

住房城乡建设部征求意见：

# 我国城市超高层建筑决策将实行责任终身制

9月10日，住房和城乡建设部发布《住房和城乡建设部就<关于加强超高层建筑规划建设管理的通知（征求意见稿）>公开征求意见的通知》（以下简称《通知》），要求严格管控新建超高层建筑，强化既有超高层建筑安全管理。

《通知》称，近年来，一些城市攀比建设超高层建筑，盲目追求高度第一、形式奇特，脱离实际需求，抬高成本投入，加剧能源消耗，加大安全管理难度。

## 01 严格管控新建超高层建筑

《关于加强超高层建筑规划建设管理的通知（征求意见稿）》（以下简称《意见稿》）提出，从严控制建筑高度，各地要严格控制新建超高层建筑。

一般不得新建超高层住宅。城区常住人口300万人口以下城市严格限制新建150米以上超高层建筑，不得新建250米以上超高层建筑。城区常住人口300万以上城市严格限制新建250米以上超高层建筑，不得新建500米以上超高层建筑。

各地相关部门审批80米以上住宅建筑、100米以上公共建筑建设项目时，应送当地消防救援机构征求意见，确保当地消防救援能力相匹配。

城区常住人口300万以下城市确需新建150米以上超高层建筑的，应报省级住房和城乡建设部门审查，并报住房和城乡建设部备案。城区常住人口300万以上城市确需新建250米以上超高层建筑的，省级住房和城乡建设主管部门应结合抗震、消防等专题严格论证审查，并报住房和城乡建设部备案复核。

《意见稿》提出，合理确定建筑布局。各地要结合城市空间格局、功能布局，统筹谋划高层和超高层建筑建设，相对集中布局。严格控制生态敏感、自然景观等重点地段的高层建筑建设，不在山边水边建设超高层建筑，不在城市通风廊道上新建超高层建筑群。不在对历史文化街区、历史地段、世界文化遗产及重要文物保护单位有影响的地方

新建高层建筑，不在老城旧城的开发强度高、人口密集、交通拥堵地段，新建超高层建筑。

《意见稿》要求，深化细化评估论证。各地要充分评估论证超高层建筑建设的风险问题和负面影响。特别是超高层建筑集中的地区，要加强超高层建筑建设项目的交通影响评价，避免加剧交通拥堵。加强超高层建筑建设项目的环境影响评价，防止加剧城市热岛效应，避免形成光污染、高楼峡谷风。强化超高层建筑人员疏散和应急处置预案评估，超高层建筑防灾避难场地应集中就近布置，人均面积不低于1.5平方米。加强超高层建筑节能管理，标准层平面利用率不得低于80%，绿色建筑水平不得低于3星级标准。

同时，住建部的文件要求，各地强化公共投资管理。各地应严格落实政府投资有关规定，一般不得批准使用公共资金投资建设超高层建筑，严格控制城区常住人口300万以下城市国有企事业单位投资建设150米以上超高层建筑，严格控制城区常住人口300万以上城市国有企事业单位投资建设250米以上超高层建筑。

此外，将实行超高层建筑决策责任终身制。城区常住人口300万以下城市新建150米以上超高层建筑，城区常住人口300万以上城市新建250米以上超高层建筑，应按照《重大行政决策程序暂行条例》（国务院令 第713号），作为重大公共建设项目报城市党委政府审定，实行责任终身追究。

## 02 强化既有超高层建筑安全管理

《意见稿》提出，将全面排查安全隐患。各地要结合安全生产专项整治三年行动，加强对超高层建筑隐患排查的指导监督，摸清超高层建筑位置、高度、功能、规模、结构、建设年代等基本情况，建立信息系统。组织指导超高层建筑业主或其委托的管理单位全面排查超高层建筑地基、结构、供电、供水、供气、材料、电梯、抗震、消防等方面安全隐患，分析易燃可燃建筑外墙外保温材料、外墙脱落、传染病防疫、消防救援等方面安全风险，并建立台账。

