附件1

关于加强全省县城高层建筑规划建设管理工作的通知

**（征求意见稿）**

各市、州、县人民政府，省政府各部门：

为认真贯彻落实省十二次党代会精神，实现以绿色低碳理念引领县城高质量发展，现就加强全省县城高层建筑规划建设管理有关工作通知如下：

一、切实提高对加强县城高层建筑规划建设管理工作的思想认识

中办国办印发了《关于推进以县城为重要载体的城镇化建设的意见》、住房和城乡建设部等15部门印发了《关于加强县城绿色低碳建设的意见》（建村〔2021〕45号）等文件，要求从源头上加强管控，严格落实县城高层建筑规划建设审批制度，从严控制建筑高度、建筑密度，做到与当地消防救援能力相匹配，切实保障人民群众生命财产安全。省第十二次党代会明确提出，要严格控制县城建设密度与强度。各地要完整准确全面地贯彻新发展理念，统筹发展和安全，强化县城规划管控，优化县城开发建设方式，切实加强县城高层建筑规划建设管理，努力建设放心安居县城。

二、从严落实县城高层建筑规划建设管理工作措施

**（一）加强县城高层建筑规划管理。**

**1.坚持科学规划选址。**县城建设要坚守安全底线，新建高层建筑应选择在安全、适宜的地段进行建设，避开地震活动断层、洪涝、滑坡、泥石流等自然灾害易发的区域以及矿山采空区等，并做好防灾安全论证。加强县城重点地段建设管控和建筑设计引导，突出县城建筑特色，与传统风貌相协调，保护历史文化遗产，延续县城的历史文脉。

**2.严格控制县城建设密度与强度。**县城建设应疏密有度、错落有致、合理布局，县城建成区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面积的比值应控制在0.6至0.8。各地自然资源部门应加强县城、中心镇居住用地的规划设计与管理，对新建居住用地的建设密度与强度进行分区管控，推动人口流失县城严控城镇建设用地增量、盘活存量，促进人口和公共服务资源适度集中。老县城以低层与多层住宅空间形态为主，在县城、中心镇控制性详细规划对不同区域和地段实行建筑高度动态管理，新建居住用地按照“总量控制、适度平衡”原则，充分考虑提升人居环境水平，建立片区建筑密度、容积率弹性指标，单一用地容积率按照国家有关标准确定。

**3.严格限制县城民用建筑高度。**县城民用建筑高度要与消防救援能力相匹配。注重城市建筑天际线与自然环境相协调，严格控制建筑宽度，沿山、沿江河湖库等敏感区域防止出现超大面宽、视觉封闭的“大板楼”。县城新建住宅以6层为主，6层及以下住宅建筑面积占比应不低于70%。鼓励新建多层住宅安装电梯。县城新建住宅最高不超过18层（54米）。确需建设18层（54米）以上居住建筑的，应严格充分论证，建设用地规划条件应提交县级及以上规委会审议决定，通过后纳入全省国土空间规划“一张图”实施监管，并确保消防应急、市政配套设施等建设到位。加强50米以上公共建筑消防安全管理。建筑物耐火等级、防火间距、平面设计等要符合消防技术标准强制性要求。

**（二）严格县城高层建筑建设管理。**

**1.严格高层建筑工程施工许可。**勘察设计单位应当以工程规划许可作为勘察设计依据，严格按照工程建设标准和规划批准的方案进行施工图设计。施工图审查机构应对建筑物抗震设防等是否符合要求进行审查，对发现涉嫌未落实建筑高度、密度管控要求的项目，应及时报告住建部门，住建部门将相关问题线索移交自然资源主管部门依法依规进行监管。对未落实建筑高度、密度管控要求，未取得建设工程规划许可证的，有关主管部门不予核发建设工程施工许可证和消防设计审查合格意见书。

