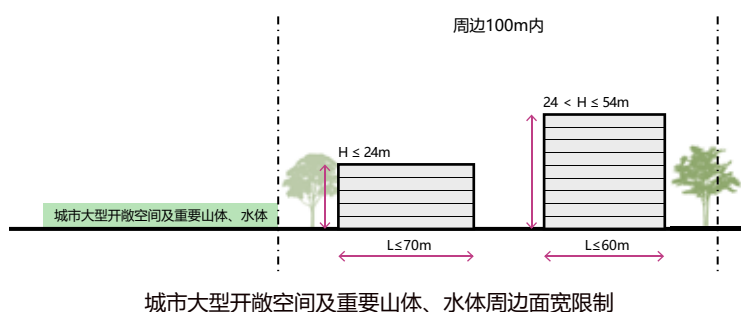
比例协调

面宽适度

- 应合理控制居住建筑的高宽比，严禁出现超大面宽、视觉封闭的“大板楼”。 $H \leq 33$  米，最大连续展开面宽不宜大于 70 米； $33 < H \leq 54$  米，最大连续展开面宽不宜大于 65 米； $54 < H \leq 80$  米，最大连续展开面宽不宜大于 60 米。沿城市主干道及快速路两侧的居住建筑，应按以上要求严格控制高宽比。



- 城市大型开敞空间及重要山体、水体周边 100 米内的新建居住建筑，建筑高度不宜超过 54 米，确有困难时，可采取点板结合的方式。高度 24 米及以下时，最大连续展开面宽不应大于 70 米；高于 24 米时，不应大于 60 米。

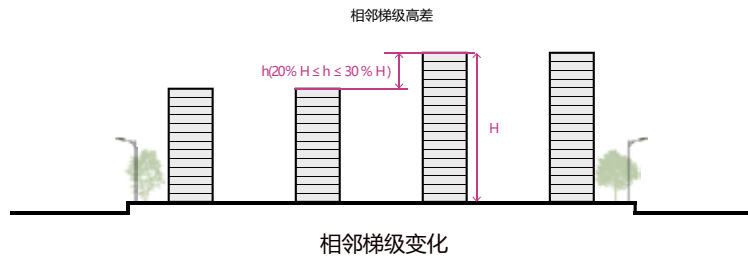


### ■ 天际线 (控制性)

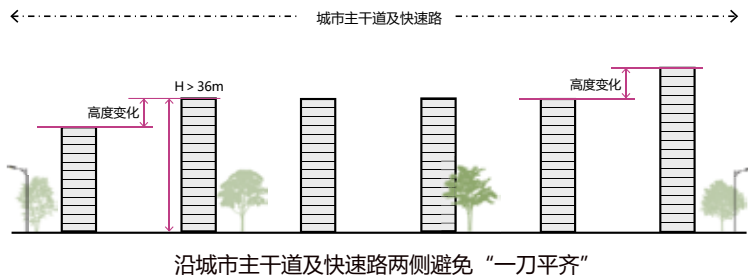
起伏变化

节奏韵律

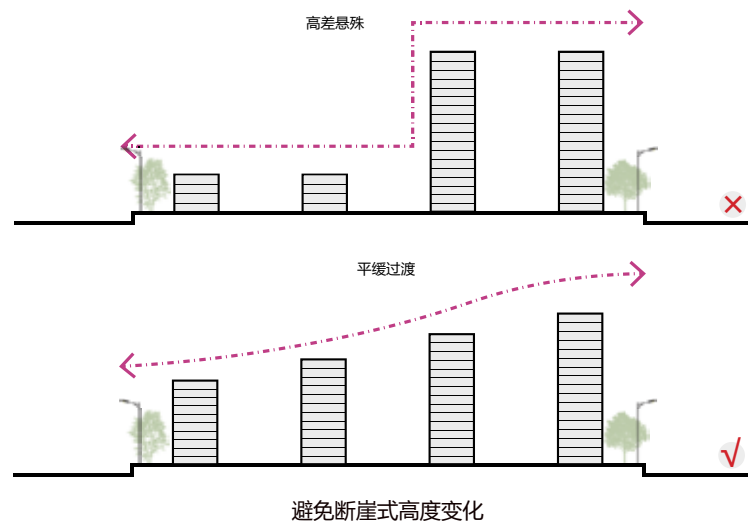
- 建筑量超过 10 栋 (含) 的高层居住类项目, 群体高度应采用 2-4 个不同高度层次, 相邻梯级间高差值宜为较高建筑高度的 20%—30%, 形成梯级变化, 宜营造高低错落、点板结合的居住区空间形态 (此处高度为考虑地势高差后的绝对高度)。



- 城市主干道及快速路两侧和面向城市大型开敞空间的 36 米以上高层居住建筑连续等高不应超过 5 栋, 以创造层次丰富的建筑群体轮廓, 避免“一刀平齐”。



- 居住建筑宜采用跌落式高度变化, 实现高层和低层的平缓过渡, 避免地块内居住建筑出现断崖式高度变化, 严禁高差悬殊、比例失态的“高低配”。

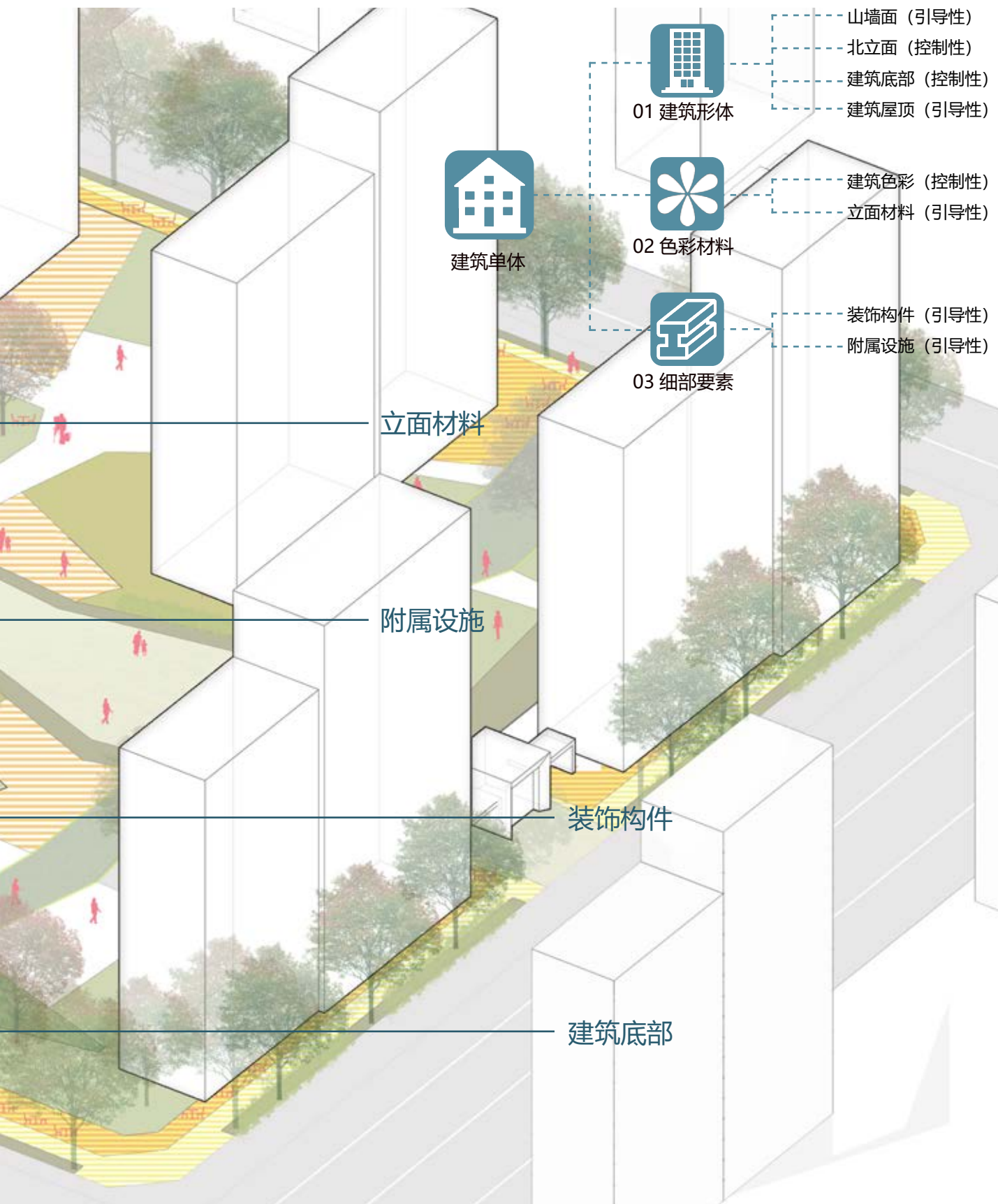




### 3.2.2 建筑单体

- 居住建筑单体应重视中景视角下居住建筑的**多样化、精细化和特色化**。
- 居住建筑立面设计鼓励公建化处理，将每座建筑当作艺术品进行精雕细琢，积极培育城市气质和魅力。宜结合居住功能特点，综合考虑安全性和美学原则的基础上，采用与周围环境相协调的风格和丰富多元的立面形式，打造具有山水人文特色风貌的居住建筑。









## 管控要素一：建筑形体

### ■ 南北立面（控制性）

整体有序

虚实变化

- 沿城市主干道、大型广场及重要节点的居住建筑外立面应进行公建化设计，空调机位及附属设施应当统一隐蔽设计。
- 居住建筑南立面的造型设计应与整体建筑风格相协调，虚实比例恰当，各元素有序组织，注重构件及细节处理，需注意窗户的分格比例、尺寸与整体立面协调。



格构组织和构件设置散碎，整体性弱



各元素组织有序，整体协调，比例恰当

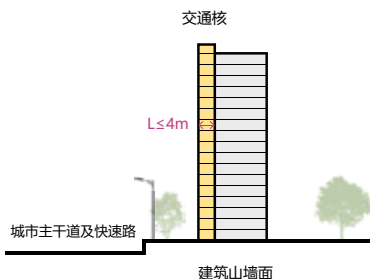


北立面混乱无组织



北立面组织有序

- 居住建筑应强化北立面设计，合理有序组织立面元素，控制虚实变化。
- 当高层居住建筑北侧临主干道及快速路时，交通核不应突出建筑主体过多，突出部分不宜超过 4 米。
- 居住建筑标准层设连廊时，应合理控制连廊凹进距离，强化连廊与交通核的形体完整性。**居住建筑不宜局部层设连廊，确有困难时，连廊应内凹设置，避免外凸影响美观。**



交通核突出建筑主体限制



北立面公建化处理



北立面连廊外挂



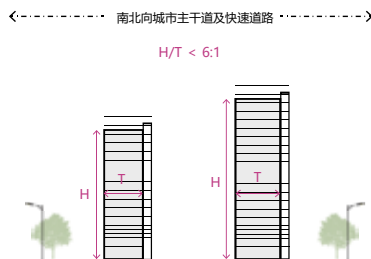
连廊内凹设置

## ■ 山墙面 (引导性)

虚实结合

比例协调

- 沿南北向城市主干道及快速路的高层居住区，需控制沿街居住建筑山墙面的高厚比，高厚比不宜大于 6:1。



建筑高厚比限制



建筑形体比例协调

- 居住建筑宜加大山墙进深，并应丰富山墙面虚实关系，避免细长呆板的形体比例和面积缺乏细节的单调墙面。



山墙面单调沉闷



山墙面美观协调

## ■ 建筑底部 (控制性)

丰富精细

空间渗透

- 应重视建筑底部 9 米以下近人区域的精细化设计，在材料、色彩上应与建筑整体立面相协调，在细节、材质肌理、尺度等方面应丰富、细腻。
- 建筑入口宜结合架空层、风雨连廊等灰空间设置，使室内外空间环境融合渗透、自然过渡，增加居住区交流互动、开放共享、视线通透的交往空间载体。
- 住宅单元出入口处应设置标识牌，标识楼号和单元号。**
- 住宅单元入口空间夜间应有足够的照度，强化入口空间，并可清晰分辨台阶、坡道、标识等，提升安全感和归属感。



