**关于《大连金普新区自然资源局关于建筑设计多样性空间增值利用规划管理有关规定(试行)》的起草说明**

一、制定的必要性和可行性

为适应住房建设标准不断提升的发展趋势,满足人民“住好房子”的需求,进一步提升居民“获得感”，符合建筑设计精细化、多样化管理需求,在国家及地方相关规范标准的基础上, 新区自然资源局结合我区实际情况,参照《大连市自然资源局关于建筑设计多样性空间增值利用规划管理有关规定(试行)》制定《大连金普新区自然资源局关于建筑设计多样性空间增值利用规划管理有关规定(试行)》,适用范围为住宅项目（70年产权居住式公寓参照住宅标准执行）。本政策举措涉及规划管理要求、“补短板”鼓励措施、审批手续办理、责任与监督四个部分，用以指导新区的规划审批工作，解决工作中遇到的难点问题。

二、拟规定的主要制度和措施

**（一）规划管理要求——可利用的增值空间**

1.允许住宅门厅、起居厅、餐厅等设置挑空空间,通高部分按一层计算建筑面积。应满足以下要求:

1. 通高部位的建筑层高不应超过 7.2米。
2. 通高部位建筑面积总和不应超过该住宅产权建筑面积的 35%。

2.鼓励住宅建筑采用坡屋顶,丰富建筑第五立面。坡屋顶空间不计算建筑面积。

1. 坡屋顶与顶层之间不允许增设楼板，允许设天窗、老虎窗。
2. 原则上采用至少双面一坡到顶形式（若采用法式平顶，需按照民用建筑通用规范要求计算建筑面积）。
3. 坡屋面可居住部分供热面积按照投影面积平均高度对供热面积进行计算（解释权归新区住建局所有）。

3.住宅（低层除外）单元正投影下方的地下空间增值利用部分(含车库上方与住宅底座间结构夹层)建筑面积可享受建筑面积奖励，且不计入规划条件约定的容积率，住宅地下室净高原则上不超过 6.0米，不得设置采光井，地下室可进行分隔作为仓库供本单元业主使用。

4.鼓励推行适合大连的城市森林花园住宅（“第四代住宅”）新模式，产权建筑面积大于90平方米的住宅建筑。原则同意审批飘窗、阳台、露台、设备阳台，不允许设计开敞阳台（除去露台外，该项增值建筑面积不应大于该住宅产权建筑面积的25%）。具体可按照以下要求进行规划审批：

1. 飘窗：外挑尺寸小于等于0.8米，不计入建筑面积、容积率（飘窗外不得设阳台、露台）。
2. 封闭式阳台：外挑尺寸小于等于1.8米，可计一半建筑面积、容积率。
3. 设备阳台：在北侧设置，面积小于等于4平方米，不计入建筑面积、容积率（须统一封闭）。
4. 露台（非北侧）：外挑尺寸小于等于3.6米，上下相邻高度不小于5.6m，不计入建筑面积、容积率（奇偶层露台水平投影不应重叠）。此外，露台应结合结构安全、景观风貌、日照通风、视线隐私等进行科学设计，露台后期不允许封闭。

注：露台应悬挑在建筑主体结构外，四周应有不少于2个完整的开敞面(或开敞面不少于周长的40%)，且至少有1个完整的长边为开敞面。开敞面不得设置围护墙体、结构柱等，仅可设置栏杆(栏板)，便于直接采光通风。位于建筑凹槽内的，不视为开敞面。

1. 建筑节能设计条件应满足《建筑节能与可再生能源利用通用规范》GB55015-2021要求。供热设施应满足挑空空间、阳台、凸（飘）窗、地下室供热要求，并且安装供热设施（解释权归新区住建局所有）。

**（一）规划管理要求——相关计算标准**

1.建筑密度：按首层建筑物基底面积标准进行计算（不含出挑部分）。

2.日照要求

1. 居住项目在进行日照测算时，宽度小于等于1.80米的窗户，按照实际宽度计算，宽度大于1.80米的窗户，可选取日照有利的1.80米连续宽度进行计算。
2. 依据城市更新专项规划划定旧区改建范围，旧区改建项目内新建住宅建筑日照标准不应低于大寒日照时数1小时，涉及外挡住宅由政府指定国企进行协商收购，承诺作为保障性住房并放弃采光权后，可为新建项目办理相关规划手续。

