

佛山市南海区国土城建和水务局

主动公开

南建设函〔2017〕194号

佛山市南海区国土城建和水务局关于进一步加强办公建筑设计和审图的通知

区各建设单位、设计单位、施工图审查机构：

为更好贯彻实施《南海区国土城建和水务局关于进一步规范办公建筑规划设计和管理的实施意见》（以下简称“《实施意见》”）（南规划〔2017〕4号）的要求，现将有关事项通知如下：

一、建设单位不得明示或暗示设计单位违反《实施意见》中的相关规定绘制报建图与施工图。

二、设计单位应严格按照规划许可的设计方案绘制办公建筑施工图：

（一）建筑专业施工图的使用功能及建筑布局应与规划审批通过的图纸一致。

（二）结构专业施工图结构布置、计算书的荷载须与建筑图的建筑功能相符合。

（三）给排水专业的施工图不得预留与建筑使用功能无关的给排水设施设备。

（四）电气专业不得预留超出建筑使用功能的容量。

(五) 暖通专业的设备设置应与建筑功能一致。

三、各施工图审查机构在受理办公建筑施工图审查项目时应做好以下工作：

(一) 审查建筑专业施工图使用功能及建筑布局是否与规划审批通过的图纸一致。

(二) 审查结构专业施工图结构布置、计算书的荷载是否与建筑图的建筑功能相符合。

审查各设备专业施工图中设备的设置与建筑图的建筑功能相符合

四、施工图审查机构在审查过程中发现办公建筑施工图与规划审批通过的图纸使用功能不相符的，需敦促建设单位重新报规划部门审批，涉嫌变相商改住的，应上报规划部门核实与处理。

五、对发现违反上述规定的办公建筑项目，施工图审查机构不得出具审查合格书。

附件：南海区国土城建和水务局关于进一步规范办公建筑规划设计和管理实施意见（南规划〔2017〕4号）

佛山市南海区国土城建和水务局

2017年3月31日

（联系人：张志明，联系电话：86286071、15820663173）

佛山市南海区国土城建和水务局文件

南规划〔2017〕4号

南海区国土城建和水务局关于进一步规范 办公建筑规划设计和管理的实施意见

为配合我区建设全球创客新都市重大决策，加快推进我区“三旧”改造、村级工业园改造提升和产业社区建设，加强我区办公建筑的规划管理，统一管理规范，维护房地产市场的健康发展，现对办公建筑的规划建设，规定如下：

一、公寓式办公建筑定义

1. 公寓式办公建筑是在土地用途含商务金融用地（《土地利用现状分类》GB/T21010-2007，编号 053）建设的，单元内设有办公、会客空间、休息室、茶水间和厕所等房间的单元式办公建筑。

2. 公寓式办公属于办公建筑，不属于住宅，应按商业用水、

用电收费，不配置学位，办公室内不能安装和使用燃气。

二、区域控制要求

1. 千灯湖中轴线控制范围内，即南海大道（桂和路）以东、桂澜路以西、佛平路以北、穗盐路以南区域，不得建设公寓式办公建筑。

2. 各镇（街道）根据区域发展要求，在符合城市规划的前提下，确定本辖区范围内公寓式办公的布局，报区政府批准后实施。

三、建筑比例控制要求

可建公寓式办公建筑的项目，公寓式办公计算容积率建筑面积原则上不得大于总办公计算容积率建筑面积的 20%。

四、土地性质及程序要求

（一）拟出让的国有商务金融用地

1. 拟出让的国有商务金融用地，应由所属镇（街道）拟定公寓式办公的可建比例，报区政府同意后实施；国土部门应在土地出让合同中明确是否可建设公寓式办公及其可建比例等。

2. 已出让的国有商务金融用地

（1）经公开交易取得的用地，规划设计条件中有“不准在商业、酒店、办公用房及配套建筑内建设公寓、酒店式公寓、公寓式办公、SOHO 办公、产权式酒店等有居住功能形式的用房；对于非住宅用地（用房）的管理须符合《关于加强非住宅用地管理的意见》（南府〔2009〕302 号）及相关管理办法执行”或相关表述的，应按原规划条件及相关条款执行，不得建设公寓式办

公，可采用开放式办公室。

(2) 经公开交易取得的用地；规划设计条件中没有“不准在商业、酒店、办公用房及配套建筑内建设公寓、酒店式公寓、公寓式办公、SOHO 办公、产权式酒店等有居住功能形式的用房；对于非住宅用地（用房）的管理须符合《关于加强非住宅用地管理的意见》（南府〔2009〕302 号）及相关管理办法执行”或相关表述的，可建设不大于总办公计算容积率建筑面积 20% 的公寓式办公，其他办公室可采用开放式办公室。