建筑底部精致细腻



底部与风雨连廊结合设计



### ■ 建筑屋顶（引导性）

设施美化  
形式丰富

- 突出屋面的楼梯间、设备机房等设施应结合屋顶形式或女儿墙进行一体化遮蔽设计，并与建筑主体协调，突出部分比例不宜过于细长。屋面设施遮蔽的形式、高度及遮蔽材料应根据建筑立面风格和屋顶功能进行综合选择。



屋面楼梯间过于突兀



屋面楼梯间一体化隐蔽设计

- 高层居住建筑的顶部宜做适当变化并与建筑主体有机衔接，多层居住建筑宜采用坡屋顶、收分等形式优化顶部设计。采用坡屋顶形式的，坡度比例应与整体建筑相协调，禁止脱离建筑主体的“穿衣带帽”。
- 面向城市开敞空间的居住建筑宜采取阶梯退台、景观平台等处理方式，协调与自然景观的关系。



建筑顶部与主体衔接生硬



建筑顶部与主体有机衔接



结合景观设置退台式屋顶



屋顶设置景观平台



## 管控要素二：色彩材质

### ■ 建筑色彩（控制性）

整体协调

细节丰富

- 居住区的建筑色彩，应营造淡雅平和、亲切轻松的居住氛围。高层建筑色系宜协调，多层、低层建筑色彩宜丰富。
- 居住建筑主体色应保证在同一色系内，主体颜色不宜超过两种；单幢建筑的色彩不宜超过三种，应避免大面积高饱和度颜色及强烈对比的色彩组合，可采用局部亮色点缀，提升标识性。



居住区色彩和谐统一



单体色彩比例协调

- 居住建筑单体主辅墙色应根据立面肌理结构有序组织、层次分明，避免配色混乱、单一沉闷；应采用明朗的色系，避免大面积暗沉色系，尤其控制北立面深色比例，避免观感压抑。



北立面深色比例过大



北立面深色比例适宜

### ■ 立面材料（引导性）

耐久整洁

富有质感

- 建筑外墙饰面应采用安全、环保、反射系数低、坚实耐用的外装材料，并采取防止脱落、污损等技术措施，避免落灰、雨水冲刷污染墙面等问题。
- 建筑外立面宜采用石材、铝板、陶板、面砖等富有质感的材料，通过材质搭配、立面划分，强化立面质感，提高建筑品味。墙面分格及材质交接部位应精细化设计，衔接自然。



建筑墙面耐久整洁



建筑材质富有质感

- 宜加强对新材料和新技术的创新应用，体现材料和技术特点，创造新的建筑样式。



陶瓷板



仿木纹金属铝板



### 管控要素三：细部要素

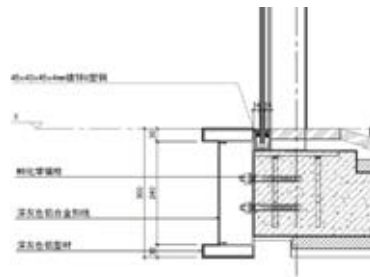
#### ■ 装饰构件（引导性）

精致细腻  
美观耐久

- 建筑应注重立面细节设计，使人从远、中、近距离都能感受到建筑的精彩与细腻，充分展现建筑的品质感。应对建筑檐口、线脚、窗套、栏板以及装饰构件等元素进行深化设计，控制合适的尺度比例，提高建筑品质。



立面细节精致细腻



住宅细部深化设计

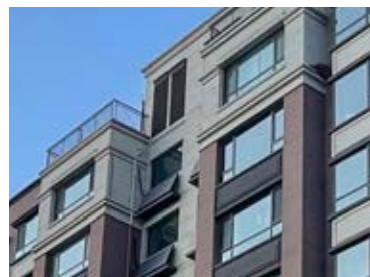
#### ■ 附属设施（引导性）

整体有序  
隐蔽美化

- 空调室外机位、太阳能、通风器、遮阳等附属设施的位置和形式应结合立面统一设计，预留合理尺寸，以达到统一美观的效果。
- 雨水管、冷凝水管宜设置于平面凹槽或阴角等隐蔽部位，空调管、太阳能管等各类管线应隐蔽处理，当外露时色彩材质应与外墙协调统一，减少对建筑外立面的影响。



