

# 县城新建住宅最高不超过18层?

专家认为,建筑“转型”有利于推动县域新型城镇化建设

广东建设报讯 记者廖惠康报道:住房和城乡建设部近日发布《关于加强县城绿色低碳建设的意见(征求意见稿)》(以下简称《意见》),提出控制县城建设密度和强度、限制县城居住建筑高度、大力发展绿色建筑和建筑节能、建设绿色节约型基础设施及加强县城历史文化保护传承等十项要求。其中限制县城居住建筑高度引起了广泛关注。

## 县城新建住宅以6层为主

《意见》提出限制县城居住建筑高度,要求县城建筑高度与消防救援能力相匹配。县城新建住宅以6层为主,6层及以下住宅占比不低于75%。县城新建住宅最高不超过18层。对于确需建设18层以上居住建筑的,应严格充分论证并加强消防应急、市政配套设施等建设。

为什么要严格限制县城居住建筑高度且以6层为主,最高不超过18层?专家指出,这与县城房地产市场有很大关系。虽然改革开放以来我国县城建设取得显著成就,县城面貌发生巨大变化,但仍然存在县城规模无序扩张、布局不合理、密度和强度过高、基础设施和公共服务设施能力不足、人居环境质量不高等问题。对于县域农业转移人口和返乡农民工来说,更偏爱低密度、低容积率的商品住宅。

《意见》还提出,县城建设应疏密有致、错落有致,既要防止盲目进行高密度高强度开发,又要防止摊大饼式无序蔓延。县城人口密度应控制在每平方公里0.6万至1万人,县城建成区的建筑总面积与建设用地的比值应控制在0.6至0.8。

我国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要提出,加快县城补短板强弱项,推进公共服务、环境卫生、市政公用、产业配套等提级扩能,增强综合承载能力和治理能力。《意见》针对如何推动县城提质增效指出,坚持以人民为中心的发展思想,统筹县城建设发展的经济需要、生活需要、生态需要、安全需要。业内人士分析,“十四五”期间县城城镇化必然会提速,从高质量的县城城镇化发展来看,住房发展需要更加规范。以低层建筑为主,匹配相应的基础设施以及与当地自然环境相协调,才能实现高质量人居发展需要。

## 高层建筑弊端日益显现

根据相关规定,建筑高度超过24米即被称为高层建筑,超过100米被称为超高层建筑。近年来,高层建筑的“高度竞赛”在大城市屡见不鲜。

一方面,超高层建筑是经济发展、城市现代化的标志,为城市的经济建设、商业繁荣、人口集聚带来了生机与活力,



县城住宅宜以低层建筑为主

加速了城市化进程。广州瀚华建筑设计有限公司总建筑师冼剑雄曾表示,高层、超高层建筑是现代建筑发展的主流趋势。

另一方面,随着社会的发展,尤其在经济发达的城市,土地成为宝贵的稀缺资源。尤其对房地产开发商来说,要想在同一面积的土地上获取更多的利润,只能把楼层建得越来越高,卖出更多的房子。对于许多购房者来说,高楼层的房子尤其是城市繁华地段的房子,楼层越高视野越好、价值越高,许多城市地标“摩天大楼”也应运而生。

但是,高层建筑的弊端也在不断显现出来,诸如环境问题、安全问题、管理养护问题、利用率问题等。环境方面,由于超高层建筑容量大,人口密集会给城市交通、消费等方面形成巨大压力。尤其是大城市大量超高层建筑集中在城市中心,导致人口过度集中,绿化空间被占据,人均绿地面积减少,自然环境遭到破坏,且楼层越高,噪声越大。

安全隐患问题是高层建筑最大的问题。据了解,目前我国最高的登高消防车可以达到54米(即18层楼的高度),消防车的供水高度最高可达到100米左右。对于超高层建筑来说,其消防安全主要依靠建筑内部的消防设施,这对救援来说则会变得十分困难。还有无可预料的各种自然灾害和突发事件的发生,极大地增加了消防的施救难度,也影响了居民的疏散和自救。

此外,随着一些高层建筑配套设施的老化,如电梯、水电管道,维修和更换也有一定难度,且维护管理的成本相

比于低层建筑更高,这也会导致高层写字楼的利用率下降。以广深为例,由于旧改拆建成本高,不拉高容积率,开发商没钱赚,很多超高层住宅都出自旧改项目。很多专家表示,未来高层住宅反而会贬值。

