**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（征求意见稿）**

市更新局、各管理局、各部门：

为了租金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，针对各管理局在建管工作中集中反映的问题，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、关于建筑平面布局

（一）商业、办公、研发用房建筑平面不得采用住宅套型设计。

（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开放式大楼梯或扶手电梯；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，建筑面积≤200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）研发用房单套建筑面积不得小于250平方米。

三、设计机构、施工图审查机构、建设单位在设计、审图和建设时，应严格遵守相关规定要求，不得在技术上预留规划验收后违规加建烟道、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，应将有关情况抄送行业主管部门，建议按相关规定严肃处理。

四、本指导意见所指商业、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；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研发用房，其套型建筑面积不纳入上述规则限制范围。

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

 市规划国土委

 2017年1月13日