太阳能板结合立面设计



雨水管设于阴角且色彩与外墙统一

- 楼体亮化设施应考虑日间效果并隐蔽处理。



楼体亮化设施外露

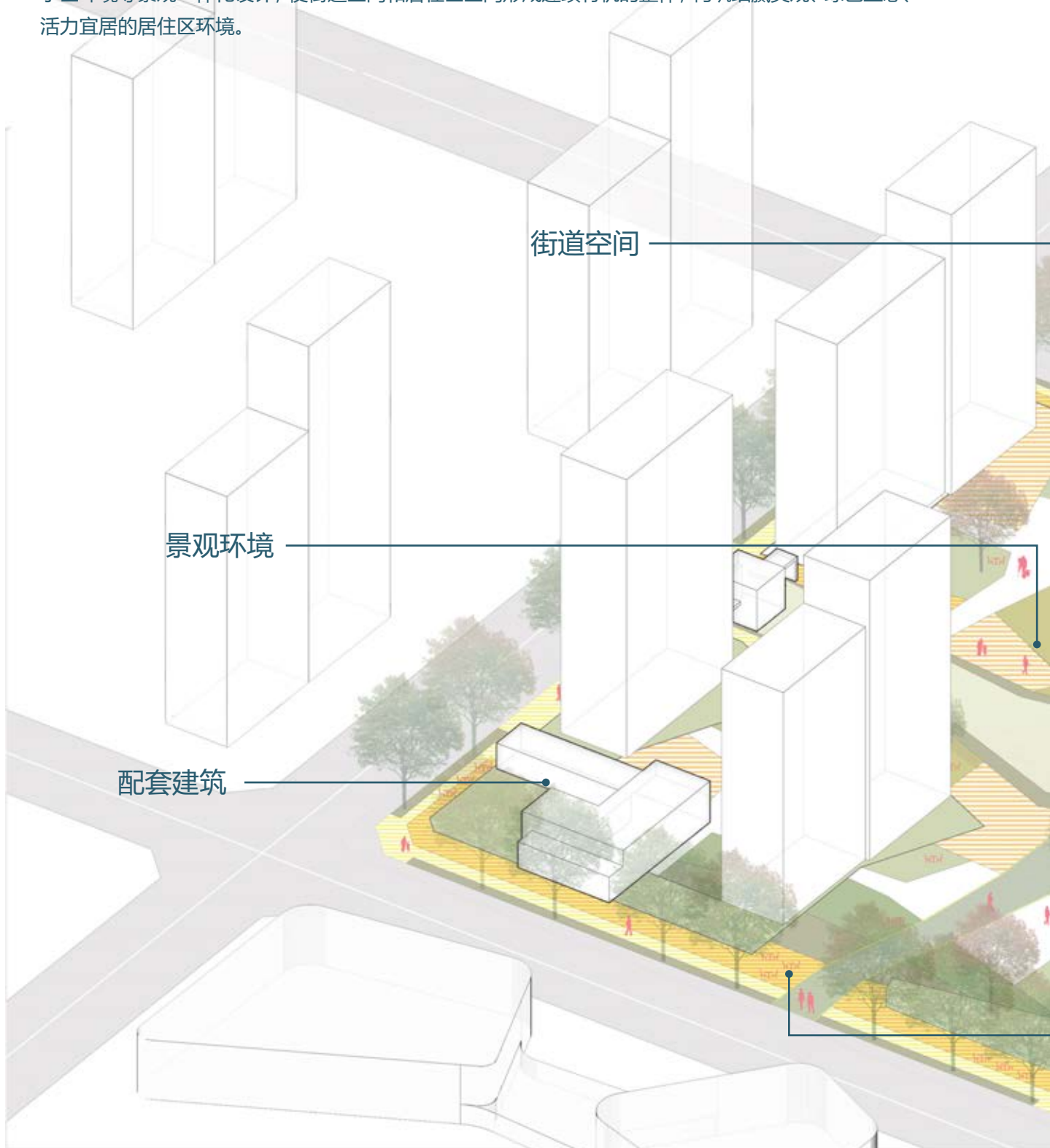


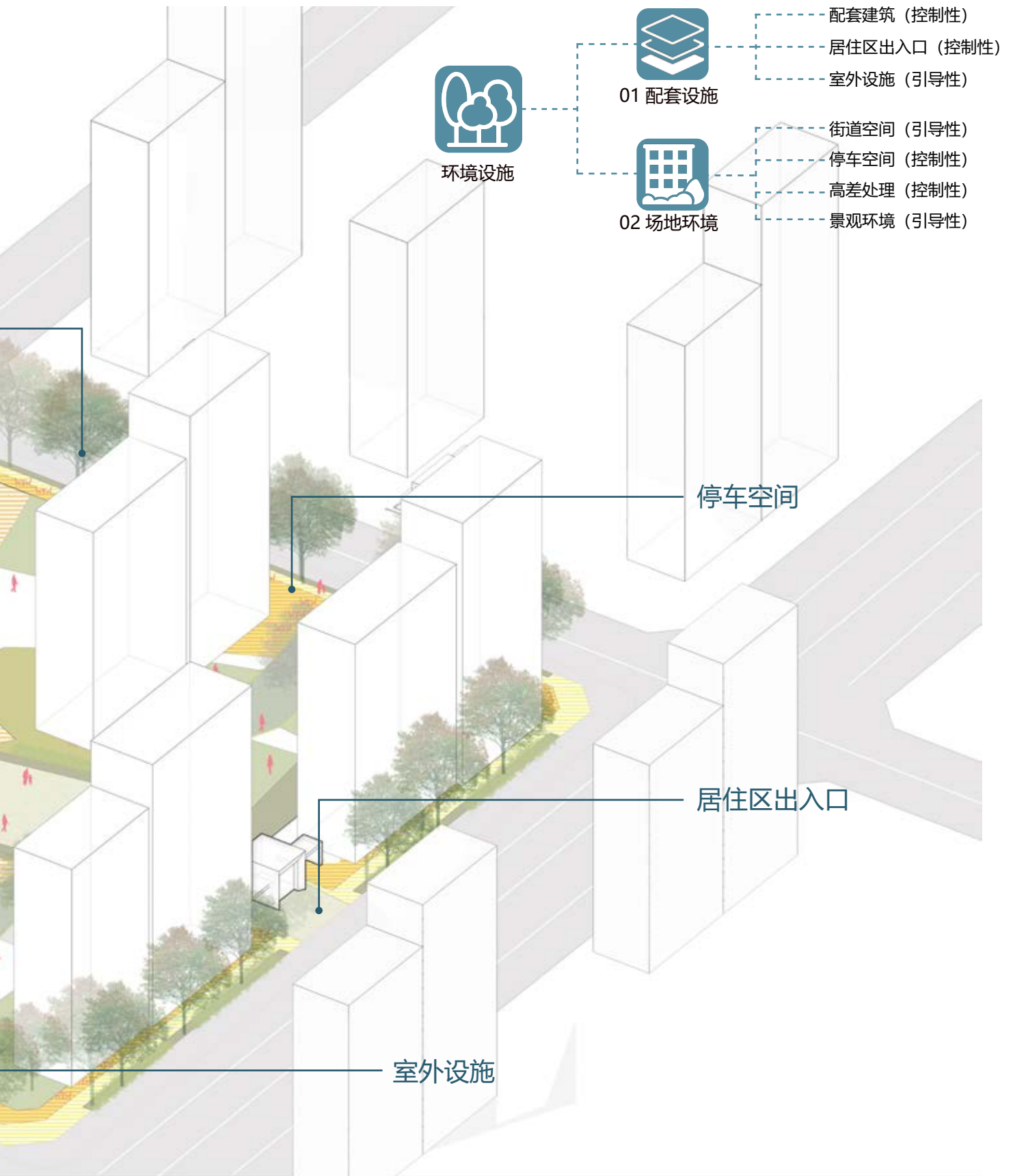
楼体亮化设施隐蔽处理



### 3.2.3 环境设施

- 居住区环境设施应重视内景视角下空间场所的**亲切感、细腻感和舒适感**。
- 鼓励街道空间和居住区空间的有机衔接、渗透、融合。加强道路附属设施、临街界面、公共艺术品、小区环境等景观一体化设计，使街道空间和居住区空间形成连续有机的整体，构筑细腻美观、绿色生态、活力宜居的居住区环境。







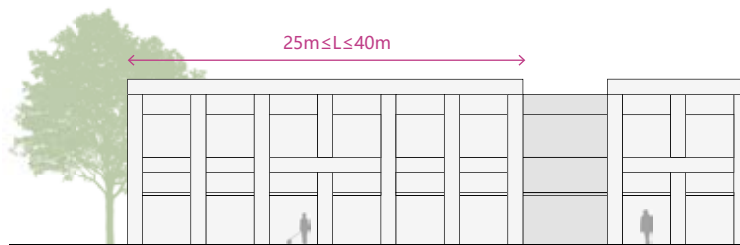
## 管控要素一：配套设施

### ■ 配套建筑（控制性）

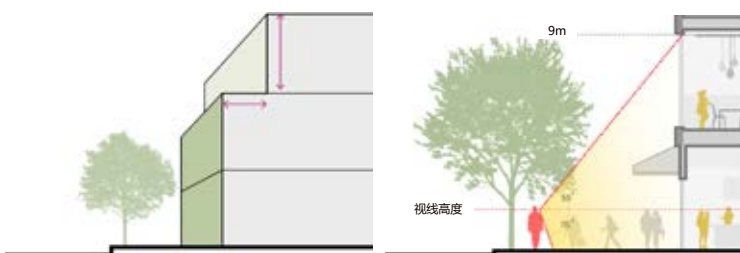
尺度宜人

层次丰富

- **居住区商业及配套用房宜集中独立设置，餐饮类商业不应设置在住宅建筑底部。**
- 配套建筑立面设计纵向分段以 25 米至 40 米左右为宜，避免长距离立面标准段。
- 对于超过两层的多层建筑，应加大退让距离或采用错层、退台等多种形式，以弱化大体量建筑对街道空间的压迫感。
- 应对建筑底部 9 米以下的近人区域进行细节设计，建筑首层宜退让形成外摆空间，针对步行速度增加视觉的丰富性和街道空间的韵律感。



建筑立面设计纵向分段示意



退台弱化建筑体量

近人区域细化设计

- 应提高配套建筑底层的透明度。底层为商业功能时，透明界面占界面总面积宜控制在 60% 至 70% 之间；底层为配套生活服务及办公功能时，透明界面占界面总面积宜在 30% 以上。
- 各类人行入口应易于识别，入口与门前台阶、雨篷、绿化等元素宜一体化设计，以增加街道的活力和整体感。
- **牌匾标识、空调机位、雨棚等附属设施应符合相关法规、规范要求，并与建筑立面一体化设计，风格、色彩、材质及整体效果应与建筑主体风格相协调。**牌匾标识的设置应符合《济南市户外广告和牌匾标识管理条例》和《济南市户外广告和牌匾标识专项规划》的相关设置要求。



设备及装饰元素混乱无序



附属设施与建筑立面一体化设计

## ■ 居住区出入口（控制性）

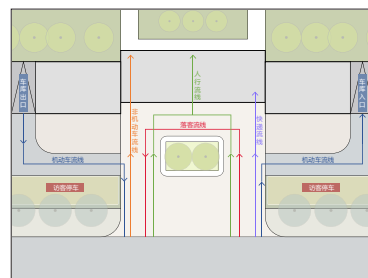
协调美观

缓冲空间

- 居住区出入口设计应结合周边景观、地下车库出入口一体化设计，采用高品质耐久材料，简洁大气，体现居住区特色。
- **居住区主要入口前应设缓冲空间，预留快递车位、智能快递存放区、落客区等空间。**



居住区出入口一体化设计



主入口设置缓冲空间

## ■ 室外设施（引导性）

集约美观

突出特色

- 应按照集约、美观的原则，对座椅、公共标识、垃圾桶、电信箱、岗亭、路灯等设施进行集中布局，宜采用“一杆多用、一箱多用”等方式对附属功能设施进行整合。
- 地下空间的出地面附属设施宜结合下沉庭院、绿化景观、相邻建筑物设置，减少对景观环境的影响。

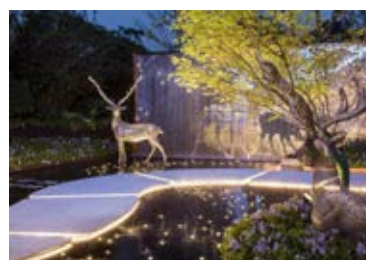


“一杆多用”示意



附属设施结合景观设置

- 室外家具、附属设施如座椅、井盖等应选用美观耐久材料，并与环境协调。中转站、公厕、环卫工作人员休息场所等环卫设施建筑与周边环境应统一进行外观规划。
- 结合社区主题和文化内涵，在保持风格协调的基础上，宜利用建构物、小品、城市家具、多维彩绘、背景墙、主题画等装置，提升美学表达和社区体验感。



景观小品打造特色空间



极具互动性的城市家具





## 管控要素二：场地环境

### ■ 街道空间（引导性）

安全有序  
层次丰富  
便民共享  
弹性空间

- 居住区街道应统筹人行道、设施带、建筑前区等空间，优先满足步行通行，因地制宜兼顾街道活动。
- 街道宜通过外摆、绿化等形式，营造鲜活街道边界，增加街道层次。
- 应对地面铺装、慢行系统、无障碍设施等空间要素进行精细化设计，塑造高品质街道空间。



铺装单调沉闷、缺少绿化



通过外摆、绿化增加街道层次



结合景观、铺装细化街道空间

- 应弱化居住区与城市的边界，通过退让形成活动、休憩、停车、绿化等共享空间，满足人们就近休闲游憩、社会交往需求，兼有生态景观、运动健身、文化展示、便民服务等一种或多种功能，提升街区活力。

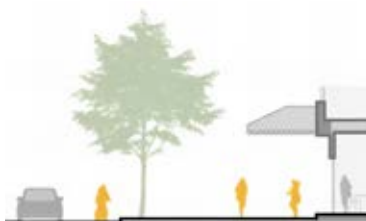


边界局部退让营造养老活动空间



街角结合休憩座椅设置景观节点

- 街道空间分配宜留有弹性空间，可通过分区分时利用提高街区空间的适应性与使用的灵活性。



工作日：行车道 + 非机动车道



周末：非机动车道用作临时停车

## ■ 停车空间（控制性）

合理有序

景观结合

- 商业及配套用房应设置合理数量的地面机动车位及非机动车位，车位空间应满足停车和车辆进出需求，停车位与人行道间应预留绿化空间或设置隔离措施，有条件的可采用林荫式停车。
- 连续设置的机动车停车位不宜超过 6 辆，保证街道与商业及配套用房的可达性。



未规划停车区域，停车杂乱无序



林荫式有序停车

- 非机动车停车棚应注重形式、材料、色彩设计，与居住区周边环境相协调。



破旧高彩度停车棚



简洁非机动车停车棚

### ■ 高差处理 (控制性)

自然过渡

立体生态

- 地形高差较大、沿路需设置台地的，宜通过放坡或阶梯等立体化景观处理，消解与城市公共界面的场地高差。**近人尺度范围的第一级可视化挡墙，其高度不应超过 1.5 米。挡墙高度 H：后退距离 L 宜  $\leq 3 : 1$ 。确有困难时，应采用绿植墙、丰富挡墙材料或者墙体彩绘等形式进行美化设计，避免暴露大面积实墙。**



可视化挡墙景观处理示意

- 宜结合场地高差，设置多样趣味空间，如露天剧场、生态露台、台地花园、社区服务等。



结合高差设置生态露台



结合高差设置阶梯剧场



结合高差设置台地花园



高差底部互动空间

## ■ 景观环境（引导性）

层次丰富

互动景观

- 居住区内植物应乔、灌、草多层次搭配，注重季相和色叶变化，营造四季有绿、层次丰富的居住区景观。
- 绿化景观应强调人的参与性和互动性。可采用雨水花园、共建花园、一米菜园，林荫树阵、耐踏草坪等多种形式的互动景观，兼具艺术美感与实用功能。



层次丰富的景观植物



互动性景观

- 景观小品、地面铺装可通过色彩、材质、样式和细节营造，丰富空间层次，对高层住宅扑救场地宜在不影响消防救援前提下，进行地面分色美化等艺术化处理，消除场地单调感。

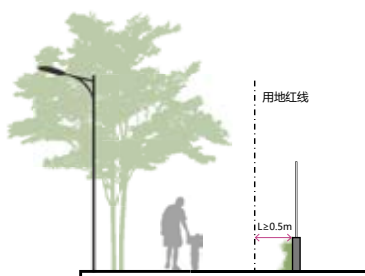


景观小品丰富空间



扑救场地艺术化处理

- 居住区宜采用通透式围墙。围墙退让红线距离不宜小于 0.5 米，并进行景观化处理。当采用实体围墙时，宜选用具有区域特色的材质，结合装饰艺术，打造具有地方文化特色的实体墙。



