

南京规范建筑设计方案 杜绝商建变住宅

《南京市建设工程设计方案审查相关办法》要点解读

南京市规划局近期出台了《南京市建设工程设计方案审查相关办法》(以下简称《办法》),统一建筑设计技术要求和审查标准,规范建筑总平面、建筑功能、建筑单体等三方面审批管理,对公寓、住宅等建筑设计做了严格要求。

《办法》要点有:商业、办公、研发类建筑(不包括酒店、公寓和宿舍等具有居住功能的建筑)不得设计成单元式办公、公寓式办公等“类住宅”建筑;住宅、公寓(含酒店式公寓)建筑的结构层高不应超过3.6米,办公、研发建筑的结构层高不应超过4.2米,商业(门面房)建筑的结构层高不应超过4.8米;除酒店(不含酒店式公寓)、有居住需求的幼儿园、托儿所、医院、疗养院、中小学教室、宿舍以外的非住宅建筑不应设置阳台。其中,住宅建筑阳台最大进深不应大于2.1米,每户阳台结构底板投影面积之和不应大于10平方米或每户阳台结构底板投影面积之和占该户套内建筑面积的比例不应大于15%;除一类居住用地、历史地段外,其余用地不得设置低层住宅建筑。

《办法》明确建筑退让、建筑室外标高、建筑外立面、建筑空调室外机、室外晾衣架、太阳能热水器等具体设置规定。其中提出按照《南京市街道设计导



则》的要求,临生活型街道的建筑室外地坪应与周边道路的人行道平接。建筑的空室外机应结合建筑立面设计一体化考虑,隐蔽设计,并合理、有序、集约设置空室外机搁板。高层建筑及沿城市主次干道布置的住宅建筑立面应公建化,不得设置室外衣物晾晒设施。

新建住宅和宾馆、医院等公共建筑应统一设计、安装太阳能热水系统,并结合建筑立面、屋顶设计做好美观处理。着力打造城市特色风貌。

《办法》强化单体建筑管理要求。围绕城市规划管理中的难点问题,加强单体建筑设计方案管理,对建筑单体设计

中的建筑结构层高、建筑挑廊、檐廊、阳台、空调板、飘窗设计、建筑外围护结构之外的建筑构件、地下室标高等都做了细致规定。其中要求住宅建筑阳台最大进深不应大于2.1米。住宅建筑设置挑廊、檐廊的最大进深不应超过1.8米,办公、研发、酒店式公寓建筑设置挑廊、檐廊的最大进深不应超过2.4米。住宅、酒店式公寓每户设置空调板的总数量不得超过居住空间个数。

《办法》关注商业用房设置、住宅建筑电梯设置、机械式停车、非机动车停放等社会公众普遍关心的热点、难点问题,科学制定管控要求。其中提出人流、车流集中疏散的大型公共建筑及住宅、公寓建筑按标准设置的停车位应采用自走式停车位。在符合规划条件的前提下可建设地上立体停车楼。新建多层及以上住宅建筑应设置电梯。居住项目配套商业或社区中心中需设置餐饮的商业用房,应在商业用房中予以标注“可设置餐饮”,并设计符合相关规范和环保要求的专用烟道、排污等设施。

《办法》要求报审的建设工程设计方案真实、准确,建设单位和设计单位在报审过程中的失信行为和违法、违规行为将纳入社会诚信管理体系,予以定期公布。(宁观)

“偷面积”“送面积”是开发商常用宣传手段,如今这一招要失灵了,还将面临处罚。入户花园、活动平台等用来“偷面积”的模糊说辞将从建筑设计方案图纸中消失,全部要明确为阳台或室内建筑,计入面积。

住宅公寓层高不应超过3.6米
“买一层送一层”是很多酒店式公寓的宣传噱头,其4.8米的挑高往往让人感觉赚到了。以后这种便宜可能就不会再有了。这次的办法对于建筑层高有了刚性管控,建筑结构层高应与房间大小相匹配。位于建筑主体结构内的围合空间,除设备结构转换层、坡屋顶之外不得设置结构层高在2.2米以下的空间。住宅、公寓(含酒店式公寓)建筑的结构层高不应超过3.6米,办公、研发建筑的结构层高不应超过4.2米,商业(门面房)建筑的结构层高不应超过4.8米。

