

杭州市滨江区人民政府办公室文件

滨政办〔2022〕9号

杭州市滨江区人民政府办公室 关于印发滨江区相邻地块项目统筹开发建设 实施细则（试行）的通知

各街道办事处，区政府各部门、各直属单位：

《滨江区相邻地块项目统筹开发建设实施细则（试行）》已经区政府同意，现印发给你们，请结合实际认真贯彻落实。

杭州市滨江区人民政府办公室

2022年4月29日

滨江区相邻地块项目统筹开发建设 实施细则（试行）

第一章 总 则

第一条 目的

为落实杭州市委市政府印发的《杭州争当浙江高质量发展建设共同富裕示范区城市范例的行动计划（2021—2025年）》和《关于构建市域一体规划建设体系的专项计划》（杭政办函〔2021〕45号）精神，围绕滨江区第六次党代会提出的“建设天堂硅谷，打造硅谷天堂”总体目标，树牢高质量发展旗帜，打造共同富裕实践样板，进一步促进土地高效集约利用与区域统筹协调发展，建设互联互通未来城市，推进相邻地块项目统筹开发建设，结合滨江区实际情况，制定本实施细则。

第二条 基本概念及适用范围

相邻地块项目指选址位于同宗地分割产生的相邻地块（不含间隔城区道路、河流、湖泊、铁路等）上的多个工程建设项目，但仍参照“一宗地”进行规划建设。本实施细则适用于滨江区区界内相邻地块项目（产业投资项目、政府投资房建类项目和村级留用地项目）的统筹开发建设工作。

第三条 基本原则

（一）坚持政府主导协调统筹。为确保多项目统筹开发建设顺利推进，政府部门应提供项目建设全过程协调、咨询与指导服务。

（二）坚持优化营商环境。节约土地开发与项目建设成本，统筹考虑各项目业主单位合理利益诉求，优化项目审批流程，激发世界一流高科技园区生产力与创造力。

（三）强化集约高效利用土地。相邻地块项目在场地规划时应协同考虑地下空间、交通、消防、市政配套等要素，确保优质、集约、高效利用土地资源。

（四）营造高品质城市空间。相邻地块项目在建筑形态、景观绿化、道路铺装等方面应相互协调，并共同打造面向城市开放的共享空间。

第二章 方案统筹设计要点

第四条 建筑布局

相邻地块项目建筑应在有利于街区整体空间营造、功能分区、人员集散的前提下合理统筹布局，并满足总体城市设计和控制性详细规划等上位规划要求。建筑退界和间距应符合各行业规范和地方规定的要求，相邻地块两个或两个以上建设项目实施上部建筑联体建造的，视情况综合确定其退界和间距，有日照要求的建筑和场地还应符合相关日照标准。

第五条 建筑形态

相邻地块项目建筑设计方案应依循总体城市设计等上位规划引导，在建筑高度、体量、立面色彩、材质、肌理等方面相互协调，形成空间有序、色彩和谐、立面呼应的高品质建筑群组。

第六条 地下空间

（一）相邻地块项目地下空间应整体设计、直接贴邻、互联互通，地下室开挖层数和层高原则上相一致。如相邻地块之一暂无项目选址，地下空间开发原则上也应统筹考虑，具体方式结合已落位项目情况综合确定。

（二）地下空间功能应主要为停车、人防及设备用房等，原则上不设置生产办公、员工餐厅等其他功能用房。地下空间布局应遵循“最优化设计、互利化分配”原则，地下室出入口、防火分区、车位分布等应协同考虑，统筹设计。

（三）地下空间权属关系按照地块红线垂直投影范围确定。若相邻地块双方协商同意并明确后期权属分配，可在地块交界处设置停车位、机房、井道等不可划分要素。

第七条 交通组织

（一）相邻地块项目应结合周边道路交通情况与其它地块出入口位置进行整体交通组织规划，按规范要求及相关部门意见进行交通组织论证分析，统一确定出入口数量与位置。各项目基地出入口、地下车库坡道、停车位等原则上共享共用，且内部道路应能环通。

(二)相邻地块项目的地库坡道数量应结合规范和相关部门意见进行合理性论证分析，按照停车位数量总体平衡合理布置。各项目停车配建指标原则上根据相关配建标准和规划条件各自满足，确需借用相邻地块车位以满足配建标准的，经双方协商同意后报相关部门备案。

第八条 消防设计

相邻地块项目的消防环通道、应急消防出入口、消防登高场地、消防给水管及室外消火栓等消防设施在满足相关设计规范和消防救援条件的基础上可协同布置，集约规划，实现跨地块共用。

第九条 景观设计

相邻地块项目的景观绿化设计应充分考虑协同性，在满足各自地块绿地率指标基础上，统筹考虑绿化种植、场地铺装、景观构筑物、环境小品、景观照明等设计方案，营造统一协调的景观效果。

第十条 竖向设计

相邻地块项目的场地设计标高应统筹考虑，结合现状地形地貌及周边城市道路、相邻地块场地的标高、城市竖向规划确定。若场地整体较为平整，相邻地块场地及建筑±0.000标高原则上设计一致。

第十一条 市政配套设置

(一)相邻地块项目的电力(开闭所)、给水、排水、排污、电信、燃气等市政配套工程均应结合实际情况整体规划设置，相

互协调以便统一管理，同时也要考虑各市政设施单元独立运维。

（二）相邻地块项目应按海绵城市建设的要求进行整体设计和施工，宜考虑综合管廊的设计建设。应统筹配套建设雨水收集利用设施，实行雨水、污水分流排放。雨、污水排放口应统筹规划设置，且应符合相关标准规范及维护管理的要求。