围墙退让示意



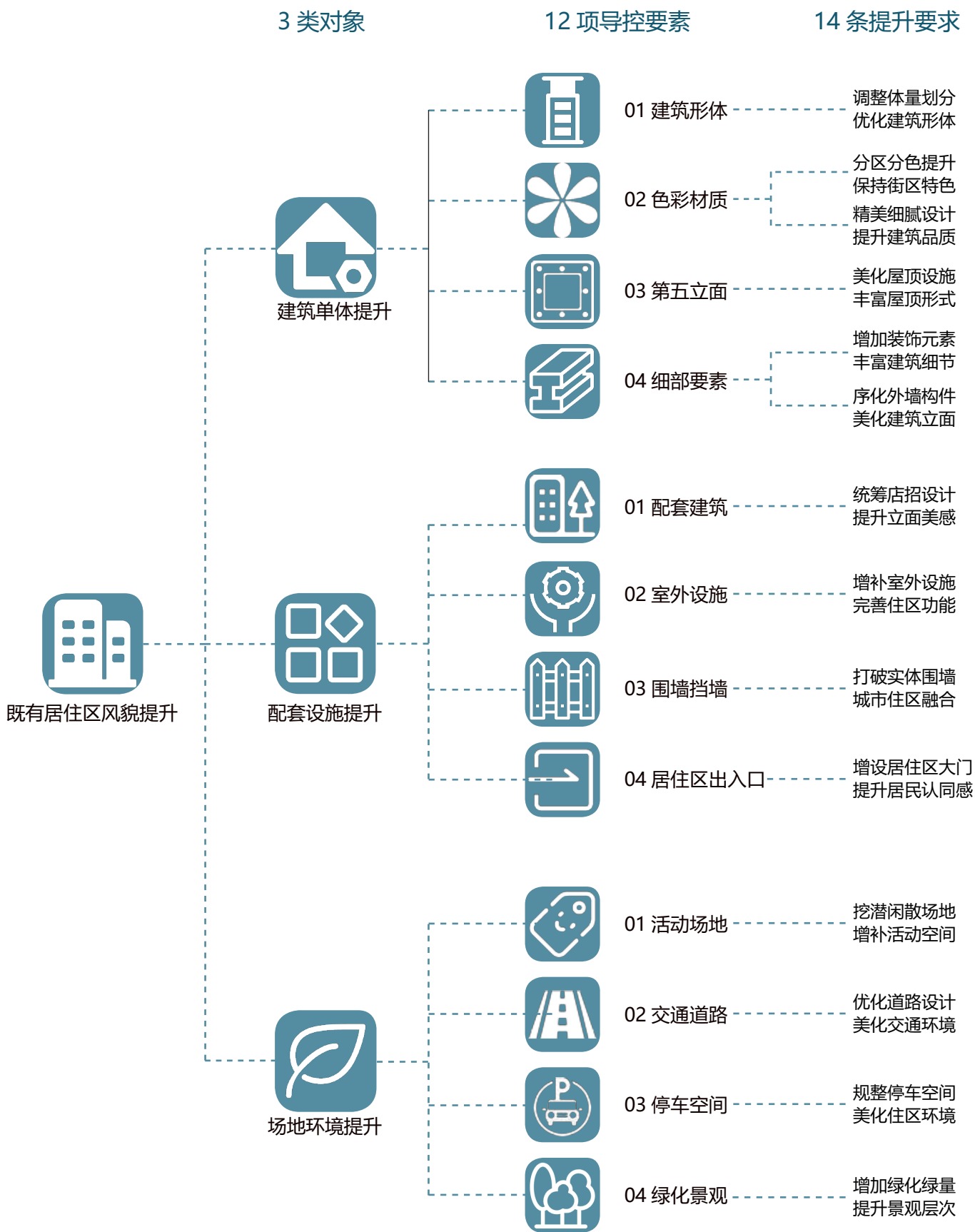
特色文化景观墙

- 居住区照明设计应对交通道路、标识、重要节点、活动区域、幢号等提供足够的照度，提高辨识度；对背景空间做衬托性照明，创造静谧、舒适而温馨的夜景氛围。照明灯具作为景观元素，既要符合夜间使用功能，又要考虑白天的造景效果。





## 3.3 既有居住区风貌导控



### 3.3.1 建筑单体提升

- 针对既有居住区存在的单元前区无序、第五立面杂乱、建筑色彩单一、材质脱落缺损、附属设施不协调等问题提出提升要求。





建筑单体提升



01 建筑形体

调整体量划分  
优化建筑形体



02 色彩材质

分区分色提升  
保持街区特色  
精美细腻设计  
提升建筑品质



03 第五立面

美化屋顶设施  
丰富屋顶形式



04 细部要素

增加装饰元素  
丰富建筑细节  
序化外墙构件  
美化建筑立面

建筑形体

细部要素

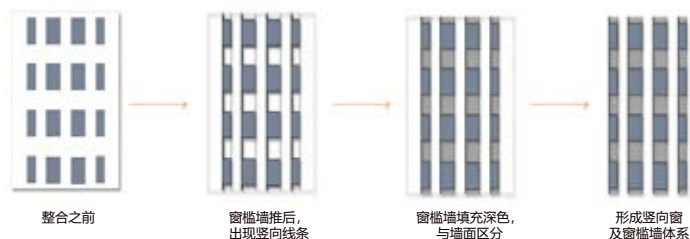




## 管控要素一：建筑形体

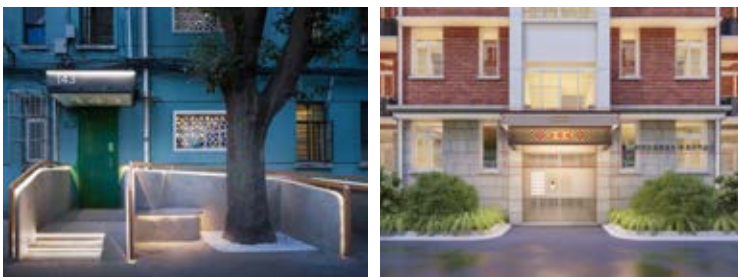
### ■ 调整体量划分，优化建筑形体

- 对于面宽过长、体量过大、密集重叠的既有居住建筑，应通过体量分割、色彩划分、立面分段等措施调节视觉感受，增加建筑层次，并通过栽种乔木等景观方式进行适当遮挡，融入周边环境。



结合色彩、格栅，将单调墙面划分不同体块，增强建筑丰富韵律

- 对于既有居住区存在破损或功能缺失的单元入口应统一更新，可将单元门、入口雨篷、踏步、坡道、单元标识以及休息座椅等要素统筹设计，营造具有细节感、人性化的入口空间。



设置休息座椅，艺术化坡道、灯光设计 结合花池、单元标识美化设计

- 既有居住建筑加装电梯时，加装电梯的外观设计应与原建筑风格协调，减少电梯对公共空间的影响。同一居住区、同类型居住建筑增设电梯应在结构形式、电梯井道尺寸、位置、连廊长度、建筑风格等方面尽量一致。



加装电梯形式与居住区建筑风格协调统一



## 管控要素二：色彩材质

### ■ 分区分色提升，保持街区特色

- 对于既有居住区外墙破损、脏污的建筑，通过外墙清洗、局部修补、翻新等手段，使建筑整体立面风格协调统一。
- 建筑翻新时应注意保持街区建筑的原生性和特色性，建筑外墙宜选用符合街区特征的材料和色彩，强化街区认同感；不同居住区用色宜作区分，避免大片区同质化，增强居住区辨识度。



外墙清洗



外墙修补



外墙翻新



采用多种颜色按区位特征附以不同色彩，重新划分组团



采用鲜明色彩增强社区辨识度

### ■ 精美细腻设计，提升建筑品质

- 对于色彩单一的居住建筑，应综合运用色相及深浅的对比、均衡等色彩手段，增强建筑表现力。可结合不同纹理的建筑材料，丰富立面效果。避免不同材料和色彩在建筑阳角处交接。
- 涂料类材料单块面积较大时，应进行分格美化，弱化建筑墙面平整度差的问题；贴面类材料宜通过设置分格线、门窗洞口的铺贴变化等方式提升墙面质感；幕墙类材料应结合造型包裹外露管线，有序设置分格缝。



不同色彩的对比与调和



山墙面采用错缝，深浅跳色处理



## 管控要素三：第五立面

### ■ 美化屋顶设施，丰富屋顶形式

- 对于既有居住区屋面杂乱、影响城区第五立面形象等问题，通过拆除清理、设施遮蔽、铺装翻新等技术手段，提升居住区第五立面。遮蔽方式、高度和材料需综合考虑建筑风格与功能，与建筑形象整体协调，遮蔽物通透率应 $\leq 60\%$ ；铺装样式、色彩应与片区整体相协调，条件允许时，宜采用屋顶绿化；对屋顶太阳能设备应进行规整放置，使其美观有序，不影响采光情况下可进行遮蔽美化处理。

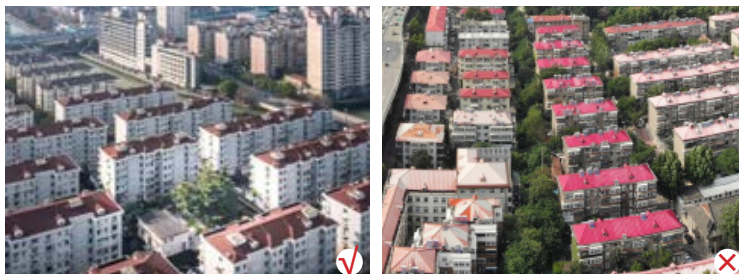


屋顶增设格栅围墙遮挡设备



拆除违章加盖，原有破损坡屋面更换树脂瓦，地面采用地坪漆重新喷涂

- 对于在历史街区、临山区域或居住区周边高层建筑较多时，多层居住建筑宜采用双坡、四坡等坡化造型，可增加老虎窗等元素，丰富屋顶形式。平改坡屋顶禁止采用高彩度彩钢瓦。



丰富坡屋面造型

高彩度彩钢瓦





## 管控要素四：细部要素

### ■ 增加装饰元素，丰富建筑细节

- 针对既有居住建筑造型单一、细节缺乏、立面呆板等问题，宜适度增加装饰元素。装饰元素应与建筑体量相协调，避免过度装饰，宜体现街区文化特色。
- 对于无开窗的沿街住宅建筑山墙，宜通过虚实变化、分缝美化、墙体彩绘等方式来丰富墙面，避免出现大面积单调墙体。

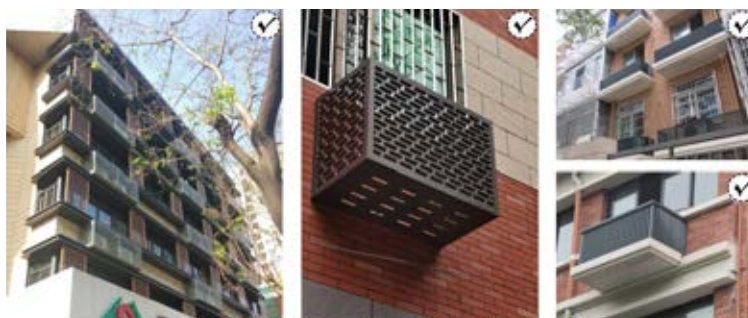


### ■ 序化外墙构件，美化建筑立面

- 对于既有居住建筑外立面普遍存在的违规防盗网，应拆除或重新设计，结合建筑形象选择合适的防盗窗或隐形防护网样式，并应满足相应规范和消防逃生要求。
- 对于既有居住区空调外机随意放置，管线杂乱无序的问题，应进行统一规整、遮挡美化。空调外机可通过移机统一放置位置，排列尽量横平竖直；管线应统一整齐布置，或贴于隐蔽角落，无法遮蔽的应涂饰与所依附墙面相同色彩的涂料。