系统推进隐患整治。各地要加强对超高层建筑隐患整治的监管，对重大安全隐患实行挂牌督办。超高层建筑业主或其委托的管理单位要制定隐患整治路线图、时间表，落实责任单位和责任人。重大安全隐患整治到位前，超高层建筑不得继续使用。超高层建筑业主或其委托的管理单位应组建消防安全专业管理团队，鼓励聘用专业技术人员担任消防安全管理人，补齐应急救援设施设备，制定人员疏散和应急处置预案、分类分级风险防控方案，组织开展预案演练，提高预防和自救能力。

提升安全保障能力。各地要加强与超高层建筑消防救援需求相匹配的消防救援能力建设，属地消防救援机构要加强对超高层建筑的调研熟悉，定期组织实战演练。指导超高层建筑业主或其委托的管理单位逐栋按标准要求补建微型消防站，或组织物业服务人

员、保安人员、使用单位人员、志愿者等力量，建立专职消防队。超高层建筑业主或其委托的管理单位应完善供电供水、电梯运维、消防维保等人员的协同工作机制，组建技术处置队，强化与辖区消防救援站的联防联控联动，提高协同处置效能。

完善运行管理机制。各地要建立健全超高层建筑运行维护管理机制，切实提高监管能力。开展超高层建筑运行维护能耗监测，定期组织能耗监测分析，结果及时公开。指导超高层建筑业主或其委托的管理单位建立超高层建筑运行维护平台，接入物联网城市消防远程监控系统，并与城市运行管理服务平台连通。具备条件的，超高层建筑业主或其委托的管理单位应充分利用超高层建筑BIM模型，完善运行维护平台，与城市CIM基础平台加强对接。超高层建筑业主或其委托的管理单位应结合超高层建筑设计使用年限，制定超高层建筑运行维护检查方案，委托专业机构定期检测评估超高层建筑设施设备状况，对发现的问题及时修缮维护。

各地要抓紧完善超高层建筑规划建设管理的协作机制，严格落实相关标准和管控要求，探索实施超高层建筑安全险。建立专家库，定期对既有超高层建筑使用和管理情况开展专项排查，将有关情况及时报告住房和城乡建设部。住房和城乡建设部将定期调研评估工作落实情况。

（据澎湃新闻）



住建部新规，城区常住人口300万以上城市，不得新建500米以上超高层建筑。



在一些发达国家，建筑师除了完成建筑设计、提供设计变更和补充外，还需负责施工招投标、管理施工合同、监督现场施工、主持工程验收等工作。

## 推动建筑师负责制落地需形成合力

随着电视剧《理想之城》的热播，建筑业再一次进入大众视野。在剧中，造价工程师事实上发挥了“建筑师”的部分作用，参与到了工程建设全产业链之中，这也让“建筑师负责制”成为众人关心的话题。

建筑师负责制是国际工程建设的通行做法。在一些发达国家，建筑师不仅是设计师还是工程师，除了完成建筑设计、提供设计变更和补充外，还需负责施工招投标、管理施工合同、监督现场施工、主持工程验收等工作。在我国，传统的“设计+招标+施工”模式已实行数十年，与之相适应的理念与管理方式已根深蒂固。建筑师基本只参与工程前期工作，如整体构思和图纸设计，业主则成为“技术把关人”。

2015年，住房和城乡建设部提出建筑师负责制的概念，此后上海（2016年）、厦门（2017年）、广西（2017年）、雄安新区（2018年）、深圳（2019年）相继开展了建筑师负责制试点工作。今年，北京市发布《北京市建筑师负责制试点指导意见》，对建筑师负责制定义及内涵、服务内容、责任划分、服务招标与收费、保险担保等作出明确规定。

“我们还在‘摸着石头过河’。”中国工程院院士崔愷表示，在经济全球化的大趋势下，推行建筑师负责制势在必行。这一制度打破了低风险工程建设各环节间的“条块分割”，充分调动和发挥建筑师在建设项目的技术主导作用，让建筑师成为工程的总负责人。崔愷认为，从简政放权的角度看，建筑师负责制是一个“政府做减法、市场做加法”的过程，即政府把建筑工程的技术审查工作逐步交给专业人士，不再为建筑活动的全过程背书。这一制度下，政府简化了审批、建设单位节省了成本、建筑师发挥了特长，实现多方共赢。此外，实行建筑师负责制，可有效提升规划管理效能。由于建筑师对于设计内容的合法性负责，主管部门对建设工程规划许可证等环节，只需做形式审查，因此能大大简化并加快项目前期审批流程，为建设单位节约成本。

