

江苏高层建筑“限高令”来了

限高500米，一般不得新建100米以上住宅

城区常住人口300万以上城市不得新建500米以上建筑，严格限制新建250米以上建筑

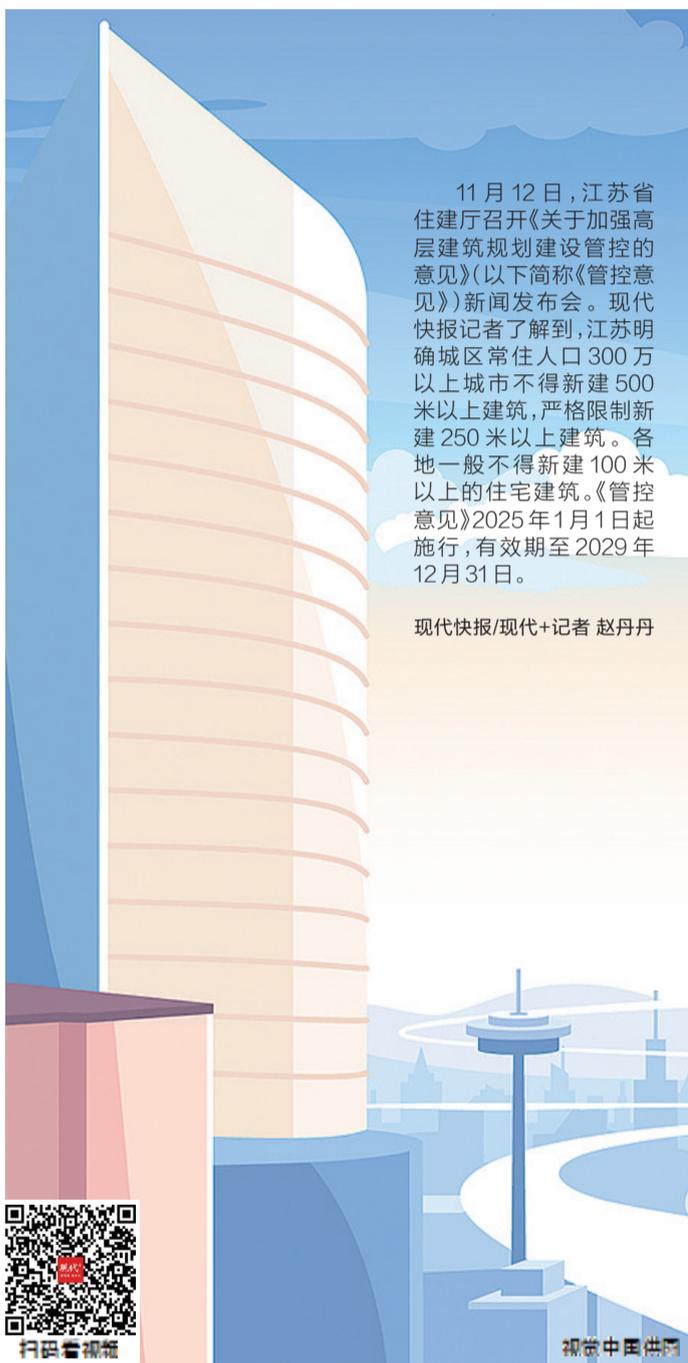
城区常住人口300万以下城市不得新建250米以上建筑

各地一般不得新建100米以上住宅建筑

其中城区常住人口100万—300万城市严格限制新建150米以上建筑

城区常住人口100万以下城市严格限制新建100米以上建筑

城区常住人口100万以下城市严格限制新建80米以上住宅建筑



11月12日，江苏省住建厅召开《关于加强高层建筑规划建设管控的意见》(以下简称《管控意见》)新闻发布会。现代快报记者了解到，江苏明确城区常住人口300万以上城市不得新建500米以上建筑，严格限制新建250米以上建筑。各地一般不得新建100米以上的住宅建筑。《管控意见》2025年1月1日起施行，有效期至2029年12月31日。

现代快报/现代+记者 赵丹丹



扫码看视频

视觉中国供图

各地一般不得新建100米以上住宅建筑

高层建筑是指建筑高度大于27米的住宅、大于24米的非单层厂房、仓库和其他民用建筑。其中，建筑高度大于100米的为超高层建筑。

江苏省住房和城乡建设厅副厅长金文介绍，随着高层建筑越来越多、建筑高度不断刷新，也为推动现代化城市治理提出了新的挑战和要求。《管控意见》对城市新建高层建筑按照常住人口规模作出更加具体和严格的限定，在国家要求按城区常住人口300万进行分级管控要求的基础上，进一步细化新增人口100万城市建筑高度控制线要求。

