

# 市区试点打造“第四代住宅” 让每户都能独享空中花园

昨天下午,南通市政府新闻办召开新闻发布会,向广大市民和社会各界解读《江苏省城市规划管理技术规定南通市实施细则》(2023版)、《关于明确市区房屋建筑工程项目相关配建指标计算规则的通知》和《关于试点立体园林绿色生态建筑的实施意见》三项新政的出台背景和主要内容。

新政实施后,将推动我市住宅产品迭代升级,全面提升人居环境品质。

## 变住有所居为住有优居

《江苏省城市规划管理技术规定南通市实施细则》(2023版)在2019版基础上进行了优化完善,34项条款发生变化。在加强统一规范管理的同时,新版《实施细则》放宽了部分限制性规定,对合理的、让小业主受益的设计予以鼓励,从而提升居住空间品质,实现从“住有所居”向“住有优居”的转变。

市自然资源和规划局副局长陆成介绍,新政在住宅规划设计上呈现出不少亮点。

室内空间:容积率计算规则调整后,住宅将有面积更大的阳台和采光条件更好的地下室,多层复式住宅还

将有一定面积的局部挑空,室内空间层次更丰富,居住舒适度更高。

公共空间:新规定允许设置更丰富多样的景观建筑,有助于进一步提升小区整体环境和宜居品质;同时,对符合要求的非机动车充电设施不计容积率 and 建筑密度,鼓励小区非机动车充电设施相对集中设置于地面,为业主提供更加安全、便利的公共设施体验。

户型设计:新版《实施细则》明确,除临城市快速路、主干路外,其他位置住宅建筑面宽不再受限,住宅户型设计将更加自由,推出更多适应市场、满足刚需和改善性住房需求的产品。

## 由钢筋水泥变空中花园

为推进我市生态宜居城市建设,切实提升人居环境品质,我市将在市区范围内试点立体园林绿色生态建筑。

市住房和城乡建设局二级巡视员沈卫星介绍,立体园林绿色生态建筑,又称“第四代住宅”,是通过建筑外墙垂直绿化和平台或屋顶的立体绿化,将空中花园庭院、空中停车与现代电梯楼房相结合,将绿色生态理念注入城市建设实践,形成层层有街巷、户户有花园庭院的建筑形式。

《关于试点立体园林绿色生态建筑的实施意见》明确,我市试点项目以空中花园建筑为主,其他建筑形式暂

不采用,并仅限于住宅项目。同时,《实施方案》围绕容积率、绿化面积、建筑面积、日照间距、住宅建筑间距等方面制定了10项细化政策,并对空中花园设计、施工及后期管理全流程提出了具体要求。

沈卫星说,启动立体园林绿色生态建筑试点项目,是打造好房子样本的有利探索,推动住宅朝绿色生态方向迭代升级。家中有绿、推门见绿,单元式住宅的每户居民都能拥有一个独立的“空中花园”,作为专属的休闲区域和生态空间,将极大改善业主居住体验,助力打造我市绿色宜居的城市形象。

## 合理配建停车位降成本

结合我市实际情况,市自然资源和规划局与市行政审批局联合制定出台《关于明确市区房屋建筑工程项目相关配建指标计算规则的通知》。《通知》明确,分别依据相关规范核定建筑面积和计容建筑面积,以计容建筑面积为主配建停车位。

市行政审批局副局长张彤介绍,简单来说,建筑面积可以理解建筑最外围所围合的空间面积,外立面的保温层、装饰层都要计算在内,而计容建筑面积仅核算到建筑围护性外墙的墙体部分。两者的另一个区别在于,如果阳台封闭,建筑面积按其维护设施外表面所围空间水平投影面积全算,不封闭则半算。而计容建筑面积,不论阳台是否封闭都按一半

计算。

随着社会生活水平不断提高,市区居住小区的建设标准也越来越高,用铝板、石材或一体板作外立面装饰,采用全封闭阳台的小区也越来越多,这就导致同一项目中,建筑面积大于计容建筑面积,如果完全按照前者配建停车位,就需要投入更多成本,增加企业负担。