《办法》还规定,酒店式公寓建筑单体立面应公建化,采用通廊式布局,不得按单元式住宅设计。

杜绝超标阳台,最大进深2.1米
阳台由于只计一半面积,此前很多开发商会做大做长阳台,从中“偷面积”。南京市规划局副局长陈乃栋说,“今后对于阳台的尺寸和面积都将有严格限定。”这一办法规定,除酒店(不含酒店式公寓)、有居住需求的幼儿园、托儿所、医院、疗养院、中小学教室、宿舍以外的非住宅建筑不应设置阳台。其中,住宅建筑阳台最大进深不应大于2.1米,每户阳台结构底板投影面积之和不应大于10平方米或每户阳台结构底

板投影面积之和占该户套内建筑面积的比例不应大于15%。

《南京市建设工程设计方案审查相关办法》还明确,建设工程设计方案图纸应按相关建筑设计规范标注各类建筑功能,入户花园、空中花园、活动平台、设备平台等这些说法,就此统统消失,一律归并到“阳台”或“室内建筑功能空间”来表述。

飘窗、空调机位尺寸不得超标
飘窗、空调设备围起来,这些也是“偷面积”的惯用方式,办法也对此有了约束。其中条文规定:住宅、酒店式公寓每户设置空调机位的总面积不得超过居住空间个数,单个空调室外机搁板水平投影面积不应超过1.5平方米。飘窗的大小也不得超标。条文规定:飘窗的窗台高度(窗台面与室内地面的高差)不应小于0.45米且平均进深(自墙体外边线至飘窗外边线)不应大于0.6米。建筑含有飘窗设计的,须在申报图纸中提供飘窗大样。

多部门联合监管,查处超建面积
规划部门表示,办法推行旨在对全市建筑面积强化管理,明确南京城市范围内建设项目在土地出让、规划许可和不动产登记等阶段,所涉及建筑面积计算,统一按国家、省、市房产面积测量规范执行,并通过建立“后置审查”工作机制,形成多部门联合监管。今后将加大对批后违建项目的处罚力度,对于超建面积,由规划、房产、国土、城管等部门确认后,进行违法查处及罚款。

(仇惠栋)

积极落实 成效明显

住建部落实中央城市工作会议精神情况通报

(上接第5版)无害化处理率达到95%,比2015年增长0.9个百分点。北京、广州、杭州的生活垃圾分类收集处理工作成效显著。苏州、宁波、西宁、重庆、常州在餐厨垃圾处理方面取得了积极的进展。广东、河南大力推进建筑垃圾处理和资源化利用。黑龙江、甘肃、新疆需加快城市生活垃圾无害化处理设施建设。

截至2016年底,全国城市污水处理厂日处理能力1.48亿立方米,全国城市污水处理率达到92.4%,分别比2015年增长5.6和0.5个百分点。天津、北京、重庆、山东、陕西在我国2016年度全国城市污水处理情况考核中位居全国前5名。广西、山东、河北、甘肃的地级及以上缺水城市再生水利用率位居全国前列。

4. 加快城市交通基础设施建设。截至目前全国城市轨道交通运营总里程3586公里,其中地铁3255公里。再建城市轨道交通约4500公里,其中2016年新开工建设6114公里,2017年第一季度新开工建设216公里。截至2016年底,全国城市建成区平均路网的密度为7.11公里/平方公里,道路面积率14.03%,分别比2015年,提高1.49和1.84个百分点。江苏、天津、山东、湖北、浙江等14个省市路网的密度高于全国的平均水平。

5. 提高城市建筑水平方面
1. 落实工程质量安全责任。深入推进工程质量治理两年行动,全面落实五方主体责任终身责任,加强建筑施工安全监督检查,严肃施工安全事故查处,保障建筑施工安全。2015年以来,住建部开展执法检查,共抽查360个工程,

总建筑面积866万平方米,反馈书面意见7422条,发出执法建议书66份。各地共实施监督检查34.35万次,涉及95.35万个在建的工程,下发整改通知单和行政处罚书分别为44.5万份和2.38万份,处罚单位和人员分别为1.97万家,6458人。在建部近两年开展的执法检查中,北京、浙江、山东、河北、上海排名靠前,甘肃、海南、贵州排名靠后,2016年广西、陕西、宁夏等地未发生房屋市政工程生产安全较大以上事故,且事故起数和死亡人数与2015年同期相比,实现了双下降。山东、贵州各发生四起较大事故。

