

4.2.1 节约集约利用土地, 评价总分值为 19 分。对居住建筑, 根据其人均居住用地指标按表 4.2.1-1 的规则评分; 对公共建筑, 根据其容积率按表 4.2.1-2 的规则评分。

表 4.2.1-1 居住建筑人均居住用地指标评分规则

居住建筑人均居住用地指标 $A(m^2)$					得分
3 层及以下	4~6 层	7~12 层	13~18 层	19 层及以上	
$35 < A \leq 41$	$23 < A \leq 26$	$22 < A \leq 24$	$20 < A \leq 22$	$11 < A \leq 13$	15
$A \leq 35$	$A \leq 23$	$A \leq 22$	$A \leq 20$	$A \leq 11$	19

表 4.2.1-2 公共建筑容积率评分规则

容积率 R	得分
$0.5 \leq R < 0.8$	5
$0.8 \leq R < 1.5$	10
$1.5 \leq R < 3.5$	15
$R \leq 3.5$	19

【条文说明扩展】

对于本条居住建筑的评价要求, 国土资源部自 2003 年起已明令要求“停止别墅类用地供应”, 但别墅建设仍屡禁不止。2012 年初, 国土资源部发布《关于做好 2012 年房地产用地管理和调控重点工作的通知》, 再次强调了“要严格控制高档住宅用地, 不得以任何形式安排别墅类用地”。别墅虽属于居住建筑, 但人均占有的土地资源过大, 不符合我国节约用地的基本国策, 因此本标准评价的绿色建筑不包括国家明令禁止的别墅类项目。

人均居住用地指标是指每人平均占有居住用地的面积, 是控制居住建筑节地的关键性指标。根据现行国家标准《城市居住区规划设计规范》GB50180-93 (2002 年版) 第 3.0.3 条, 决定人均居住用地指标的主要因素有: 一是建筑气候分区, 居住区所处建筑气候分区及地理纬度所决定的日照间距要求的大小不同, 对居住密度和相应的人均占地面积也有明显影响; 二是居住区居住人口规模, 因涉及公共服务设施、道路和公共绿地的配套设置等级不同, 一般人均居住用地面积: 居住区高于小区, 小区高于组团; 三是住宅层数, 通常住宅层数较高, 所能达到的居住密度相应较高, 人均所需居住区用地相应就低一些。这三个因素通常具有明显的规律性。为便于操作, 本标准依照小区、组团两种分级规模提出了两个档次的评分标准, 作为居住建筑节地的评价要求。

对于本条公共建筑的评价要求, 虽然建设方、设计方均无权自行提高容积率, 但容积率仍然是获得共识的建筑节地衡量指标, 容积率高确实要节地。另一方面, 本条的容积率指标值也考虑了宜居环境的要求, 并未确定很高的容积率, 鼓励适当负的提高。

【具体评价方式】

设计评价查阅设计文件相关技术经济指标、计算书。

1. 居住建筑, 查阅住区总用地面积、总户数、总人口 (可按 3.2 人/户换算人口数) 等, 核算申报项目的人均居住用地指标计算书。不同规模居住用地面积应按下列方法进行计算:

(1) 小型项目 (达不到组团规模的): 按照所在地城乡规划管理部门核发的建设用地规划许可证批准的用地面积进行计算。

(2) 居住组团: 按照包含本次申报所有居住建筑、且由住区道路完整围合区域的用地面积进行计算。

(3) 居住小区: 部分居住建筑或某栋居住建筑申报, 按照城乡规划管理部门批准的完

整的居住建设项目的用地面积进行计算。

(4) 申报项目为某个综合开发项目, 依照建设用地规划许可证的规划条件进行计算。评价规则按本标准第 3.2.9 条的规定执行。

2. 公共建筑, 查阅总用地面积、地上总建筑面积、容积率等, 校核项目的容积率指标计算书。容积率应按下列的方法进行核算:

(1) 申报项目用地性质明确且有独立用地边界的, 其容积率按所在地城乡规划管理部门核发的建设用地规划许可证规划条件提出的容积率进行核算。

(2) 申报项目为某个综合开发项目中的部分建筑申报时, 依照建设用地规划许可证的规划条件进行计算。评价规则按本标准第 3.2.9 条的规定执行。

运行评价在设计评价方法之外应核实施工图中人均居住用地指标、容积率的落实情况。

人均居住用地指标计算和评分方式如下:

(1) 当住区内所有住宅建筑层数相同时, 计算人均居住用地指标, 将其与标准中相应层数建筑的值进行比较, 得到具体评价分值。人均居住用地指标计算如下:

$$A = R \div (H \times 3.2)$$

式中, R ——参评范围的居住用地面积;

A ——人均居住用地面积;

H ——住宅户数; 3.2 指每户 3.2 人, 若当地有具体规定, 可按照当地规定取值, 如北京地区按照每户 2.8 人计算。

(2) 当住区内不同层数的住宅建筑混合建设时, 计算现有居住户数可能占用的最大居住用地面积, 将其与实际参评居住用地面积进行比较, 得到具体评价分值。

当 $R > (H_1 \times 41 + H_2 \times 26 + H_3 \times 24 + H_4 \times 22 + H_5 \times 13) \times 3.2$ 时, 得 0 分。

当 $R \leq (H_1 \times 41 + H_2 \times 26 + H_3 \times 24 + H_4 \times 22 + H_5 \times 13) \times 3.2$ 时, 得 15 分。

当 $R \leq (H_1 \times 35 + H_2 \times 23 + H_3 \times 22 + H_4 \times 20 + H_5 \times 11) \times 3.2$ 时, 得 19 分。

式中, H_1 ——3 层及以下住宅户数;

H_2 ——4-6 层住宅户数;

H_3 ——7-12 层住宅户数;

H_4 ——13-18 层住宅户数;

H_5 ——19 层及以上住宅户数;

R ——参评范围的居住用地面积。