**2.严格实施消防设计审查验收。**严格按照《建筑设计防火规范》《住建部建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》《湖北省建设工程消防设计审查验收管理暂行办法》等进行消防设计审查验收。强化高层建筑外墙装饰、外墙保温设计管理，高层建筑工程中应使用防火材料、防火构件、防火配件和不燃、难燃性建筑装饰材料，建筑外墙外保温材料应采用不燃材料（A级）。

**3.严格落实高层建筑工程质量责任。**进一步完善高层建筑工程质量安全管理制度，落实建设单位工程质量安全首要责任和勘察单位、设计单位、施工单位、工程监理单位等主体质量安全责任。强化对施工总包单位、工程监理及检测机构的监管，严格按照《湖北省房屋建筑和市政设施工程联合验收管理办法》要求，从严把好联合验收关，确保施工单位严格按照设计图纸施工。对未落实规划管控要求、建筑面积、建筑高度变更未报批的应严格执法处罚，情节严重的应拆除违建工程。

**（三）强化县城高层建筑运维管理。**

**1.加强既有高层建筑安全隐患排查整治**。各县市人民政府和相关管理部门，要指导督促高层建筑业主或其委托的管理单位，加强对高层建筑地基、结构、供电、供水、供气、消防等方面安全隐患排查整治，及时消除安全隐患。针对县城早期建设的高层建筑，委托专业机构定期检测评估设施设备状况，突出防范外立面及附着物坠落风险。督促指导物业服务企业或建筑物管理主体严格落实检查巡查、报告等制度规定，及时发现并劝阻高层住户擅自改变房屋结构和使用功能的行为，劝阻无效的，应及时报告相关主管部门依法处理。

**2.提升消防安全防范和救援能力。**加强与高层建筑消防救援需求相匹配的消防救援能力建设，定期组织实战演练。督促物业服务企业按照合同约定做好高层住宅建筑的共用消防设施日常维护管理，发现问题及时报告处理。建立社区、业主、消防救援、住建、房管、应急等部门联动的工作机制，补齐配套应急救援设施设备，定期组织开展防风险预案演练，不断提高居民安全防范意识和自救能力。

**3.建立风险预警机制。**各地应对第一次全国自然灾害综合风险普查房屋市政工程调查中排查出的高层建筑进行动态监管。定期开展高层建筑火灾因素、外立面、结构稳定性风险体检，采用多种信息技术手段，推进一楼一档数字化建设，健全完善高层建筑风险分色预警、分级响应、分类处置机制。

三、健全完善县城高层建筑规划建设管理工作机制

**（一）加强组织领导。**各县市党委政府要高度重视县城高层建筑规划建设管理工作，建立高层建筑规划建设管理工作协调机制，严格落实高层建筑管控各项措施，制定实施细则，把高层建筑管控作为推进县城绿色低碳建设、提升县城品质的重要手段，确保高层建筑管控措施落实落地。

**（二）强化部门协作。**住建部门要担负牵头职责，主动作为，广泛宣传加强县城高层建筑管控的重要意义，并在高层建筑施工图审查、施工许可、消防设计审查、工程质量安全监督和联合验收等环节严格把关，协调建立问题查处联动机制，将问题线索及时向自然资源主管部门移交。自然资源部门应建立健全县城高层建筑联合审查论证制度，在规划编制、规划设计、审批等环节严格落实高层建筑相关管控要求，对相关部门移交的问题线索依法依规查处。应急管理部门应履行综合监管职责，加强对县城高层建筑综合安全管理工作的指导。消防救援机构应加强对高层住宅和公共建筑的日常消防监管，进一步提高应急救援能力，有效防范高层建筑火灾风险。其他省直部门要加强对本行业领域高层建筑的监管。

**（三）健全长效机制。**落实属地政府责任，压实行业部门的监管责任，强化建设单位、产权单位或受委托管理单位的主体责任，积极运用信息化手段，切实提高监管能力。建立高层建筑装修改造报告制度及安全隐患排查制度，畅通投诉举报渠道，严格管控新增安全隐患。各市州、省直有关部门定期开展县城高层建筑规划建设管理工作督导检查。