

县城将告别“高层时代”？

住建部新规征求意见：新建住宅最高不超过18层

■中国城市报记者 张阿婧

今后，新建的县城住宅或将告别“高层时代”。

3月29日，住房和城乡建设部对外发布《关于加强县城绿色低碳建设的通知(征求意见稿)》(以下简称征求意见稿)，提出县城新建住宅以6层为主，6层及以下住宅占比应不低于75%。县城新建住宅最高不超过18层。

根据中国《民用建筑设计通则》(GB 50352—2005)，住宅建筑层数划分为：一层至三层为低层住宅，四层至六层为多层住宅，七层至九层为中高层住宅，十层及十层以上为高层住宅。

这也意味着，征求意见稿要求县城新建住宅将以多层住宅为主。

征求意见稿的截止时间为2021年4月8日。此消息一经公布立即登上热搜，县城的房

地产格局会发生怎样的变化？

县城城镇化呼唤高质量发展

接受记者采访的多位专家均表示，上述举措出台的主要意义在于对高质量城镇化发展的要求。

以县城为载体的就地城镇化是我国城镇化的重要特色。“十四五”规划建议明确提出“推进以县城为重要载体的城镇化建设”。

意见稿提出，随着我国步入城镇化较快发展的中后期，县城逐渐成为县域农业转移人口和返乡农民工安家定居的首选地，在推进以人为核心的新型城镇化中发挥着十分重要的作用。

改革开放以来，我国县城建设取得显著成就，县城面貌发生巨大变化，但仍然存在县城规模无序扩张、布局不合理、密度和强度过高、基础设施和公

共服务设施能力不足、人居环境质量不高等问题，迫切需要转变县城开发建设方式，推进县城建设绿色低碳发展。

意见稿要求，控制县城建设密度和强度。县城建设应疏密有度、错落有致，既要防止盲目进行高密度高强度开发，又要防止“摊大饼”式无序蔓延。

具体来说，县城人口密度应控制在每平方公里0.6万人至1万人，县城建成区的建筑总面积与建设用地面积的比值，也就是容积率应控制在0.6至0.8。

“全国县级城市除了在几个主要城市群内有着较多的人口流入外，其余大部分县城的人口吸聚力整体偏弱。”58安居客房产研究院分院院长张波在接受记者采访时说。

在此背景下，县城的高楼过多本身并不配合城市的集约化发展，从平衡土地和建筑规模的有效化利用层面，因此县

城住宅主体以多层为主，是匹配中国县城整体发展格局的。

另一方面，他认为，高层建筑对于消防应急、相关市政配套都有更高的要求，这在很多县城也意味着更多的财政投入。

“此外，从‘十四五’大力发展绿色低碳来看，控制建筑高层也有着必要性。一般来说，建造相同面积的建筑，高层建筑在建造过程中的能源消耗以及钢筋水泥等建材的消耗量也会明显增多；多层建筑本身会减少使用石化能源，提高能效、降低二氧化碳排放量。”张波说。

易居研究院智库中心研究总监严跃进对记者表示，若高层建筑过多，虽然客观上可以解决更多新市民的住房问题，但也会消费等配套不到位，本身也会影响居住的舒适度。

“所以从高质量的县域城镇化发展来看，住房发展需要更加科学规范。以低层建筑为主，同时注重紧凑型城市建设，能够真正让县域住房发展和当地生态环境紧密结合，符合高质量人居发展的导向。”严跃进说。

县城住房产品需重新谋划

给县城建筑适度“控高”已有先兆。

2020年4月，住建部、国家发展改革委《关于进一步加强城市与建筑风貌管理的通知》，提出严格限制各地盲目规划建设超高层“摩天楼”，一般不得新建500米以上建筑；中小城市要严格控制新建超高层建筑，县城住宅要以多层为主。

此外，适度降低县城住宅容积率，或还有助于提前避免高空置率。

3月29日，上海易居房地产研究院发布的《全国百城住宅库存报告》显示，截至2月底，全国100个城市新建商品住宅库存总量已保持连续27个月同比正增长，这也说明总体还存在一定的去库存压力。

记者查阅上述报告发现，我国县城和乡镇中，香河、江阴、

燕郊、固安的去库存周期(存销比)都超过了12个月，分别为20.6、15.7、15.4和13.5个月。

县城告别“高层时代”，还会给当地的房地产格局带来哪些变化？

严跃进表示，从城镇化进程来说，后续县城人口流入数量还将持续增加，所以积极规划房地产很有必要。同时要防范房价炒作，因为住宅楼层降低后，客观上房价有上涨可能，这都是后续规划和房产部门所需要关注的。此外，在新市民增加的情况下，房企如何迎合此类需求也很关键。