防盗网推荐可采取样式



根据立面改造风格选择空调外罩样式

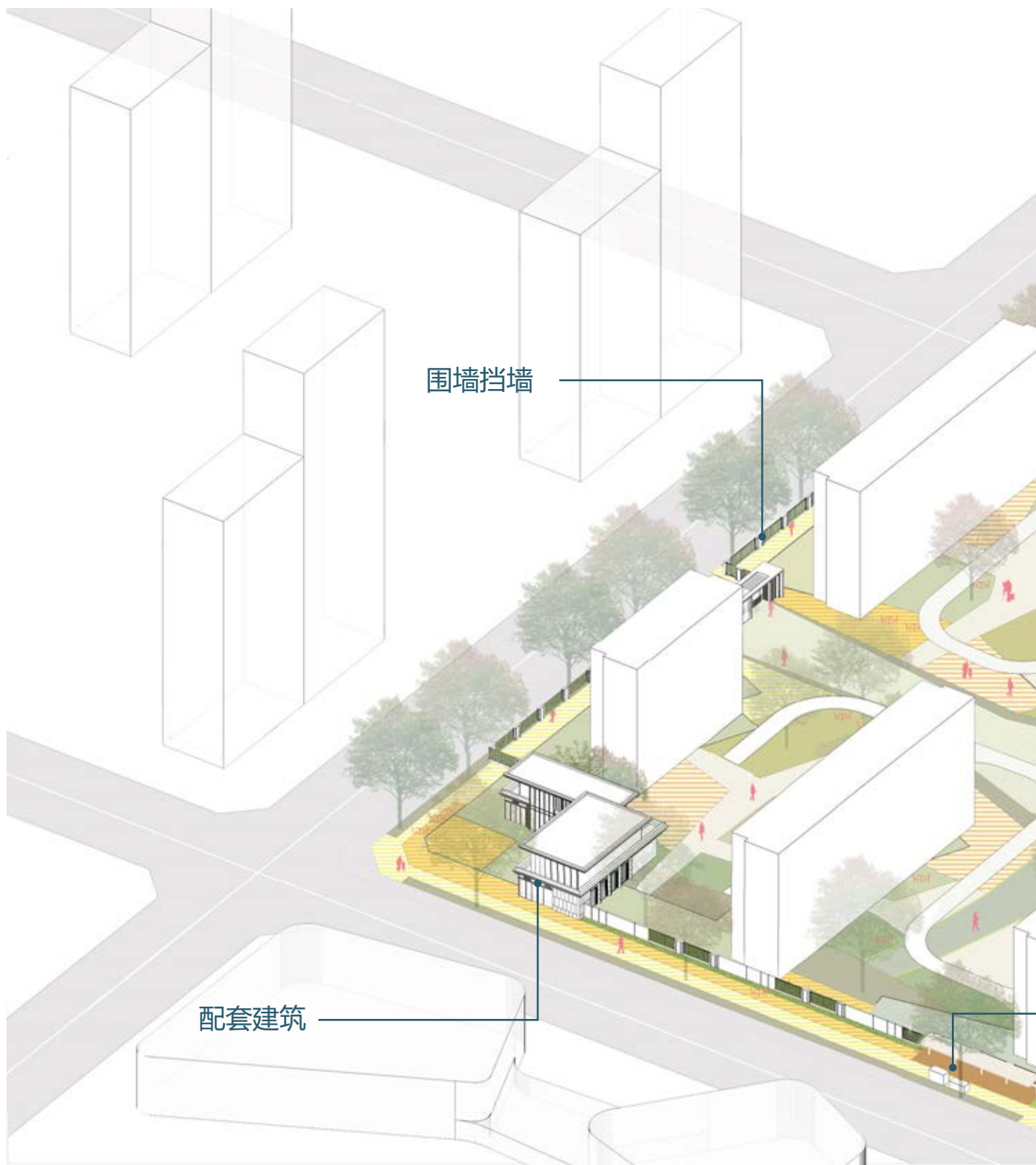
镂空折弯式遮挡美化

管线规整、喷漆弱化



### 3.3.2 配套设施提升

- 针对既有居住区存在的牌匾设施杂乱、设施稀少简陋、围墙封闭、高差无设计、出入口无组织等问题提出提升要求。





配套设施提升



01 配套建筑

统筹店招设计  
提升立面美感



02 室外设施

增补室外设施  
完善住区功能



03 围墙挡墙

打破实体围墙  
城市住区融合



04 居住区出入口

增设居住区大门  
提升居民认同感

居住区出入口

室外设施



## 管控要素一：配套建筑

### ■ 统筹店招设计，提升立面美感

- 针对配套商业立面呆板，附属设施杂乱等问题，应丰富建筑立面，规整建筑附属设施。有条件的可通过调整底层界面，增设外摆空间，提高底层透明度等方式，增强街区活力。



增加片墙构架，丰富建筑立面，增加文化氛围



取消卷帘门，增加底层透明度，营造趣味街道界面

- 对于既有居住区配套商业牌匾标识设置不规范、店招尺寸过大、位置和尺寸杂乱不统一等问题，应进行规范更新，并与居住区所在城区风貌相协调。但不应对牌匾标识进行大面积整齐划一的整改。
- 店铺门面和牌匾标识应具有良好的艺术品质，在尺度、色彩、位置等方面应与街区界面相协调，不宜过多遮挡建筑立面。
- 牌匾标识配置夜间光源的，应采用内置灯、背景灯、LED灯等方式控制亮度，避免光污染。







## 管控要素二：室外设施

### ■ 增补室外设施，完善住区功能

- 对于既有居住区室外设施陈旧破损等问题，应深入挖掘现有设施潜力，结合环境更新利用，节约建材提高环境品质。
- 除室外消火栓、消防水泵接合器、消防取水口外，在保证使用安全的前提下，明敷管道、检查井井盖、燃气调压箱等设施应结合景观设计，采取隐蔽性美化处理措施。征求利害关系人同意后，鼓励在合适的位置按照标准对缺失的公厕、环卫工作人员休息场所进行补建，并与周边环境统一进行外观规划。
- 居住区更新宜通过艺术化和系统性的标识设计，体现居住区文化特色，增强居民归属感。



保留原有建筑墙体，将原有废弃车棚翻新改造为社区党群活动中心



配电箱外罩格栅美化



通信设施隐蔽设计



居住区标识更新设计，体现居住区特色





## 管控要素三：围墙挡墙

### ■ 打破实体围墙， 城市住区融合

- 应开墙透绿，对不适宜建设透景围墙的应进行美化设计和修缮，形成特色文化墙，围墙应与居住区风貌和周边环境相协调。
- 鼓励围墙复合功能利用，结合绿化、照明、休闲座椅等景观元素整体设计，实现“一墙多用”，为城市提供更多方便。
- 对于有高差的挡墙，可采用彩绘、放坡绿化或增设社区活动空间等方式，美化居住区边界。



开墙透绿



结合游廊，形成外部活跃空间



结合廊架、绿化、座椅，增加可供多人活动空间，打造复合型围墙



借助围墙刻字，品读文化长卷



围墙加入亮色和绿化，  
增加街道界面层次和活力



## 管控要素四：居住区出入口

- 增设居住区大门，提升居民认同感

- 有条件的居住区应增设大门及门卫室等，新增大门或大门翻新宜结合景观设计，风格、材质、色彩应与居住区整体环境协调。宜采用多元化、艺术化的设计方式，营造居住区特色。