(3) 非经公开交易取得的用地，可建设不大于总办公计算容积率建筑面积 20% 的公寓式办公，其他办公室可采用开放式办公室。

(4) 若经区政府认定为创客空间的，创客配套用房可建设公寓式办公建筑，创客办公用房可参照第五条中开放式办公区域的建筑控制要求执行。

(二) 集体建设用地

集体建设用地，不得建设公寓式办公建筑。

(三) 都市型产业载体项目

除配套用房外，都市型产业载体项目的产业用房可参照第五条中开放式办公区域的建筑控制要求执行。

五、建筑控制要求

1. 除允许设置的公寓式办公外，其他需设置办公的区域均可采用开放式办公室。

2. 开放式办公室的卫生间、茶水间、食堂、厨房等设置应符合以下要求:

(1) 办公建筑应按层集中设置公共卫生间, 其中: 单层建筑面积小于 (含) 400 平方米的, 除集中设置的公共卫生间外允许设置独立卫生间不超过一个; 单层建筑面积在 400-1000 (含) 平方米之间的, 除集中设置的公共卫生间外允许设置独立卫生间不超过二个; 单层建筑面积大于 1000 平方米的, 除集中设置的公共卫生间外允许设置独立卫生间不超过三个。

(2) 办公建筑应按幢或按层集中设置茶水间。

(3) 办公建筑如需设置食堂, 应以项目或幢为单位集中设置。

3. 办公建筑立面应当具备公共建筑的外立面形式与建筑特点, 一般不得设置阳台、飘窗, 沿城市主干道原则上不得设置空调室外机, 确需设置的, 应做好遮蔽处理。

4. 开放式办公室套内建筑面积不应小于 150 平方米。

5. 严格控制低层独栋式办公建筑类型, 如有设置, 单栋建筑面积一般不应小于 1000 平方米, 并不得采用有阳台、烟道、煤气等类住宅设计。

6. 其他建筑要求按《佛山市城市规划管理技术规定 (2015 年修订版)》及国家相关规范执行。

六、监督检查

各部门应制订公寓式办公建筑管理的相关规范、指引。

1. 国土部门：应负责对可建设公寓式办公建筑的项目，签订土地出让合同、补充协议等。

2. 规划部门：

(1) 对未签订土地出让合同或补充协议的可建设公寓式办公建筑的项目，不予核发《建设工程规划许可证》。

(2) 规划许可时应严格执行本规定有关公寓式办公建筑的可建比例、建筑控制要求以及相关规范。

3. 建设部门：

(1) 应加强对项目设计单位、施工图审查机构、施工单位和监理单位的监督检查，及时查处不按规划许可的设计方案绘制施工图、不按规定进行施工图审查、不按照经审查合格的施工图施工、不按规定监理等行为。

(2) 应制定公寓式办公建筑有关宣传、销售合同、租赁合同等的范本或指引，规定相关资料中必须明确公寓式办公建筑属于办公类建筑，应按商业用水、用电收费，不配置燃气、教育学位等。

4. 消防部门：严格按照办公建筑的相关规范对公寓式办公建筑进行审核。

5. 城管部门：按照职能对违反《中华人民共和国城乡规划法》及本实施意见相关规定的行为进行查处。

6. 供水、供电、燃气部门：按照办公建筑供水、供电、燃气的有关要求对公寓式办公建筑进行配置、收费等。

7. 教育部门：公寓式办公建筑属于办公类建筑，不得配置学位。

8. 业主、施工单位：应严格按照土地出让合同的约定组织建设，设计单位应严格按照规划要求和有关设计规范、标准进行设计；施工图审查机构应严格按照有关法律、法规对施工图涉及公共利益、公众安全和工程建设强制性标准的内容进行施工图审查；施工单位、监理单位应严格按照设计规范、标准和审查合格的施工图进行施工、监理。

佛山市南海区国土城建和水务局

2017年2月10日



名词解释

办公建筑：土地使用分类为商务金融用地，供机关、团体和企事业单位办理行政事务和从事给类业务活动的建筑物。

公寓：土地使用分类为城镇住宅用地，拥有一个以上居住单位，或者说拥有多个居住单位的楼宇。

酒店式公寓：土地使用分类为城镇住宅用地，是酒店式管理的公寓。

公寓式办公建筑：土地使用分类为商务金融用地，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。单元内设有办公、会客空间、休息室、茶水间和厕所等房间的办公形式。

公寓式酒店：土地使用分类为住宿餐饮用地，设置于酒店内部，以公寓形式存在的酒店套房。

酒店式办公：土地使用分类为商务金融用地，提供酒店式服务和管理的办公形式。

SOHO 办公：土地使用分类为商务金融用地，时尚、轻松、自由的家居办公形式。

开放式办公室：灵活隔断的大空间办公室形式。

单元式办公室：由接待空间、办公空间、专用卫生间以及服务空间等组成的相对独立的办公空间形式。

单间式办公室：一个开间（亦可以几个开间）和以一个进深为尺度而隔成的独立办公空间形式。

佛山市南海区国土城建和水务局规划综合室

2017年2月10日印发