3.卫生视距：起居（卧）室窗正对间距应大于等于18m。

4.消防间距：起算点应为露台边缘，满足国家规范要求。

5.建筑退线：从露台外挑宽度的一半处作为起算点考虑建筑退线。

**（一）规划管理要求——相关计费标准**

1.配套费：按照报批方案面积测绘报告的建筑面积（原金州区）及计容面积（原开发区）计算。

2.人防面积：按照报批方案面积测绘报告的计容建筑面积计算。

3.供暖费：按照实际采暖面积计算（即产权面积+一半封闭阳台面积，设备阳台不予采暖）。如业主后期擅自增加供暖设施，则由供热单位现场实测核定。

4.物业费：按照住宅产权建筑面积计算。

**（二）“补短板”鼓励措施**

1.已供地项目按照上述完整社区建设标准，需“补短板”新增配的（0~3岁）托育、老年日料中心、社区卫生服务站等公服设施（物业用房除外）建筑面积可不计入规划条件约定的容积率，该部分公服设施建成后一并移交，由相关行业主管部门统一管理（增配公服设施如涉及返还土地出让金事宜，可在后期指标细化及补缴地库出让金时予以抵扣，原则上不予返还）。

2.新建项目配建的建筑屋顶楼梯（电梯）机房、水箱间、排烟机房、新风机房、通信基站机房等，地上及地下配建消防水池、消防泵房、变（配）电室、变电所、开关站、换热站等设备用房，避难层的避难空间及地上车库，均可不计入规划条件约定的容积率，位于建筑屋顶的相关配建用房，总面积不得超过屋顶面积的25%。上述面积不计入产权登记，建成后由物业公司及相关行业主管部门加强管理，满足使用需求。上述计容方式改变所衍生的补缴地价事宜，由土地部门后期根据项目规划指标细化后的实际情况重新测算。

通过以上建筑设计多样性空间增值利用规划管理政策，鼓励引导开发单位主动降低容积率，从而提高产品品质，缓解去库存压力。

**（三）审批手续办理**

建设单位按本规定设计的项目,在办理建设工程规划许可证,相应建筑面积应在建设工程设计方案总平面图中综合技术经济指标表和建筑面积明细表中予以明确，同时对不纳入规划条件约定的容积率计算相关事宜，予以备注说明（详见附件）。

住宅建筑的地下室仓库等相关增值利用空间，属于专有部分特定空间，不计入容积率，在补缴地价后可参照地下车库产权办理方式，单独办理产权。

**（四）责任与监督**

本规定涉及的坡屋顶下建筑面积、住宅地下室建筑面积、挑空空间建筑面积由项目实施主体、设计单位、施工单位、测绘单位按照相关规范及“多测合一”相关规定设计、建设、测量,不得虚假设计、施工、测量。

项目实施主体负总责任,设计单位、施工单位、测绘单位对本单位工作成果的真实性、准确性、合规性各负其责。

建设单位在项目销售环节要做到业主应知尽知，业主入住后应在居委会管理下与业委会合作。

项目经验收合格并投入使用后,物业行业主管部门要加强监管与指导，强化物业管理和社区共建,营造和谐宜居环境，不得私自对本规定涉及的建筑内部、外部结构进行改造,违反上述要求的应承担相应法律责任。

本规定自发布之日起在金普新区范围内试行，试行期2年，由大连市金普新区自然资源局负责解释。

三、听取意见及意见协调处理情况

本次政策已于2024年x月x日至2024年x月x日通过金普新区管委会网站公开征求意见和建议，并向相关单位征求意见，其中住房与城乡建设局反馈意见如下。一、建议意见稿第一条第一款第二项后增加“坡屋面可居住部分供热面积建议按照投影面积平均高度对供热面积进行计算”。二、建议意见稿第一条第一款第四项后增加“建筑节能设计条件应满足《建筑节能与可再生能源利用通用规范》GB55015-2021要求。供热设施应满足挑空空间、阳台、凸(飘)窗、地下室供热要求，并且安装供热设施”。三、建议意见稿第一条第三款第四项后增加“各种类型空间实际建筑面积和产权面积应于房产证或测绘报告上分类注明”。

经我局研究，并与住建部门沟通，前两点建议予以采纳。第三条建议由于不动产登记系统无法更改，不予采纳。

综上所述，本次政策措施的出台，满足了人民对“住好房子”的需求,进一步提升了居民“获得感”，可提高新区的整体住宅水平，为新区打造优质住宅提供政策支持。