（三）相邻地块项目应统筹落实暴雨内涝防范应急预案，统筹建立暴雨内涝监测预警体系，健全信息共享和协调联动机制，共同做好地块内的内涝防治工作。

第三章 统筹协调工作要点

第十二条 牵头统筹单位

产业投资项目、政府投资项目、村级留用地项目分别由属地产业平台、建设单位、住建局（留地办）牵头统筹。发改局、经信局、规划资源分局、交警大队等部门分别在项目开发建设各阶段明确要求，其它相关部门应全力配合。

第十三条 项目选址

（一）产业投资项目、政府投资项目和村级留用地项目的选址分别由经信局、建设单位和住建局（留地办）会同规划资源分局确定，相邻地块原则上同步进行项目选址（选址项目不宜大于3个）。

（二）如相邻地块中已有地块先行开展项目选址，应加快其

它地块的项目落点工作，确保后续统筹开发建设工作顺利进行。如不具备同步开发条件，应在先开发项目中预留地下空间接口，并作为其相邻地块项目的先决规划条件。

第十四条 规划条件出具

规划资源分局依据《杭州市城市规划管理技术规定（试行）》等相关技术规范和所处区块上位规划，结合相关部门意见，统一出具相邻地块项目的规划条件。规划条件中需结合统筹设计要点明确相邻地块统筹开发相关要求。

第十五条 做地与供地

（一）各区域做地主体应整体推进相邻地块的做地工作，原则上同步交地，规划资源分局和属地平台予以督促协调。

（二）做地单位应统一完成相邻地块的市政公用配套，并协同考虑多地块的电力、给水、排水、排污等相关市政临时或永久管线及其接口位置。

（三）做地完成后，相邻地块原则上同步进行土地收储、出让或划拨，尽可能同步供地。

第十六条 概念方案设计统筹

（一）项目牵头统筹单位宜视情况鼓励相邻地块项目统一设计单位，便于多项目方案设计协调工作开展。

（二）相邻地块项目若采用不同设计单位，牵头统筹单位应组织各项目业主和设计单位共同成立方案设计协调组，促进多个项目方案设计节点同步。

(三) 住建局、综合行政执法局、规划资源分局、交警大队、滨江水务、燃气公司、电力公司等部门应尽早介入概念方案设计，明确相关工作要求。

第十七条 方案审查

(一) 相邻地块项目均完成概念方案设计后，规划资源分局或住建局应根据杭政办函〔2018〕111号文件精神，会同属地平台、建设单位及其他相关部门就项目设计方案是否满足本实施细则第二章中的相关要求予以预审，项目通过预审后原则上同批次上报区规划委员会（简称区规委会）审议。经区规委会审议通过后，按基本建设流程开展报批报建工作。

(二) 规划资源分局、住建局需明确相邻地块项目的报审材料要求，确保项目总平面、地下室平面、绿化总平面、人防总平面、综合管线平面等图纸资料包含相邻地块项目建设内容。涉及相邻地块停车配建等指标平衡的，应在总平面图经济技术指标表中注明具体情况，并提供经协商一致同意的相关材料。

第十八条 建设许可办理

(一) 相邻地块项目的立项（赋码备案）、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证核发工作原则上同步进行。

(二) 相邻地块项目立项完成后，对地上建设内容和地下建设内容可视情况再单独赋予码，凭立项母子码和其它有关材料分别核发地上和地下部分的建设工程规划许可证。

（三）从节省成本、方便施工的角度出发，相邻地块项目地下建筑部分原则上委托一家单位统一施工。需招标产生施工单位的项目，住建局（招标办）应结合实际情况支持招标人联合申请统一发包。

（四）根据相邻地块项目的实施情况核发施工许可证，若相邻地块地下室联通，经协商委托一家施工单位统一实施的，可将多个建设主体的建设内容核发在一本施工许可证上。若多家企业的地上、地下分为不同施工单位实施，则视情况对地上、地下分别核发施工许可证。

第十九条 竣工验收

区住建局应牵头积极探索相邻地块项目地下、地表、地上建设内容分步验收的特色化竣工验收模式。相邻地块项目的地下、地表建设内容原则上应同步验收，实现联合竣工验收。因不同项目建设规模、施工难度差异，地上建筑部分可依循各项目实际工程建设进度开展竣工验收。

第二十条 后期运维

（一）相邻地块项目业主单位应联合制定并签署包含地下与地表空间安全使用和维护管理制度、突发事件应急预案的协议，并上报各职能部门审核。项目竣工投用后，由相关政府部门负责监督实施。如因违反协议造成安全隐患，由违约一方承担相关法律责任。

（二）相邻地块企业建成投入使用前应统一协商产业配套布

局，或共同委托专业机构进行地块内配套业态分析，在正面清单中选取配套类型，合理分布园区配套，避免资源重复。同时，联建企业可以统一利用一套数字化系统管理停车等问题。

第四章 其他

第二十一条 附则

本实施细则未涵盖的建设项目类型，如具备统筹开发条件，应参照执行。

本实施细则自 2022 年 5 月 1 日起施行，由杭州市规划和自然资源局滨江分局负责解释。

抄送：区党工委、区委各部门，区纪委、人大办、政协办、法院、检察院、人武部、各群众团体。

杭州市滨江区人民政府办公室

2022 年 4 月 29 日印发