明确城区常住人口300万以上城市不得新建500米以上建筑，严格限制新建250米以上建筑。城区常住人口300万以下城市不得新建250米以上建筑，其中城区常住人口100万—300万城市严格限制新建150米以上建筑，城区常住人口100万以下城市严格限制新建100米以上建筑。

目前全省有近18万栋高层建筑，高层住宅占比超过80%。此次规定各地一般不得新建100米以上的住宅建筑，城区常住人口100万以下城市严格限制新建80米以上住宅建筑。

确需新建超高层建筑，需严格审批科学选址

严格重大行政决策程序规范审批把关。国家根据城区常住人口规模，要求有关城市新建150米或250米以上建筑的，需履行重大行政决策程序。为避免城市盲目“攀高”、全面提升科学决策水平，《管控意见》在国家要求基础上，将履行重大行政决策程序项目范围拓展至所有城市新建的100米以上建筑。此项措施旨在更加全面地将高层建筑纳入政府决策工作体系中，确保有关规划建设工作在城市党委政府的统一领导下，一体谋划、一体部署、一体落实，从源头

加强项目评估论证，广泛听取社会各方意见，促进规划建设与城市经济社会发展协调并进。

同时，规划引导高层建筑科学选址布局。提出有关推动消防等专项规划纳入国土空间规划“一张图”的要求，促进规划更好协调解决高层建筑建设及其周边设施配套的空间需求。根据现行江苏省详细规划编制指南中确定的重点区域，强化对建筑高度、规模等的空间管控要求，从源头促进建筑的开发、建设和运行科学有序。

综合城市功能布局、人口分布等因素，引导高层建筑在安全、适宜的地段建设，要避开抗震防灾专项规划确定的危险地段。超高层建筑一般不在重要山体、水体周边以及老城旧城开发强度较高、人口密集、交通拥堵地段新建。

在选址布局中明确加强消防、安全、风貌、交通组织等方面严格论证的要求。

以全过程工程质量监管推动品质提升

今年2月，江苏出台支持住宅品质改善提升的若干措施，南京、无锡、苏州等地创新实践，也同步出台了推动住宅品质提升的相关政策，加快推动改善型住宅项目建设。为此，《管控意见》针对高层建筑建设项目，通过明确压实工程参建各方主体责任，加强设计建造全过程质量安全监管，持续提升建筑品质。

在设计环节，进一步明确了需要报省级部门进行抗震、消防等方面审查，并报住房城乡建设部备案(复核)的工程项目类型。在建造环节，明确对施工现场人员、材料、设施设备、关键部位、隐蔽工程的管理要求。在验收环节，明确规划核实、竣工验收和消防验收的重点内容，坚决把好投入使用前的最后一道关口。同时，围绕完善标准体系建设、鼓励先进技术研发应用、加快专业人才队伍培育等方面，明确提升建筑品质的技术支撑措施。此外，还强化协同联动提升安全

韧性水平。《管控意见》提出在各个环节落实有关消防等安全性要求的基础上，推动建立健全多部门联动、协同配合的良好机制，共同筑牢建筑安全底线。比如项目审批时，新建80米以上住宅建筑、100米以上公共建筑，需征求同级消防救援机构意见；规划许可时，对涉及消防等方面的安全内容，自然资源部门需征求住房城乡建设、交通运输、消防救援等主管部门意见；竣工验收时，结合高层建筑“六熟悉”，需由消防部门协助对消防车通道、消防车登高操作场地、消防供(取)水试验等方面进行测试。

为超高层建设项目配套建设消防救援站

《管控意见》明确，相关部门在审批80米以上住宅建筑、100米以上公共建筑建设项目时，应征求同级消防救援机构意见。如何执行？江苏省消防救援总队法制与社会消防工作处处长陈文杰表示，应为超高层建设项目配套建设消防救援站，消防救援站实力应满足超高层建设项目灭火和应急救援任务需求，配备与需求相匹配的专业消防救援人员、消防车辆装备、灭火和应急救援器材、消防员防护装备。超高层建设项目缺乏消防救援站驻守保护或者区域内现有消防救援站实力不足的，应通过新建、改建或扩建等方式实现消防救援站实力达标。

陈文杰介绍，目前，全省已建成20个高层建筑灭火救援专业队，配备各类高层供水、举高、排烟等消防车600余辆套，其中举高类消防车300余辆套。根据高层灭火救援实际，推动消防站营区战术训练塔改造，建设燃烧柜、体验柜、战术柜等建筑烟火特性训练设施，研制配备可反复破拆防盗门、组合式破拆设施、建筑仿真实训模型等训练设施。同时要加强高层建筑方面重点课题研训，开展高层建筑灾害事故实战研训。扎实推进住宅小区，特别是高层住宅小区微型消防站建设，并纳入本地区119指挥中心统一调度。



现代快报+ 新媒体品牌矩阵展播

长江策
CHANG
JIANG
读长江策 知政经事



扫码关注长江策