但张波认为，该举措对于县城后续的房价影响很小，因为建筑形态本身并不对房价产生明显影响，尤其是在户型面积相当的情况下影响更是有限。影响县城房价的主要因素还是供需匹配度以及调控政策。

仍存争议，是否该“一刀切”？

“县城买了最高栋34层，两梯五户，高峰期等电梯好慢。”记者注意到，县城住宅控高消息自发布以来，受到网友的广泛关注，部分“恐高症”的网友表示支持。

但仍有不少家有老人的网友认为，6层住宅是否会配建电梯更为关键。

此外，控高新规是否要在所有县城“一刀切”也备受关注。

今年全国两会期间，全国人大代表、清华大学政治经济学研究中心主任蔡继明在接受记者采访时就表示县城补短板不宜“一刀切”，他建议对全国县城和特小镇进行分类和功能定位，将我国现有的1494个县城和158个镇区常住人口10万人以上的非县级政府驻地特小镇划分为四大类，再根据各地不同功能定位确定补短板强弱项具体任务。

针对经济较发达地区以及城市群、都市圈附近的县城，“控高令”是否要作出特殊安排？

对此张波认为，按照目前的意见稿并非“一刀切”，经过严格充分论证，也可以进行相应建设。“但可以预计的是，县城的高层建筑后续整体开发规模会不断减少，并且更多高层建筑的开发会集中在经济强县以及人口流入较为集中的县城。”他说。



辽宁锦州石化：资源替代转型升级项目核心装置反应器吊装成功

3月28日，辽宁锦州石化150万吨/年渣油加氢装置反应器吊装就位，实现工程重要目标节点，为现场施工有序推进创造有利条件。新装置投用后，可以按照效益最大化原则优化原油配置，确保催化装置长周期平稳运行，环保达标排放。

人民图片

北京酒(商)店改办公提速 城市更新驶入快车道

■中国城市报记者 张阿婧

今年，城市更新首次被写入《政府工作报告》，奠定了城市更新在“十四五”时期的战略地位。

特别是在北京，由于近几年大力推动疏解非首都功能，为城市更新创造了巨大的空间。3月30日，记者来到了位于北京西城区的首创新大都发现，这个“酒店改办公”项目属于重新盘活闲置国有企业资产的典型样本。

记者在现场看到，项目经过重新设计，底下三层被改造

为商业，上层其余楼层用途为办公。项目负责人、首汇企业首席产品官戴进透露，目前部分招商已经完成，且有一些创新业态值得期待，比如老字号同仁堂跨界的健康餐饮体验店就将落地于此。

首创新大都都是北京近年来实施城市更新战略的一个缩影。首汇企业联合戴德梁行日前发布的《疏解与重塑：2020北京城市更新白皮书》显示，由于北京写字楼租金高企、空置率低运行，且需求稳定，因此诸多

投资者对于将老旧商业项目改造成写字楼项目情有独钟。

据北京市商务局最新消息，今年北京将持续推进15家传统商场“一店一策”试点企业的升级改造，将购物中心、专卖店纳入“一店一策”改造范围。对此，戴德梁行北区商业地产部主管孟祎认为，未来城市更新仍将是盘活城市存量商业、提升零售市场项目品质的主要方式。

此外，现有城市发展同有限的土地供应之间的矛盾，是催生城市更新最主要的原因。根

据白皮书，2010年，北京共推出2292万平方米建设用地上，而至2018年则下降至520万平方米；商办用地则更稀缺，北京六城区推出的商办规划建筑面积，从2010年的557万平方米下降到2018年的73万平方米。

戴德梁行首席政策分析专家魏东表示，城市更新已经告别简单的“大拆大建”时代，制造业正逐步被引导和迁移至那些仍在投资、税收和就业等方面存在政策红利的二三线城市，以一线城市为代表的部分城市已经

步入了城市更新的4.0阶段。

这时需要经验丰富的规划专家、城市更新相关机构和私营部门通力合作，同时在项目讨论及策划阶段需要充分参考当地社区的意见。

此外，白皮书提到，与深圳、广州和上海相比，北京目前没有一个政府职能部门专门负责城市更新，这导致各部门在再开发项目的审批和管理程序中缺乏沟通和协调，给项目方在推进工程进度方面带来一定困扰。