

上海公寓式办公楼严控4.5米层高 不涉及其他建筑 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/612/2021_2022__E4_B8_8A_E6_B5_B7_E5_85_AC_E5_c57_612655.htm 上海市规划局12日发布《关于加强对公寓式办公建筑层高规划管理的意见》，明确要求今后所有公寓式办公建筑层高控制在4.5米以内，此类建筑今后将严格禁止擅自内部插层建设行为。市规划局相关人士表示，《意见》出台，是《上海市城市规划管理技术规定》、《办公建筑设计规范》相关文件对建筑层高要求的再度重申，今后将“一层价格、二层享受”作为宣传卖点的公寓式办公、酒店式办公等项目将被叫停。此前，《办公建筑设计规范》规定，根据办公建筑分类，办公室的净高应满足：一类办公建筑不应低于2.70米；二类办公建筑不应低于2.60米；三类办公建筑不应低于2.50米。层高不得超过4.5米

记者从上海市规划局获悉，由于近年来在规划管理中发现，一些建设单位报送的“公寓式办公”建筑项目层高大大高于合理的一般办公建筑层高，更有建设单位在售楼宣传中以“一层价格、二层享受”作为卖点，造成业主可以内部插层的错觉。同时，这类超高层高的办公建筑，对规划指标的严肃性、建筑的消防和结构、建筑节能、使用的合理性以及物业管理、工商税收等部门的管理带来了一定的影响。为进一步统一管理规范，市规划局出台《关于加强对公寓式办公建筑层高规划管理的意见》，要求凡未核发《建设工程规划许可证》的项目，在批“公寓式办公”建筑层高时应按不超过4.5米控制；凡已核发《建设工程规划许可证》的在建公寓式办公建筑，应加强规划监督检查，在规划竣工验收中严格按批

准图纸复核，禁止擅自内部插层建设行为；对已竣工使用的公寓式办公建筑，规划部门应配合房地、税务、工商及消防等部门加强建筑使用管理，对使用单位或业主擅自插层、局部增加建筑面积的行为应予纠正。不涉及其他建筑类型

早报记者从《上海市城市规划管理技术规定》及《办公建筑设计规范》中查得，所谓“公寓式办公楼(apart-ment-officebuilding)”是指单元式小空间划分、有独立卫生设备的办公建筑。此类建筑一般由统一物业管理，根据使用要求，可由一种或数种平面单元组成。目前上海常见的“酒店式公寓”、“服务式公寓”项目，很多是办公产权性质，并分割成单元配有独立卫生设备，因此也在此次出台的《意见》限制范围内。市规划局一内部人士向记者分析，从《意见》内容来看，其限制对象仅局限于公寓式办公建筑，不涉及其他建筑类型。同时，该《意见》并没有提及已建成的复式办公建筑，也就是说复式建筑本身并没有问题，但如果不按规划设计、擅自插层就有问题。一名区规划局内部人士则表示，其所在的区报批层高超出标准的公寓式办公项目并不多，但该区目前正在对擅自插层的建筑进行“拆违”工作。但从该文件来看，今后此类办公项目层高的报批将被限制在4.5米以内。挑高分割不在少数在此之前，上海以“稀缺层高LOFT”、“一层价格、二层享受”作为卖点的分割式办公项目不在少数，开发商们很乐意在“小户型”、“挑高”的房型上贴上“LOFT”的标签。例如位于闸北区的宝华现代城写字楼项目，就在将“5.4米稀缺层高”、“小复式办公空间”作为其宣传卖点；位于浦东的禹洲金桥国际将“挑高5.3米的MINILOFT单元”作为其最大特色，该项目虽作为

酒店式公寓项目推出市场，但产权性质为50年的商办用房；财富国际广场部分楼层挑高5.55米，可自由组合、分割使用；慧谷boss、绿地·智尊、创智天地等为数不少的办公项目，均把“购买一套即可得到双倍使用空间”、“可以轻松分隔成两层使用”作为项目卖点。业内人士分析认为，之前有些办公项目将分割成“复式”作为救活烂尾项目的手段，例如在浦东金桥类似办公项目就很常见。挑高项目分割出售不仅可以作为吸引购房者的一大卖点，开发商更可以此变相提高项目容积率，抬高项目销售单价，以较小的销售面积避税。此外，违规插层的项目还会给消防、物业管理等后续管理造成不利影响。1100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com