2. 大力促进建筑业改革发展。国务院办公厅印发了《关于促进建筑业持续健康发展的意见》,提出了新时期建筑业发展的指导思想、总体目标和重点任务。住建部推进工程总承包发展,制定出台相关指导意见,确定8个省市开展试点工作。目前全国共有454项房屋和市政工程施工总承包,承包金额630亿元。组织地方开展试点示范,8个省市确定204家设计和施工企业进行试点。浙江、上海、重庆、福建、四川、广西等省市强化政策支持,制定工程总承包试点方案,完善配套政策,促进项目落地。黑龙江等地的进展相对缓慢。2016年以来,全国各地累计检查建筑市场项目47.5亿万个,查处存在各类违法行为的企业7606家,违法人员2308人,其中责令停业整顿687家,吊销资质证书3家,限制投标资格119家,责令停止执业12人,给予通报批评等处理1195人,罚款总额约为4.43亿元。浙江、上海、北京在住建部组织的督查中排名位居前列,河南、四川的排名相对落后。加快推进建筑市场诚信体系和系统平台

建设,已基本实现部省平台的互联互通。北京、上海、重庆、江苏、安徽在推进建筑市场信用体系建设中取得实效。山西、河北建筑市场监管平台数据推送数量和质量有待提升。

(六) 推进棚户区改造工程方面

1. 大力推进棚户区改造。2016年,全国各类棚户区改造开工共606万套,完成了年度目标任务,其中货币化安置294万套,占棚改开工总数的48.5%,比2015年提高18.4个百分点。各地加快推进棚改,因地制宜推进货币化安置。北京、天津、江苏、浙江、福建、山东、吉林、安徽、江西、河南、海南、内蒙古、广西、陕西、新疆在2016年9月底已完成2016年的开工任务。2017年1—4月,全国各类棚户区改造已开工219万套,占目标任务的36%,相比去年同期提高3个百分点,货币化安置129万套,占已开工套数59%。

2. 加强公租房分配的管理。各地加快公租房竣工和分配工作进度,降低准入门槛,进一步扩大保障范围。截至2017年3月底,甘肃、吉林、福建、青海、新疆、江苏、天津、新疆生产建设兵团、西藏公租房的分配比例达到80%以上。重庆、辽宁、山西、河南、广东、安徽、云南、广西公租房分配比例不足70%,需进一步加快公租房的竣工和分配工作。

(七) 发展新型建造方式方面

国务院办公厅印发《关于大力发展装配式建筑的指导意见》,住建部在上海召开工作现场会,明确下一步装配式建筑发展任务要求。在长沙召开工作座谈会,研讨装配式建筑技术和标准体系。各地对发展装配式建筑认识不断深化,工作积极性不断提高。目前全国有17个省(区、市)和22个地级城市出台了发

展装配式建筑的政策文件。截至2016年底,全国累计建成装配式构建生产链1786条,装配式建筑设计生产和施工类企业共746家,构建生产企业611家,产能超过1亿平方米。2016年全国新开工装配式建筑项目面积1.14亿平方米,比2015年增长约57%。上海、北京、浙江、湖南、山东装配式建筑发展较快,山西、甘肃、西藏工作进展相对缓慢。

(八) 推进节能城市建设方面

1. 推进建筑节能和绿色建筑。住建部制定了十三五建筑节能与绿色建筑发展规划,推进建筑节能有关标准的修订。2016年全国城镇新建建筑全面实行节能强制性标准。新增绿色建筑面积4.8亿平方米,实施公共建筑节能改造2760万平方米,完成既有居住建筑节能改造1亿平方米。截至2016年底,累计建筑节能建筑面积超过150亿平方米,太阳能建筑应用集热面积达到4.76亿平方米,浅层地热能应用建筑4.78亿平方米。北京、天津、上海、重庆、河北、山东、江苏、浙江、青海建筑节能与绿色建筑推进力度相对较大,四川、江西等地的工作相对滞后。