增设智能化闸设施，划分车行、人行空间，并增设构架提升入口形象



增设门卫，结合景墙营造文化氛围



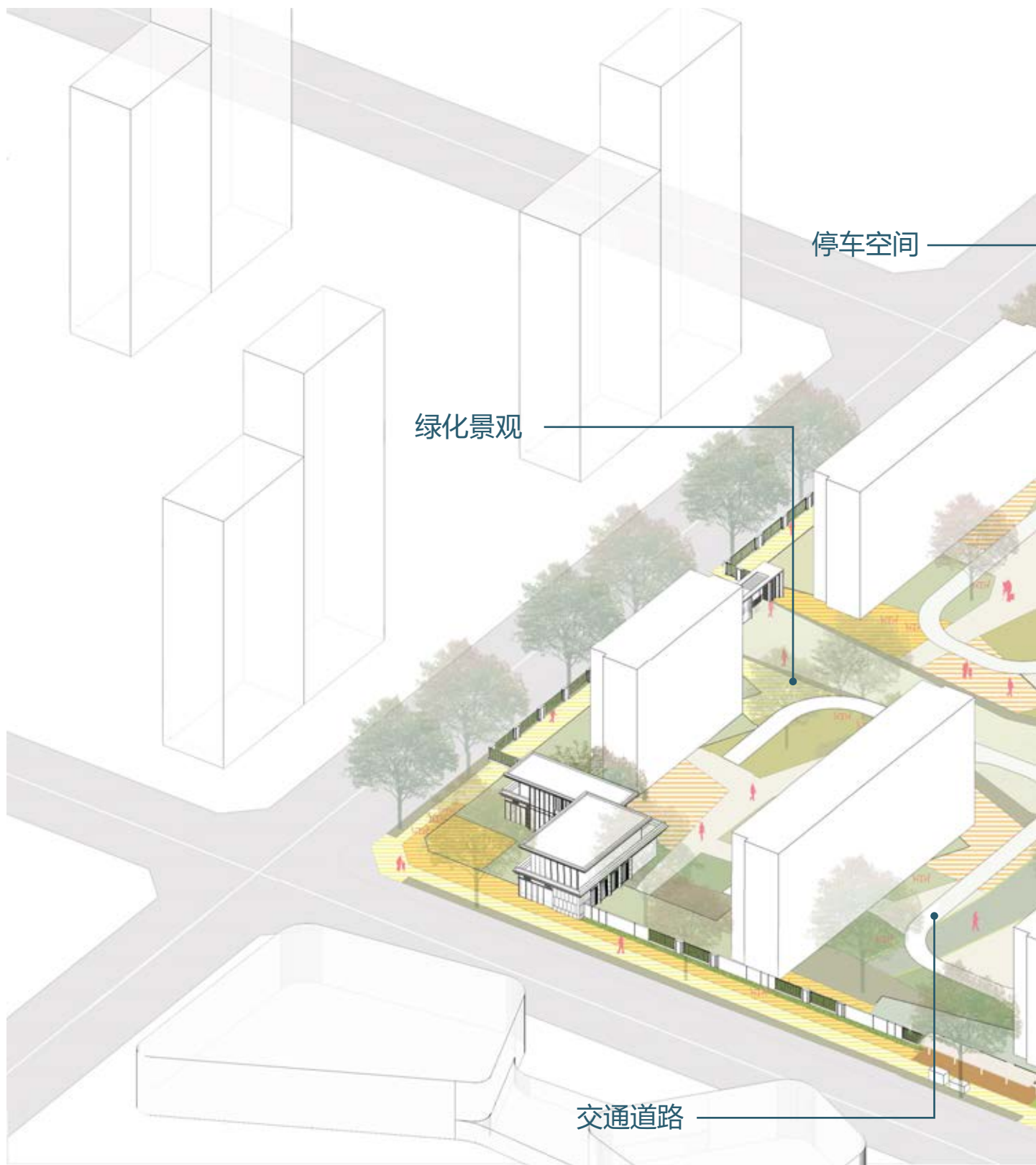
结合居住区本身文化特色提升入口形象



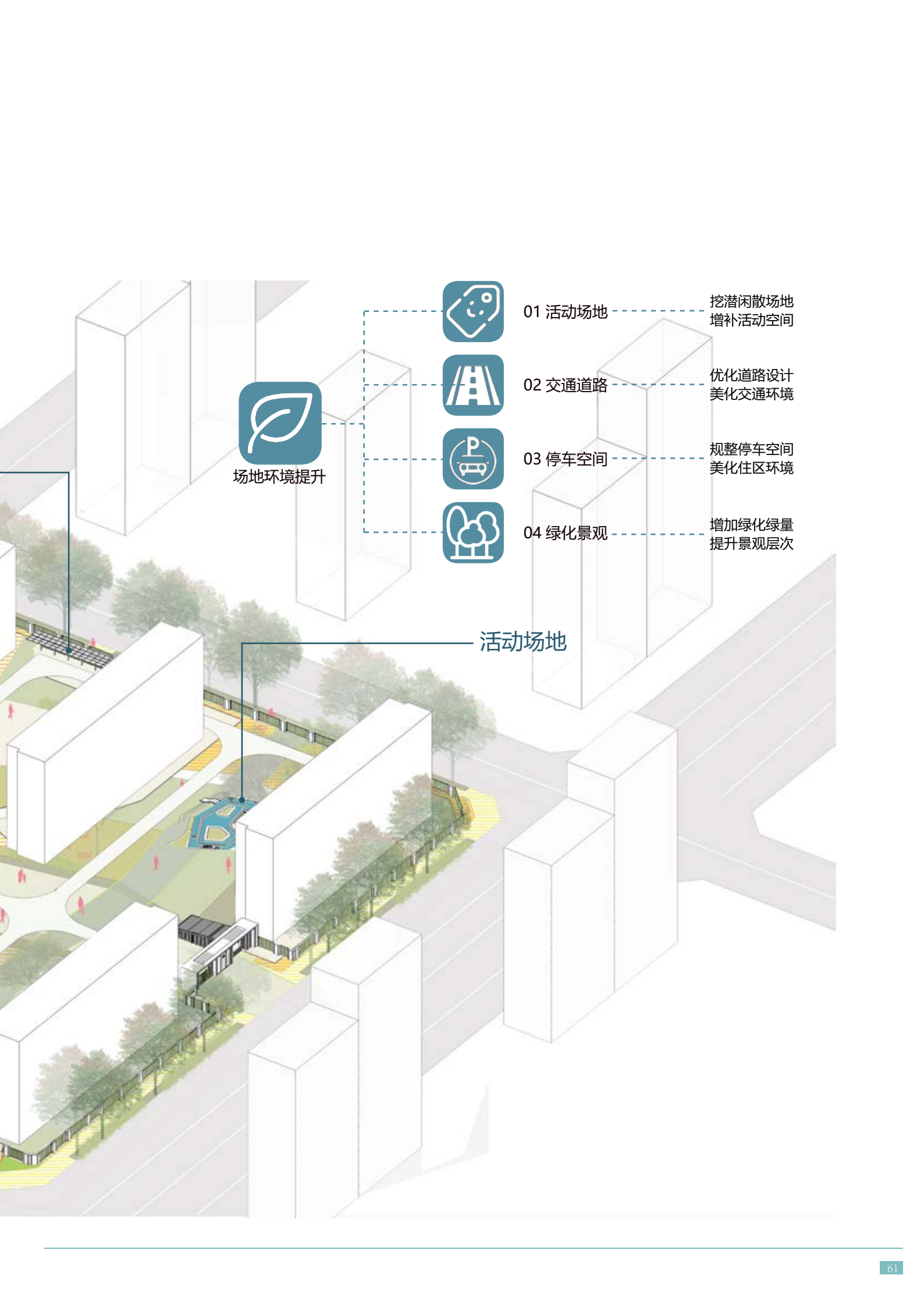
人车分流，结合景观营造美观入口形象

### 3.3.3 场地环境提升

- 针对既有居住区存在的活动场地不足、停车混乱、铺装陈旧、绿地匮乏、景观单调等问题提出提升要求。







场地环境提升



01 活动场地

挖潜闲散场地  
增补活动空间



02 交通道路

优化道路设计  
美化交通环境



03 停车空间

规整停车空间  
美化住区环境



04 绿化景观

增加绿化绿量  
提升景观层次

活动场地





## 管控要素一：活动场地

### ■ 挖潜闲散场地，增补活动空间

- 通过空间腾挪、资源整合、挖潜边角闲散场地，将原本废弃或低效使用的空间场所，改造成植入公共服务的活动空间，夏季宜有遮荫措施，遮荫面积不宜少于公共空间面积的 30%，并布置景观座椅。
- 儿童活动场地及健身场地的边缘与居民窗户的距离不宜太近，并应采用绿化隔离等方式减少对居民的干扰。



修缮花池座椅，激活原低效利用空间



拆除花坛、整理两侧绿带，将中间带状空间分成通行和休闲两部分，休闲带设置有遮荫廊架、儿童活动场地、健身器材和休憩桌椅，提高空间使用的复合化

- 场地更新时，地面铺装选用的材质及色彩应与周边环境相协调，有条件的街区可利用艺术铺装反映区域文化特色；井盖上面铺设材料宜与所在场地铺装材料相同。



铺装色彩并与场地环境相协调



利用刻字铺装展现社区文化



## 管控要素二：交通道路

### ■ 优化道路设计， 美化交通环境

- 优化街道断面，优先保障慢行空间。有条件的可规划布置设施带，统筹行道树、市政设施、休憩设施等元素的空间布局，减少对人行空间的占用和影响。
- 对于道路局部破损的，应采用原材料进行修复，衔接自然；对于破损严重的，根据道路性质要求进行重新铺整，可选用彩色沥青或各式铺装搭配，增加铺装趣味，提升居住区活力。



修缮场地路面



划分人行通道，实现人车分流



趣味道路指引



彩色沥青道路，美化路面铺装

- 融合布局，提升空间灵活性。通过将行道树设施带与绿化设施带一体化设计，保证空间的联通提升与灵活使用，提升整体步行体验。

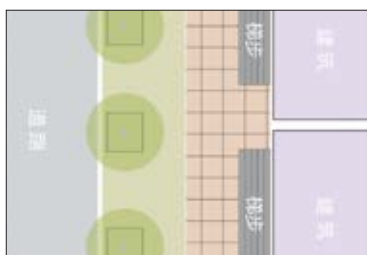


改造前步行通行区断面示意

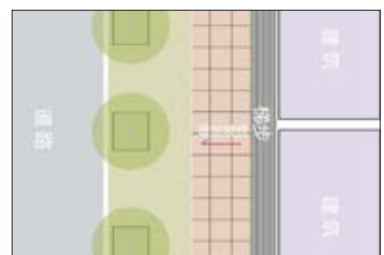


改造后步行通行区断面示意

- 梯步整合，减小“侵占”空间。



阶梯间较为独立，缺乏连续性及整体性



阶梯梯步整合设计，保障步行连续性  
增加场地坡度，减小台阶宽度



### 管控要素三：停车空间

#### ■ 规整停车空间，美化住区环境

- 根据居住区现状，结合景观环境改造，规整各类停车空间；通过利用拆违拆临腾出的空间，以及居住区内可进行功能置换的其他空间，适度增设停车位、停车棚和充电桩，其风格样式应与居住区环境协调。



明确划分停车空间



利用树池、植草砖打造林荫停车空间 修整道路，利用道路一侧设置停车空间



美化非机动车车棚形式



规划非机动车停车空间

采用美观车棚形式





## 管控要素四：绿化景观

### ■ 增加绿化绿量，提升景观层次

- 应采取见缝插绿的方式，增加居住区绿化面积，有条件的可结合屋顶、外墙、露台、围墙等设置多层次立体绿化。
- 对于层次单一的现有绿地，应采用乔灌木相结合的复合绿化方式，补植有季相变化特征的观花、观果、观叶乔灌木，丰富居住区色彩；对于空间允许的区域，花池、树池宜结合休息座椅设置；紧邻建筑的绿地宜以灌木为主，宜采用喜阴植物。
- 宅旁绿地的植物距离住宅建筑立面的距离不宜太近，有窗住宅立面附近栽植乔木时应选用落叶乔木，满足住宅建筑对通风、采光的要求。



利用墙面立体绿化见缝插绿



结合休憩活动空间营造多层次绿化



乔灌木相结合，营造多层次绿化空间



合理搭配植被色彩、品种样式，丰富绿化界面





附录

# 4 附录



## 4.1 使用与管理

居住区风貌导控的管控要素分为控制性要素和引导性要素。其中控制性内容应重点关注，具体执行要求以条文为准。

**控制要素：**天际线、城市界面、建筑形体、建筑色彩等要素与城市风貌关系紧密，代表着居住区风貌最基本的属性，以控制为主。

**引导要素：**规划布局、边界退让、建筑风格、建筑材料和细部要素以及环境设施等要素以场所式的感知为主，宜以市场需求主导，为创作预留空间，实现居住区风貌的多样性。通过结合图片案例给出建议和示意，其管控以引导为主。

为便于在执行导则条文时区别对待，对要求严格程度不同的用词说明如下：

1. 表示强制执行的：

正面词采用“必须”，反面词采用“禁止”或“严禁”；

2. 表示严格执行的，在正常条件下均应当这样执行，确因场地限制等特殊情况无法执行的，规划设计方案需经专家论证通过，并应满足济南市相关规定：

正面词采用“应”，反面词采用“不应”或“避免”；

3. 表示在条件许可时优先这样执行的：

正面词采用“宜”或“一般”，反面词采用“不宜”。

### 名词解释

**城市大型开敞空间：**指进出城市门户区域、蓝廊绿道、用地面积大于 2 公顷的广场及用地面积大于 4 公顷的公园绿地。

**口袋公园：**指利用未建设的闲置用地和城市微空间、设置座椅等便民服务设施、具有一定弹性功能的开放绿化空间。能够很大程度地改善城市绿化环境，满足高密度城市中心区居民对公园的需求。

**开敞区：**指结合绿地等开敞空间及多层的配套用房等设施，营造大面积高层建筑群体下的低层空间。

**通透率：**指贴临城市界面高度 36 米以上的建筑之间开敞部分的宽度之和与同一方向上规划用地宽度的比例，以百分比表示：

通透率 = 贴临城市界面建筑间开敞部分总宽度 ÷ 规划用地宽度 × 100%

**透明度：**指配套建筑底层玻璃面积与同一方向上底层立面面积的比例，以百分比表示：

透明度 = 建筑底层玻璃面积 ÷ 底层建筑立面面积 × 100%

## 4.2 第四代住宅规划设计指引

### 一、规划类型

1、第四代住宅：以每户拥有面积一般不小于套内建筑面积的30%，层高不小于两个自然层的开敞式户属空中花园为基本配置的住宅。

2、空中户属花园：具有庭院和阳台功能的户属室外空间，层高不应低于两个自然层层高，结构外挑，无围护墙，无柱。景观设置区域面积不得小于水平投影面积的60%，景观设置区域覆土深度应不低于0.5米。

3、开敞式公共绿化平台：高于室外地面，供交往活动和连通功能公共室外场地，层高不应低于两个自然层层高，除必要的安全围护设施外，不得设置其他围护结构，且后期不得分隔。景观设置区域面积不得小于水平投影面积的60%，景观设置区域覆土深度应不低于0.5米。

