

成都：40米以上住宅底层要求架空 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__E6_88_90_E9_83_BD_EF_BC_9A4_c57_612917.htm 成都市规划局近日发布文件要求，高度在40米（含40米）以上的纯住宅建筑底层必须设置为架空层，架空部分除必要的入口、门厅外，应设置为绿化、居民健身设施及活动等开敞式空间，不得设置机动车及非机动车停车位。这意味着，建筑底层架空这一在国外已经较多使用，但在成都还不多见的建筑式样，今后将在成都住宅建筑中强行推广。成都市为什么要实行建筑底层架空？有什么作用？记者日前就此采访了规划、设计、社会等方面的专家。

新规出台 40米以上纯住宅底层须架空 新近出台的《成都市规划管理技术规定（2007）》的相关解释和补充规定（一）（以下简称《补充规定》）要求，二类住宅用地兼容商业用地的，其兼容公共设施的比例均为大于20%且小于50%，其对应的总建筑密度上限调整为30%，绿地率下限调整为25%，如为商住楼，其裙房屋顶应作屋顶绿化，住宅楼底层需架空。《补充规定》还对40米（含40米）以上住宅高层建筑底层架空作出了规定，要求在所有包含住宅建筑的项目中，纯住宅建筑底层必须设置为架空层，架空层净高不小于3米。底层架空部分除必要的入口、门厅外，应设置为绿化、居民健身设施及活动等开敞式空间，不得设置机动车及非机动车停车位。底层架空部分的地面标高应与室外地坪标高差不大于0.45米。市规划局建管处一负责人郭世伟表示，今后，临街住宅的底层商铺将依然存在，不会架空。这些需要进行底层架空的纯住宅一般位于小区内部，“今后这些小区

内部庭院的步行道也可以设置在架空层下”。主要是想改善人居环境 郭世伟表示，成都市关于住宅楼底层架空的要求是根据实际案例进行分析之后做出的，其目的主要是改善人居环境。郭世伟说，现在一些住宅楼越修越高，人越住越多，摊到每个人身上的人均活动空间却变少了。而底层架空，就可以增加小区居民的公共活动空间。市规划局建管处处长吕振华则表示，底层架空，可以增加小区的通透性，让小区显得不那么封闭，并且小区的环境也会更好些。现场走访上河城：一些架空层成了停车场 记者了解到，在成都，底层架空的做法早在一些楼盘的建设中就已被采用。记者日前在上河城内看到，小区里林立的楼房似乎并没挡住人们的视线，平望出去，绿树、鱼池，还有远处的假山草坪，让人感觉好像走进了公园，这一切都归功于小区楼房一楼为架空式的；而且通过架空的底层，可以从一幢楼直接到另一幢楼。在架空层里，设置了许多供人休息的座椅，还有一些绿树和草地，与小区内的绿地连成一体。在架空层的一个玻璃房里，几位大妈正在里面晒太阳打麻将，很惬意。据悉，当年上河城之所以要将底楼架空，就是为了满足社区居民对绿化的需求、对田园生活的回归以及对旧式生活方式的怀念，给小区居民的人际交往提供必要的硬件设施。一位住户告诉记者，有了架空层，邻里之间打牌、下棋、聊天、体育锻炼都有了地方，感觉很好，比起现在很多小区，这里显得很“温情”。如果真如这位住户所说，那么设计者的初衷算是部分达到了。之所以说是部分达到，是因为架空层的另外许多地方遗憾地变成了车库住户们的自行车、电动车以及汽车很多都停在了架空层。天合凯旋城：主要用作园林造景 除了上河城，最近

一两年，成都市还有一些楼盘也开始出现了架空层。例如天合凯旋城就将住宅建筑的底层4.8~5.8米的架空空间用于园林造景。昨日，记者在现场看到，该小区的一楼架空层设有报箱、牛奶箱及休闲沙发，四周则是绿色植物。声音适合成都，但不必一刀切。成都市建筑设计院总建筑师刘民介绍说，底层架空这种做法在我国云南等地比较多，这主要是出于气候原因，底层架空有利于防潮等。“成都进行底层架空，从气候而言，是非常适合的。”成都是静风天气，天气比较沉闷，而底层架空有利于小区通风。另外，现在成都的住宅楼越修越高，也需要通过底层架空增加公共活动空间。不过刘民也表示，底层架空适合于中心城区，城外就不必要了，因为城外的一些小区人口密度不是那么大，活动空间、小区环境相对要好些，没有必要一刀切。有利于增加社会凝聚力。省社会科学院社会学研究所所长郭虹表示，构建和谐社区，对普通老百姓来讲就是社区和谐、邻里之间的和谐。但长期以来，我国的城市缺少公共交往空间，加上现在房子越修越高，除了小区有很好的配套，一般人们只能蜗居在家。人们的交流少了，安全感差了，社会凝聚力无从谈起。而成都市要求40米以上纯住宅底层架空这一政策的出台，从硬件上保证了小区有一个公共空间。“有了这样一个空间，人们就可以在这里开展各种各样的活动，社区的文化体育活动、公益性活动等都将活跃起来。”因此，底层架空将有助于和谐社会的构建。架空层是否计入公摊？底层架空，人们除了关心它好不好，最关心的还是会不会计入公摊面积？对此，已经在天合凯旋城项目中，将小区底层全部架空的天合房产营销总监张翼表示，该小区的底层架空之后，增加了5000~6000平

方米的公共空间，但这些公共空间没有计入公摊面积。张翼表示，底层架空的做法无疑是可以提升小区品质的，对消费者而言，他们是相当接受的。“政府出台底层架空的政策是对的，不过更关键的在于开发商能否用心去做。”张翼说，因为底层架空开发商不仅要损失一层楼甚至两层楼的面积，而且如何打造架空层，开发商也是要付出一定成本的。龙湖地产的营销总监则表示，该公司在成都还没有开发底层架空的楼盘，如果今后有开发的话，底层架空是否计入公摊面积将根据政策而定。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