2. 实施城市节能工程。截至2016年底,北方采暖地区的城镇集中供热总面积达到83亿平方米,其中全国区域热电联产集中供热面积35亿平方米,占集中供热总面积的42%。新建道路照明质量与节能评价达标率达到100%,既有道路的照明节能改造节能评价达标率达到98%。全国各城市的高光向、长寿命的节能评价率均达到90%的目标要求,城镇道路照明已全部淘汰白炽灯。河南、山东、山西、内蒙古、黑龙江、河北的热电联产集中供应面积占城镇集中供应面积的比例高于全国平均水平。

(九) 创新城市治理方式方面



1. 改革城市管理执法体制。住建部城市管理监督局已正式组建,全国城市管理工作联席会议制度建立实施。部机关行政执法权已率先由城市管理监督局集中行使,统一了城市集中执法制式的服装和标志标识,在全国推行城市管理执法全过程记录,规范执法行为,出台城市管理执法的办法,明确执法依据。目前除天津、重庆、山西、辽宁、广西、海南、甘肃、西藏外,全国有23个省(区、市),制定出台《城市管理执法体制改革实施意见》。有76个地级以上城市,开展改革试点。全国有91%以上的市,83%以上的县,公布了城市管理行政执法清单。江苏、贵州、湖北、山东、宁夏、辽宁、浙江已组建省级城市管理监督机构。北京、上海、江苏、贵州、四川、黑龙江、海南、新疆建立了公安部门向城管执法部门派驻机构和交叉任职机制,加强工作保障。

湖南省城市综合管理条例已报省人大审议,广东、陕西已经就城市管理的草案公开征求意见,山东、甘肃、新疆已将城市管理领域的地方性法规纳入了立法计划。

2. 加强智慧城市管建设。住建部指导督促省市人民政府,加快数字化城管平台建设步伐。据不完全统计,目前全国已有217个城市和667个县,建立了数字化城管平台。河北、江苏、山东、浙江等地的数字化城市管理平台的整体覆盖率超过85%。甘肃、青海、新疆的平台建设总体滞后。各地方、各城市,各相关市局要进一步增强紧迫感和责任感,全力以赴推进中央城市工作会议的落实。本次会议通报的先进地区和城市要再接再厉,力争取得更好更快的进展,后进地区和城市要学习先进经验,迎头赶上,推进任务取得突破性进展。

南昌市日前出台《关于进一步加强城市规划建设管理工作的实施意见》,将从加强城市规划工作、塑造城市特色风貌、提升城市建筑水平、增强城市承载能力、改善城市生态环境、加强人居环境建设等方面,不断提高城市规划建设管理水平,打造工业文明、城市文明、生态文明融合发展的现代化新型城市典范。

城市规划：“多规合一”，编制南昌空间规划

南昌市提出,全面推进“多规合一”。加快推进国民经济和社会发展规划、城市规划和土地利用规划、生态环境保护规划等“多规合一”,严格落实空间布局、空间定位、空间界限的管控要求,着力解决各类规划在空间布局 and 定位界限上的冲突,努力实现“一张蓝图干到底”。做好与江西省空间规划的全面对接工作,按“南昌大都市核心区”、“外围地区”两个层面推进“多规合一”工作,编制完成南昌市空间规划。

建立重大城市规划决策终身责任追究制度,凡是违反规划的行为都要严肃追究。建立违反城市规划重点案件核查和挂牌督办制度,对规划实施问题突出的政府主要负责人进行约谈和问责。

城市风貌: 新城区重点推进九龙大道两侧的城市设计

塑造城市特色风貌。中心城区重点推进“一江两岸”、青山湖西岸、八一广场周边、城南副中心(洪都老厂区范围)、扬子洲地区等重点区域的城市设计工作,新城区重点推进九龙大道两侧的城市设计工作。

强化建筑设计管理。突出建筑使用功能以及节能、节水、节地、节材和环保,注重体现江西、南昌的地域特征。

山水特色和文化传承,防止建筑“贪大、媚洋、求怪”。

彰显城市山水特色。挖掘南昌山水特色要素,加快推进基本生态控制线划定、“揽山入城”、跨江临湖等彰显南昌山水特色的规划工作,确定全市水系网络和绿地系统,做足山水文章。严格执行城市“三区四线”规划管理,以地方立法形式确定和公布城市“蓝线”和“绿线”,任何单位和个人不得擅自调整和修改。严禁在城市“蓝线”、“绿线”以及禁止建设范围内进行开发性建设。加快推进林相改造工作,以乡土树种为主,适量引进景观树种等,逐步形成混交林体系,打造独具南昌特色的森林景观。