### 二、建筑密度及绿化配置

1、项目建筑密度按首层建筑物基底面积标准进行计算。

2、阳台绿化应考虑树种配置、覆土要求、越冬防寒养护方式等问题，并预留条件。

### 三、建筑立面

绿化开敞空间宜紧贴建筑外立面，其两面或者三面必须对外通透开敞，开敞面只能设防护设施；绿化应占该空间外立面长度的3/4及以上。

### 四、建筑面宽

项目采用空中花园及开敞式公共绿化平台建筑形式，建筑面宽可不受《济南市建筑设计导则》的面宽控制。

### 五、建筑退界及间距

外挑绿化空间底部净高满足两层高且不小于5.6米时，可在后退规划城市道路红线和用地界线距离内出挑，出挑边缘至道路红线及用地边界的距离不得小于规定后退距离的0.5倍，对居住区风貌有特殊要求的区域除外。

建筑间距按建筑主体外轮廓线的位置计算，有户属空中花园一侧的防火间距应算至花园最外边缘，并应符合现行国家防火标准。空中花园为附属建筑主体结构外的开敞凸阳台，不计建筑间距；公共开敞式绿化平台计入建筑间距。

## 4.3 组织保障

### 动态修正

建立动态修正机制，设置修正记录章节，根据各方使用者反馈意见，定期优化修改成果内容，不断提高《济南市居住区风貌设计导则》的科学性。

### 组织保障

统筹推进全市居住区风貌建设管控，规划、建设、园林、城市管理、交通、审批服务等主管部门协同推进，确保居住区风貌管控工作成效。

### 多元参与

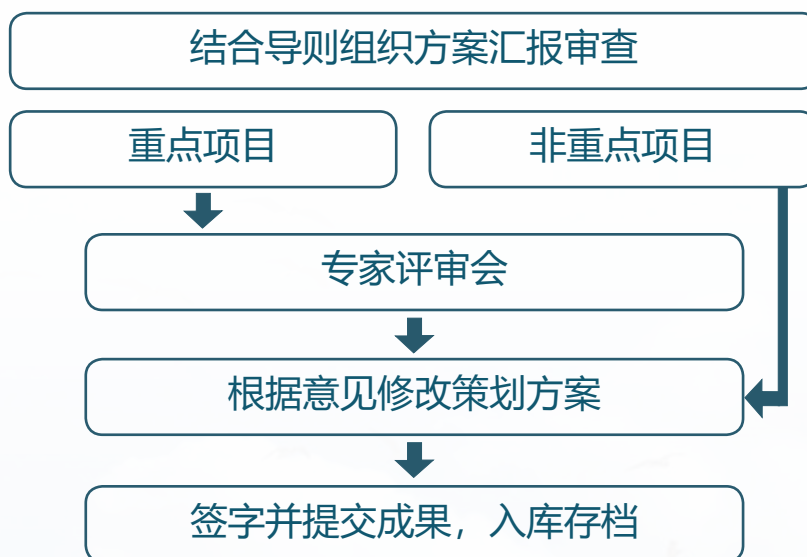
按照政府引导，市场主体、社区居民等社会力量多元参与的原则，共谋、共建、共治未来居住区风貌。





## 4.3 组织保障

## 建立居住区方案比选制度



## 形成高品质住宅评选标准

为高品质住宅评选提供依据，坚持自愿申报、质量第一、公平公正、好中选优。项目每年不定期申报，组织专家依据本导则对推荐的工程项目进行资料审查、现场抽查和综合评审。

通过综合评审的，确定为居住区风貌优秀项目，予以公布并监督指导。

## 4.4 正负面清单

### 4.4.1 规划形态—格局肌理

#### ■ 正面清单

避免大面积行列式布局，营造疏密有致的街道空间，多地块联动，点板结合，灵活布局，将住宅建筑进行丰富形态组合，提升城市整体形象。



多地块联动，点板结合



多地块联动，灵活布局



多层次开放空间，配套设施集中设置



形态丰富，多样化空间布局



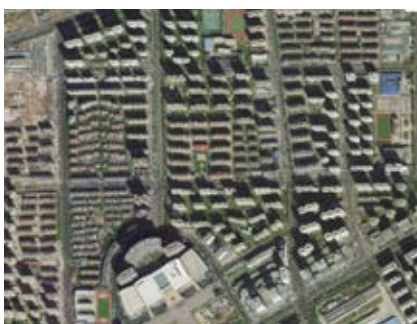
居住区边界灵活布局，入口空间序列布置



点板结合，中轴秩序，中心大花园

#### ■ 负面清单

兵营式布局，缺少开放空间，空间感受差，造成“千城一面”的趋势。



片区拥挤，开放空间不足，配套散置



兵营式布局，单调呆板



#### 4.4.2 规划形态—城市界面

##### ■ 正面清单

居住区布局考虑景观通透性，营造空间疏朗、视线通透的城市界面，单体建筑体量尺度宜人，间距适宜，有较好的视线通廊。



空间舒朗，视线通透



建筑体量宜人，间距舒适



规划预留景观视廊



规划预留观山通廊



界面舒朗通透，注重景观渗透



以点式窄面宽为主，注重沿河景观渗透

##### ■ 负面清单

高层住宅建筑体量过大，建筑间距过窄，造成视野拥堵；建筑高宽比失衡。



大面宽大高视野拥堵



建筑间距过窄，视野拥堵

### 4.4.3 规划形态—天际线

#### ■ 正面清单

建筑高度变化有序、高低错落，形成梯级变化，或屋顶形式多样形成丰富天际线。



高度阶梯变化，错落有致



沿街界面阶梯变化，错落有致



屋顶形式多样形成丰富天际线



屋顶形式多样形成丰富天际线



天际线富有层次



沿街界面高低有序

#### ■ 负面清单

建筑高度缺乏梯级变化，城市界面呆板，压迫感强，或高度相差悬殊，整体比例不和谐。



沿街高度平齐，形象单一



高度悬殊



#### 4.4.4 建筑单体—建筑色彩

##### ■ 正面清单

同一片区内建筑色系和谐统一，多层、低层建筑色彩丰富，避免千篇一律、呆板单调的居住区形象成片出现；北立面深色比例适宜。



大盘居住区颜色多样又和谐统一



不同色彩的对比与调和



居住区色彩和谐统一



单体深浅色彩比例协调



单体采用高彩度材质进行点缀，提升辨识度



北立面深色比例适宜

##### ■ 负面清单

大片区居住区色彩单调，千篇一律；色彩搭配混乱；采用大面积深色调或大面积高饱和度色调。



大片区颜色缺乏对比，较为单调



单体颜色太过鲜艳

## 4.4.5 建筑单体—南北立面

### ■ 正面清单

立面公建化设计；合理组织立面元素，整体协调；控制北立面连廊凹进距离、交通核凸出距离；合理控制北立面深色比例，营造和谐明朗的北立面形象。



南立面各元素组织有序，整体协调



南立面公建化创新设计



北立面公建化处理



北立面公建化处理



适宜连廊凹进距离、交通核凸出距离



局部层设连廊内凹设置不外挂

### ■ 负面清单

北立面交通核突出过多，过于突兀；北立面深色比例过大；混乱无组织。



北立面交通核突出过多



北立面元素缺乏组织



## 4.4.6 建筑单体—山墙面

### ■ 正面清单

注重山墙面虚实关系，美观协调。山墙面通过设置分缝和构件，丰富美化立面；山墙面通过设置材质、色彩对比，营造精致细腻的立面效果。



通过虚实关系、材质对比丰富山墙面



通过构件组织与色彩深浅变化丰富山墙面



结合开窗营造虚实有序的山墙面



结合开窗营造虚实有序的山墙面



通过分缝及装饰丰富山墙面



通过分缝及装饰丰富山墙面

### ■ 负面清单

建筑山墙面未做细化处理，呈现大面积缺乏细节的单调墙面。



山墙面未做细化处理



大面积单调墙面

#### 4.4.7 建筑单体—建筑顶部

##### ■ 正面清单

居住建筑顶部做适当变化并与建筑主体有机衔接，突出屋顶的附属设施结合屋顶形式进行一体化隐蔽设计，并与建筑主体协调。



顶部与主体一体化设计



顶部与主体一体化设计



顶部形式丰富，和谐美观



顶部与主体有机衔接



楼梯间比例适宜不突兀



楼梯间一体化隐蔽性设计

##### ■ 负面清单

建筑顶部与建筑主体衔接生硬，脱离建筑主体的“穿衣带帽”。



建筑顶部与主体衔接生硬



脱离建筑主体的“穿衣带帽”



