

深圳市规划和国土资源委员会文件

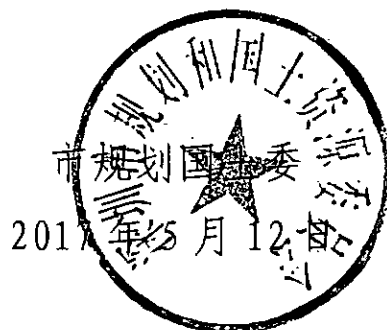
深规土规〔2017〕1号

市规划国土委关于印发《关于进一步加强商业办公研发用房建筑设计管理工作的通知》 的通知

各有关单位：

为了促进房地产市场的平稳健康发展，进一步规范商业办公研发用房的建筑设计管理工作，结合我市实际，我委制定了《关于进一步加强商业办公研发用房建筑设计管理工作的通知》并经市政府批准，现予印发，请遵照执行。

特此通知。



深圳市规划和国土资源委员会秘书处

2017年5月12日印发



关于进一步加强商业办公研发用房建筑设计管理工作的通知

各有关单位：

为了促进房地产市场的平稳健康发展，进一步规范建筑设计管理工作，现就商业、办公、研发用房的建筑设计管理提出指导意见如下：

一、关于建筑平面设计

（一）商业、办公、研发用房建筑设计应遵循“适用、经济、绿色、美观”的原则。建筑平面布局不得采用住宅套型式设计。

（二）卫生间、茶水间、阳台（含露台）及各类型管井、烟道、风井等应集中设置。办公建筑（不包含研发用房）因功能需要，单栋（座）建筑同一楼层内，设有套内专用卫生间和茶水间的办公用房总建筑面积不得超过该楼层建筑面积的三分之一。

（三）严格限制外墙凹槽的设置，因建筑造型需设置凹槽的，凹槽面宽与进深之比应 ≥ 2 ；凹槽面宽与进深之比小于2的，按层计算的凹槽部分投影面积全部计入地上核减建筑面积。

（四）商业用房各层之间原则上应设置扶手电梯或梯段宽度不小于2.4米的开放式楼梯；对于包含有商业功能的综

合楼，商业用房原则上应在裙房内集中布置。

二、关于套型建筑面积

（一）单栋（座）建筑同一楼层内，套内建筑面积 ≤ 150 平方米的单套办公用房建筑面积之和，不得超过该层办公建筑面积的50%。

（二）研发用房单套套内建筑面积不得小于180平方米。

三、设计单位、施工图审查单位、建设单位在设计、审图和建设时应严格遵守相关规定要求，不得弄虚作假，不得在技术上预留违规加建烟道、管井等设施的条件。如发现相关单位违规设计、审图和施工的，由行业主管部门依法处理。

四、本通知所指商业、办公、研发用房的用途范围按《深圳市城市规划标准与准则》表2.2.2.3执行。招拍挂用地的商业、办公、研发用房，其土地合同中有特别规定的从其规定执行；搬迁补偿安置协议已经区城市更新职能部门备案的城市更新项目回迁返还办公用房，其套型建筑面积不纳入上述规则限制范围。对于厂房、仓储、物流项目的建筑设计审查应参考本通知相关规定严格执行；对于生产性、仓储性空间，原则上应采用大空间设计。

五、本通知自下发之日起执行，有效期5年，已通过建筑设计方案审查的建设项目按原审批意见执行。