城市建筑: 集中成片的危房优先纳入棚改

南昌市实施工程全生命周期风险管理,建立健全安全预警及应急处置控制机制。对相对集中成片的、需要拆除、改扩建、综合整治的危险房屋,应优先纳入棚户区改造计划。

南昌市将大力推广装配式建筑。各职能部门要大力推广、支持、配合、推进装配式建筑发展,制定切实可行的优惠政策,支持建设装配式建筑生产的企业,促进形成一批技术先进、有规模效益的装配式建筑部品构件生产企业。

政府投资项目、公益性建筑、保障性住房以及一定体量的新建民用建筑全面执行绿色建筑标准,鼓励项目执行更高

南昌出台意见加强城市规划建设管理 重大城市规划决策终身追责



高级绿色建筑标准。推广可再生能源的建筑应用,逐步引导开展对既有建筑的节能改造。加大建筑节能和绿色建筑发展的政策支持力度,积极引导社会资本参与建筑节能改造和绿色建筑发展。到2020年,绿色建筑占城镇新建建筑比例达到50%。

城市功能: 建设老城区微循环道路

南昌市提出,构建畅通交通体系,加快构建“十横十纵”干线路网体系,加强对城市快速路和主干道道路建设的实施,结合老城区改造工程,推进次干道、支路建设,在主干道主要交叉口设置行人非机动车立体过街设施,完善老

城区微循环道路建设。

加快打通各区之间交通对接路网。在重点路口、路段规划建设人行过街天桥、地下通道等立体道路交通体系。加强城市公共停车场建设,合理配置停车位,加强新能源汽车充电桩建设,促进新能源汽车推广应用。

城市新区要根据功能需要,同步建设地下综合管廊。老城区成片改造,根据情况统筹安排地下综合管廊建设。凡建有地下综合管廊的区域,满足条件的各类管线必须全部入廊。

优化城市公共服务功能布局,配套完善教育、医疗、体育、文化、科技、

养老等功能服务。合理规划建设广场、公园、步行道等公共活动空间,提升城市绿地生态环保、美化景观、休闲游憩、文化传承、科普教育、居民日常活动等综合功能,增强城市的开放性和活力。

城市生态: 建设海绵型建筑和居住小区

新建城区、园区和成片开发区要全面实施海绵城市建设;老城区、棚户区和危旧房改造,具备条件的,鼓励实施海绵城市建设;城市道路、园林绿化改造、水系治理等要同步实施海绵城市建设。

推动海绵型建筑和居住小区建设。机关、学校、医院、绿地等项目要率先落实海绵城市建设要求。加强城市综合排水防涝整治,重点解决城市积水点、黑臭水体问题,统筹绿色生态基础设施和排水管网等配套基础设施建设。

加强城市林荫路、林荫停车场和立体绿化建设,构建覆盖面广、相互贯通、布局合理的城市绿荫体系。推进城市公园、湿地公园、郊野公园、森林公园、带状河道绿地等各类公园绿地建设,促进公园分布的均衡性。结合旧城改造建设街头绿地、游园,最大限度增加旧城区绿化率。在规划新建城区(新区、开发区)时同步规划建设综合性公园,进一步提高城市人均公园绿地面积和城市建成区绿地率。

人居环境: 提高保障性住房入住率

南昌市提出,加快推进棚改安居。大力推进城市棚户区改造,加快城中村改造,有序推进老旧小区综合整治、危房和非成套住房改造,切实解决群众住房困难。

推行棚户区改造货币化安置,逐步提高货币化安置比例。到2020年,基本完成需要改造的城镇棚户区、城中村改造,提高保障性住房入住率,降低准入门槛,完善准入退出机制。

加强老旧小区改造。对5年内不符合拆旧建新条件的老旧小区,重点改造地下管网、电线电缆、路面场地、路灯照明和安全设施等。加强背街小巷改造,整治沿街外立面,解决路不平、灯不明、乱拉乱披乱挂等问题。优化老城区公共空间,重要节点留白植绿,对已征收且无法用于出让和建设的土地,优先考虑用于道路、绿地、小游园、停车场的配套设施建设。(南晚)