为严格控制新建高层建筑,2020年4月27日,住房和城乡建设部、国家发展改革委在《关于进一步加强城市与建筑风貌管理的通知》中提出,中小城市要严格控制新建超高层建筑,县城住宅要以多层为主。严格限制各地盲目规划建设超高层“摩天楼”,一般不得新建500米以上建筑,各种因特殊情况确需建设的,应进行消防、抗震、节能等专项论证和严格审查,审查通过的还需上报住房和城乡建设部、国家发展改革委复核,未通过论证、审查或复核的不得建设。

此外,《建筑设计防火规范》中,严格限制新建250米以上建筑,确需建设的,由省级住房和城乡建设部门会同有关部门结合消防等专题论证进行建筑方案审查,并报住房和城乡建设部备案。各地新建100米以上建筑应充分论证、集中布局,严格执行超限高层建筑工程抗震设防审批制度,与城市规模、空间尺度相适宜,与消防救援能力相匹配。

新建500米以下、250米以上成为中国超高层建筑的两道红线,对城市建筑产生了重要影响。

## 建筑“转型”推动县城城镇化

县城是县域经济社会发展的中心

和城乡融合发展的关键节点,是推进城乡绿色发展的重要载体。随着我国步入城镇化较快发展的中后期,县城逐渐成为县域农业转移人口和返乡农民工安家定居的首选地,在推进以人为核心的新型城镇化中发挥着十分重要的作用。对于县城来说,亟须解决县域城镇化的建设成本、安居成本问题。

易居研究院智库中心研究总监严跃进表示,限制县城居住建筑高度的政策出台有助于限制房地产过度开发,约束企业理性对待住宅开发。对于房企来说,后续产品规划尤其需要注意在消费设施等配套导入,以更好地符合当地城乡和住房规划要求,真正促进住房建设科学、生态、宜居。

除了需要统筹县城建设发展的多重需要以外,还需以绿色低碳理念引领县城高质量发展,推动形成绿色生产方式和生活方式。《意见》明确提出,大力发展绿色建筑和建筑节能。鼓励县城发展星级绿色建筑。一是加快推行绿色建筑和建筑节能标准,加强设计、施工和运行管理,不断提高新建建筑中绿色建筑的比例。二是推进老旧小区节能改造和功能提升。三是大力推广应用绿色建材。推行装配式钢结构等新型建造方式。四是提升县城能源使用效率,大力发展适应当地资源禀赋和需求的可再生能源,推广清洁能源应用,推进北方县城清洁取暖,降低传统化石能源在建筑用能中的比例。

(上接01版)

同时,还邀请各相关地级以上市住房和城乡建设主管部门、省建筑业协会、省工程勘察设计行业协会、省建设监理协会有关人员以及全省798家建设工程企业代表参加活动,收效显著,推动广东省试点工作走在全国前列。

活动期间,广东省住房和城乡建设厅行政许可管理处、建筑市场监管处、

省建设信息中心相关经办人员上门服务,直接对话企业,采取“一问一答”的方式,回应企业关注的热点问题,提供申报指导和咨询服务,为企业排忧解难,赢得广泛赞誉。

对复杂的专业性问题,现场研究后予以答复;现场未能答复的,会后组织专题研究答复。据统计,活动共解答企业疑问约1000个,经收集整理,汇总常见问题答疑150多个,以“问答清单”形式同步更新到网上供企业参阅。

## 畅通渠道优服务做好“第一咨询员”

广东省住房和城乡建设厅还采取系列措施进一步畅通渠道,优化服务。据统计,发布承接住房和城乡建设部建设工程企业资质审批事项下放试点事项指导手册和办事指南,编印1500套宣传资料,电子版在官网同步发布;公布服务电话、网上信箱、网上常见问题答疑等咨询方式;要求全省地级以上市住房和城乡建设主管部

门对外公布企业咨询渠道,加强业务人员培训,做好企业的“第一咨询员”。

相关负责人表示,“政策宣贯服务月”活动既是对试点事项申报企业的政策宣贯和技术辅导,引导企业认真准备、积极申报,也是对地方住房和城乡建设主管部门的业务培训,同时,还是对全省资质审批“放管服”改革和优化行政审批服务的一次“深调研”,进一步加强了政府部门、行业协会和企业之间的沟通,为企业解决了实际问题,成效显著。