## 4.4.8 建筑单体—入户大堂

## ■ 正面清单

入户大堂独立于主体外或与一、二层底座相结合，与立面造型和谐统一；  
入户大堂与架空层或风雨连廊结合设置。



与立面风格协调统一



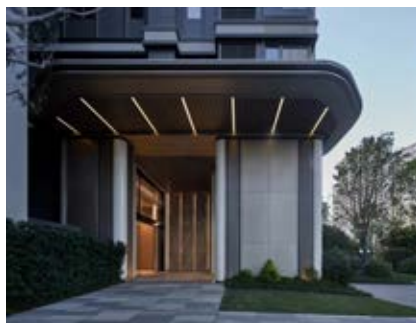
与立面风格协调统一



与底层架空结合设置



与风雨连廊结合设置



入户大堂精致细腻



入户大堂精致细腻

## ■ 负面清单

无入户大堂，或大堂简陋破旧，造型突兀不和谐。



造型突兀、无雨棚



造型整体不和谐

## 4.4.9 建筑单体—空调机位

### ■ 正面清单

空调格栅遮挡空调设备，同时格栅设计形式美观、颜色协调、与建筑一体化设计。



与建筑形式一体化设计



与建筑形式一体化设计



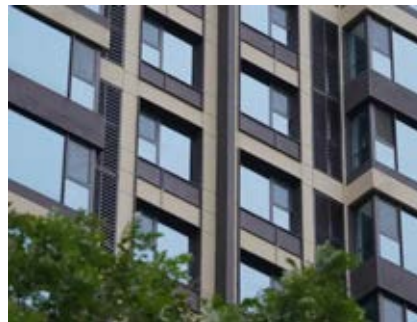
格栅通高设计，色彩与建筑协调



格栅通高设计，色彩与建筑协调



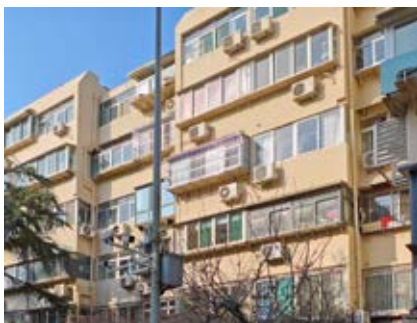
格栅设计与建筑色彩协调



精美设计外观形式

### ■ 负面清单

空调机位未统一设置，位置杂乱；统一规划位置，但与立面整体不协调。



未统一规划位置，后期位置杂乱



格栅突出南立面过多，影响美观



## 4.4.10 建筑单体—太阳能板

## ■ 正面清单

太阳能板与立面统一设计，与建筑整体形象相协调，结合线脚造型，与立面格构融为一体。



结合斜面造型，隐藏式太阳能板



结合斜面造型，隐藏式太阳能板



太阳能板结合立面一体化设计



太阳能板结合立面一体化设计



太阳能板颜色同玻璃相结合



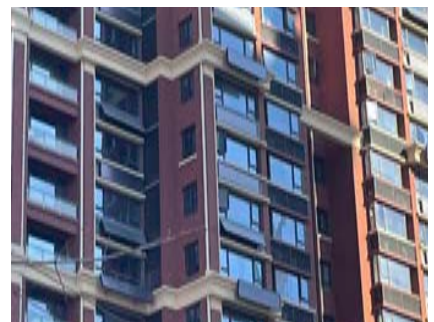
太阳能板与造型结合，隐藏于线脚之间

## ■ 负面清单

太阳能板未统一设置，业主自行安装，放置位置不统一，形象杂乱，太阳能板遮挡主要的线脚影响立面完整性。



后期加装混乱无序

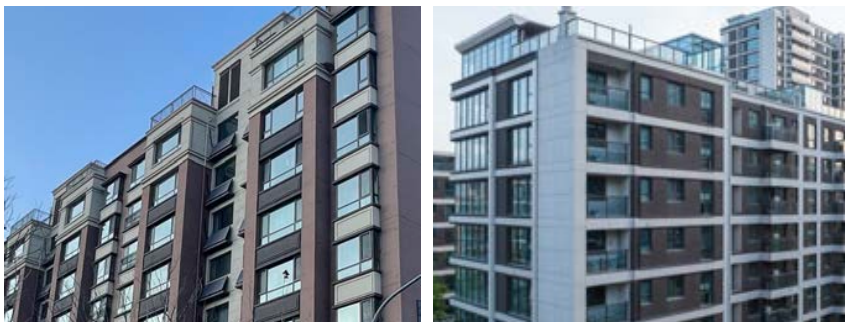


太阳能板与线脚冲突

#### 4.4.11 建筑单体—落水管

##### ■ 正面清单

落水管通过与墙体同色隐蔽处理、隐藏于建筑阴角、隐藏在石材铝板和空调格栅内等方式，降低对立面形象的影响。



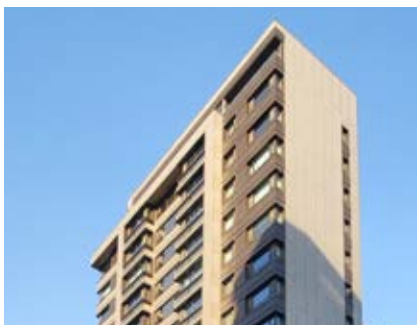
落水管与相邻墙体同色



落水管隐藏于建筑阴角



内嵌式精致设计



落水管隐藏于铝板之后



落水管隐藏于格栅之后

##### ■ 负面清单

落水管裸露在外，位于明显位置，色彩与墙面不一致，影响立面美观。



落水管打断立面线脚



白色落水管裸露在外，位于明显位置



## 4.4.12 环境设施—配套商业

## ■ 正面清单

配套商业建筑立面造型多样，层次丰富；配合街角公园，增加商业活力；商业底层保证高透明度。



层次丰富的配套商业建筑



配合街角公园，激发商业活力



商业立面造型组织丰富有序



商业空间丰富，造型多样



丰富体块组合



商业建筑高透明度

## ■ 负面清单

商业建筑体量过大，压迫感强；商业建筑形式单一，界面沉闷；商业立面不通透，观感较差；设备和装饰元素混乱。



商业体量过大，压迫感强，连续一致标准段，形象单一



商业立面不通透，效果较差

#### 4.4.13 环境设施—社区配套

##### ■ 正面清单

建筑立面灵动，空间层次丰富；色彩丰富温馨；社区配套能体现地域文化特色。



立面灵动，空间丰富



建筑立面色彩温馨，营造亲切舒适社区氛围



提供活跃社交空间，消隐体量对城市压迫感



体现地域文化特色



多体块组合丰富灵动，且体现地域文化特色

##### ■ 负面清单

造型简单，无参与活力；体块巨大，压迫感强



造型简单，无参与活力



体量巨大，压迫感强



## 4.4.14 环境设施—居住区出入口

## ■ 正面清单

与景观结合，设置环岛落客区；居住区出入口精细化设计；大门造型简约美观。



居住区出入口一体化设计



与景观结合，设置环岛落客区



居住区出入口精细化设计



车库出入口精细化设计



社区大门造型简约美观

## ■ 负面清单

大门造型简陋；出入口仅保安室及门闸。



大门造型简陋



出入口仅保安室及门闸，造型简陋

#### 4.4.15 环境设施—地面附属设施

##### ■ 正面清单

地面附属设施进行美观设计，与景观设计相结合，弱化对环境干扰，为环境美观增光添彩



楼梯间结合景观美化设计



地下车库入口顶棚景观美化设计



附属设施结合景观设置



通风井彩绘与景观绿植相融



利用铁丝网和栅格美化配电箱



采光井美化设计

##### ■ 负面清单

设计简易，设施简陋，且无景观遮挡。



地下车库入口简陋，美观性欠缺



配电箱无景观遮挡



## 4.4.16 环境设施—高差处理

## ■ 正面清单

利用乔木遮挡挡土墙；挡土墙面设置绿化，避免暴露大面积实墙；利用台阶式绿化削弱挡土墙视觉高度；结合景观设置休憩阶梯、台地花园。



利用乔木遮挡挡土墙



挡土墙面设置绿化



台阶式绿化削弱挡土墙视觉高度



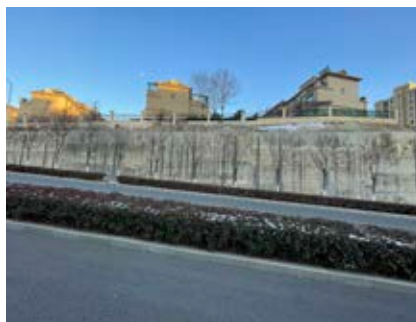
结合景观设置台地花园



结合高差设置休憩阶梯，提升商业氛围

## ■ 负面清单

挡土墙过高，视觉效果较差；暴露大面积实墙面，对行人造成压迫感；商业建筑高差过大，影响商业氛围。



暴露大面积实墙，压迫感强，街道观感较差



高差过高，影响商业氛围

#### 4.4.17 环境设施—街道空间

##### ■ 正面清单

设置多重空间，增加街道层次；结合外摆、绿化，营造鲜活街道边界；结合景观绿植，增加街道层次。



增加街道层次



丰富铺装形式，增加街道层次



结合外摆、绿化，营造鲜活街道边界



通过铺装、家具隔离进行人车分流



结合城市家具丰富街道空间



##### ■ 负面清单

硬质铺装为主，缺少绿化；沥青路面，仅为停车、车行空间，未考虑步行感受，街道空间无活力。



硬质铺装为主，缺少绿化



未考虑步行感受，街道空间无活力



## 4.4.18 环境设施—居住区围墙

## ■ 正面清单

结合景观设置通透式围墙；结合廊架、座椅等多种形式，丰富边界形式；实体墙面结合装饰艺术，打造特色文化景观墙。



结合绿化设置通透式围墙



面向城市公共生活，提供休憩空间



围墙结合廊架丰富边界



结合坐凳、橱窗丰富围墙



加入亮色和绿化，增加街道界面层次和活力



特色文化景观墙

## ■ 负面清单

实体墙面未做细化处理，视觉效果较沉闷；实墙面过高且缺乏景观处理，易对行人造成压迫感。



实体围墙沉闷压抑



实体墙面较高且缺乏景观处理



#### 4.4.19 环境设施—标识系统

##### ■ 正面清单

配套商业牌匾标识整齐秩序；单元入口、居住区出入口结合景墙设置标识；楼号结合建筑立面精致设计；社区导视标识美化设计。



商铺牌匾标识整齐秩序



单元入口结合景墙设置楼号单元标识



居住区出入口结合景墙设置社区标识



楼号结合建筑立面精致设计



社区导视标识美观设计

##### ■ 负面清单

配套商业牌匾无设计，较为简陋；社区名称标识简陋，支架暴露影响美观。



配套商业牌匾无设计，较为简陋



社区名称标识简陋

## 4.4.20 环境设施—活动场所

## ■ 正面清单

活动场所铺装设计美观、设施丰富完善；廊亭设计与居住区协调，并进行美观设计；室外家具座椅与整体景观相协调。



铺装与设施设计美观



风雨连廊丰富内部环境



廊亭设计与居住区协调，并进行美观设计



下沉院落与廊亭相结合，提供完善休憩场所



儿童活动场所设施丰富完善



室外家具座椅与整体景观相协调

## ■ 负面清单

活动场所设施简陋、美观性差，环境单调、缺乏活力。



活动广场元素较少，活力不足



设施简陋，简易铺砖美观性弱



#### 4.4.21 环境设施—非机动车停车

##### ■ 正面清单

合理规划非机动车位，有序停车；停车区域结合绿化设置；停车棚注重形式、材料、色彩设计，与居住区周边环境相协调。



居住区外部合理规划停车区域，有序停车



非机动车停车区设于地下，减弱地上干扰



简洁、品质非机动车停车棚



与景观绿化结合，遮挡不良影响



立体绿化美化非机动车停车区

##### ■ 负面清单

非机动车停车混乱；车棚彩度过高、处理简陋，影响美观，无景观遮挡。



居住区非机动车停车混乱



高彩度停车棚影响美观



## 4.4.22 环境设施—机动车停车

## ■ 正面清单

明确地面机动车停车区域，与景观绿化相结合，有序停车；商业及配套用房前合理规划停车位；有条件的可采用林荫式停车。



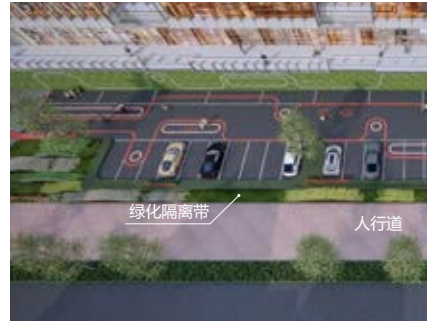
明确地面机动车停车区域



明确地面机动车停车区域



商业及配套用房前合理规划停车位



停车空间与人行道之间设置绿化隔离带



林荫式有序停车



## ■ 负面清单

机动车停车占用人行道；未规划停车区域，停放混乱；缺乏绿化设施。



机动车停车占用人行道

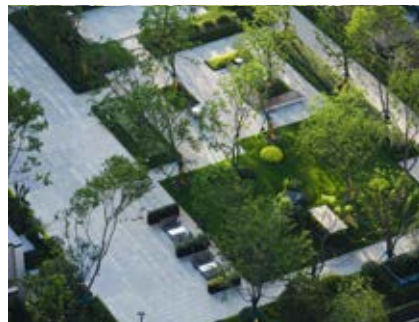


未规划停车区域，停车杂乱无序

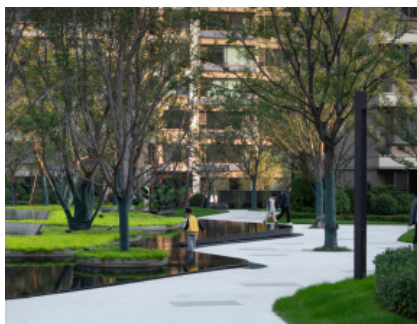
#### 4.4.23 环境设施—宅间景观

##### ■ 正面清单

宅间景观设计构图层次分明，居民可参与度高；消防扑救面结合景观处理；景观小品设计美观。



乔木、灌木、草坪秩序组织，层次分明，结合铺装、休憩设施丰富空间



可观可游，参与度高



消防扑救面结合游乐设施进行美化



景观小品丰富空间

##### ■ 负面清单

景观绿化简陋、单调；雕塑小品等和环境不协调；缺乏互动性景观；消防扑救面无美化处理。



景观绿化形式单调



消防扑救面无美化处理