张彤表示,《通知》实施后,将从实际出发,面积指标分别载明,按计容建筑面积配建停车位,并将配电房、水泵房、垃圾房、门卫室不计入计算基数。在满足居民停车需求的同时,又能合理降低建设方的投入成本,让政策真正做到利民惠企。

本报记者沈佳颖 夏照粉

## 多地充电桩电费“涨”声一片 我市价格保持在1元/度左右

晚报讯 近期,多地新能源充电桩价格有所上涨,引发关注。记者昨天从国网南通供电公司了解到,目前,南通地区国家电网自营的充电桩充电价格并无太大变化,大部分都保持在1元/度以下。

据了解,充电站(桩)的充电价格由两个部分组成,一部分是电价,根据政府指导价、具体区域供电价格定价;一部分是服务费,由场地运营成本和具体情况决定。

7月以来,上海、郑州、重庆等地的公共充电桩费用出现较大幅度增长,同一时间、同一地点费用从1.15元/度上涨到了2.15元/度。一些城市充电桩充电费用上涨的原因,有的是因为当地实行“尖峰平谷”4个时段电价,12点至14点这一“尖时”电价较高;有的是因为部分运营商上调了服务费,以平衡设备维护、场站建设等成本支出。

在圆融广场附近的新能源汽车充电站,市民张先生正在给电车充电。“今天价格是九毛三一度,前几个月大概是九毛,涨幅不大,可以接受。”他表示,确实听到一些地方充电涨价的消息,还好南通没有什么大变化,综合算下来仍然比开油车划算很多。

目前,国网南通供电公司在我市已累计投资建成新能源汽车充电站点235个,充电桩1157个。自去年国家电改之后,目前充电电价基本稳定在0.6668元/度,服务费各地根据实际情况适时调整,单价为0.26元到0.51元不等。“除了个别站点外,目前,南通地区国家电网直营的充电桩价格维持在3个档位,0.88元/度、0.93元/度、0.98元/度。”相关工作人员介绍,除国家电网外,南通地区还有几十家运营公司投资建设充电桩,充电价格基本保持在0.9元/度到1.2元/度之间,新能源车车主不必太过紧张。

记者刘璐



## 助农直播

昨天,青年志愿者走进海安市大公馆于坝村梨园,开展直播增收公益活动,帮助果农拓宽销售渠道。

CFP供图

## 市政园林部门邀市民参与调查问卷 解锁您期待的公园绿地乐享场景

晚报讯 昨天,市市政和园林局发布《江苏省公园绿地+乐享场景建设调查问卷》,邀请广大市民动手手指积极参与,更好满足搭建帐篷、运动健身、夜游集市、研学康养、休闲社交等活动需求。

“您最常使用的公园服务设施是什么?”“您对公园哪些主题活动感兴趣?”“您希望公园绿地中的哪一类空间更多地开放共享?”记者了解到,此次调查问卷共13个问题,分为基本信息、对公园的使用偏好以及对公园开放共享与乐享场景建设的建议。市民可以关注“园林艺术生活”公众号参与问卷调查。

为进一步提升公园多元服务功能,拓展公园绿地开放共享新空间,增加可进入、可体验的活动场地,今年,我市按照住建部、省住建厅通知精神,

在各县区全面启动公园绿地开放共享试点工作,在全市公园绿地中精心挑选一批地形相对平整的区域,提供给市民进行露营、野餐、休闲等活动。其中,首次入选的唐闸公园、曹顶纪念公园、滨江体育公园、南通创新区紫琅公园、通州区竖石河公园、海门区东海绿廊、如东县青年公园等多个公园绿地,都是市民热门游玩之地。

结合江苏“乐享园林”省政府民生实事、公园绿地+等工作推进,江苏正在组织编制《江苏省公园绿地+乐享场景建设管理指南》,根据开放区域植物生长周期和特性,兼顾季节、区域等特征,考虑场地生态、设施等承载力,探索建立地块轮换制养护、绿地市场化管理等机制,进一步促进公园绿地功能完善和品质提升,营建乐享场景,让人民群众“零距离”亲近自然、乐享生活。

记者蒋娇娇