总体而言，推行建筑师负责制，既可以充分发挥市场主导作用，改变建筑领域多头管理、专业割裂的现状，又可以全面提升建筑师的综合能力，培养更多既有国际视野又有民族自信的高水平建筑师队伍。当前，建筑师负责制在实施层面还缺乏完整的配套管理规定，其真正落地还需要相应制度的改革、配套措施及法规的支持、行业发展环境的持续改善和人才培养使用机制的形成。

（据中国建筑新闻网）

## 我国“高楼热”已呈降温趋势

高楼大厦，历来被认为是一座城市繁荣的见证。在世界10大高楼中，我国就占据6席，如上海中心大厦、深圳平安金融中心、广州东塔（周大福金融中心）、天津周大福金融中心、北京中信大厦、台北101大厦。

根据国际机构CTBUH公布的最新数据，我国包括在建、已建成和有规划的超高层建筑，300米以上的有400多座，超过全球的三分之一，其中以深圳、广州、上海、香港等地为最。

随着经济快速发展、建造技术的进步，在土地有限的情况下为提高土地利用效率，同时，高层建筑的壮观仍然被视为城市现代化的标志。我国对摩天大楼的热情更盛，高层、超高层建筑不断涌现，其高度也在不断被拔高。

以武汉为例，最初绿地中心规划高度达636米。还有南京，江北新区第一高楼最初规划也达到600米。不仅如此，成都天府新区的熊猫大厦甚至一度规划出677米的新高度。

但自去年住建部、国家发改委联合发文，要求“严格限制规划建设超高层‘摩天楼’，一般不得新建500米以上建筑”，以及今年7月发改委下发通知，要求“严格限制新建250米以上建筑，不得新建500米以上建筑”以来，各地不得不对原规划做出调整。

武汉的绿地中心，建设高度由636米改为475米。在去年8月基本竣工。而同为绿地项目的南京江北第一高楼金贸国际金融中心，由600米也改为接近极限值的499.8米，于去年动工，目前仍为在建状态。成都的熊猫大厦，在改变了高度的同时还变更名称为一带一路大厦。从天府新区官网公布的最新规划图来看，一带一路大厦地坪标高487.3米，建筑总高度489米，于上月12日正式开工。

不过，抛开政策的限制，事实上超高层建筑本身就携带着难以避免的风险，如经济风险、安全隐患等。

天津117大厦曾以596.5米的结构高度成为仅次于迪拜哈里发塔的世界第二高度建筑，也成为2015年中国在建的结构第一高楼。最终，因资金链断裂问题，项目被迫按下“暂停键”，从“中国第一高度”摇身一变成为“最高的烂尾楼”。

高层建筑烂尾的并不在少数。例如2012年绿地集团规划的银川绿地中心，高301米，10多年过去仍未竣工，曾被称为西北最高双子塔，如今更多被称为“银川第一烂尾楼”。在长沙，计划建造838米的远望大厦，如今也处于烂尾状态。

再从安全隐患来看，今年5月18日，深圳华强北超高层建筑赛格大厦发生晃动，致大厦内人员遭遇惊魂一幕。虽有惊无险，但可以看出摩天大楼的安全性有待审视。

除此之外，数据显示，部分城市超高层建筑写字楼空置率较高，二三线城市空置率甚至在40%以上，且仍有不少超高层建筑正在建造，造成人力物力财力的严重浪费。

不过随着“限高令”政策的趋严，各地也正积极响应。规划518米的福州世贸108大厦，在今年7月提出不得新建500米以上建筑后，计划按360米高度控制，目前具体方案还在设计阶段。福州台江区曾规划建设300米新玺中心项目，目前已调整为240米以下。

不止福州，多地的在建或待建建筑都下调了高度。深圳罗湖华润湖贝塔项目从早前公布的830米减至500米。西安中国国际丝路中心大厦由501米降至498米，下调3米，刚好低于500米的限制高度等。

值得一提的是，作为济南西部新城的标志性CBD建筑，位于槐荫区高达518米的恒大国际金融中心，目前处于在建中，还未对高度进行调整。

但整体来看，从政策端对超高层建筑进行限制，“高楼热”或能真正实现降温。

（据界面新闻）