

时隔37年中央再为城市发展立规矩，禁止“大洋怪”建筑 拒绝“圈大院”，不再建封闭小区

亮点一：规划要一张蓝图干到底

原文节选：把以人为本、尊重自然、传承历史、绿色低碳等理念融入城市规划全过程，增强规划的前瞻性、严肃性和连续性，实现一张蓝图干到底。

加强城市总体规划和土地利用总体规划的衔接，推进两图合一。在有条件的城市探索城市规划管理和国土资源管理部门合一。严控各类开发区和城市新区设立。

分析：“翻烧饼”的教训多惨痛

“一任书记一座城，一个区长一个新区”——有多少城市规划被“翻烧饼”，规划完成之日便是落后之时；规划执行难，“纸上画画，墙上挂挂”……

针对城市规划存在的问题，文件明确了城市规划定位，提出“刚性”要求：

制定规划要依法——城市总体规划由本级政府编制、社会公众参与、同级人大常委会审议、上级政府审批。

一张蓝图干到底——把以人为本、尊重自

然、传承历史、绿色低碳等理念融入城市规划全过程，增强规划的前瞻性、严肃性和连续性。

“打架”规划要整合——加强城市总体规划和土地利用总体规划的衔接，推进两图合一。在有条件的城市探索城市规划管理和国土资源管理部门合一。

规划是城市之本，规划一旦出了问题，损失不可估量。不少城市正在品尝“造城运动”“圈地运动”带来的死城、鬼城苦果。“一张蓝图干到底”需要构建“顶层设计”，一茬接一茬干下去。

《中共中央 国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》近日印发，这是时隔37年重启的中央城市工作会议的配套文件，勾画了“十三五”乃至更长时间中国城市发展的“路线图”：实现城市有序建设、适度开发、高效运行，努力打造和谐宜居、富有活力、各具特色的现代化城市，让人民生活更美好。

亮点二：推广街区制，多用单行道

原文节选：新建住宅要推广街区制，原则上不再建设封闭住宅小区。已建成的住宅小区和单位大院要逐步打开，实现内部道路公共化。树立“窄马路、密路网”的城市道路布局理念，建设快速路、主次干路和支路级配合理的道路网系统。

积极采用单行道路方式组织交通。加强自行车道和步行道系统建设，倡导绿色出行。

分析：释放街道的魅力活力

记录北京城市变迁的《城记》一书曾回溯建国后首都各单位“圈大院”的现象。以至于1964年的相关政府报告中检讨说“至今没有建成一条完整的、好的街道。”近年来，越来越多的封闭小区出现在城市中，导致主干道越修越宽、微循环却堵住了。

在中国城市规划设计研究院副院长杨保军看来，封闭小区是农耕文明的理念，都要圈起来。一个个楼盘都是一个个独立王国，彼此不关联，公共服务设施不共享。但现代城市应

该是开放的。“为什么女孩子现在越来越缺少逛街的地方？”杨保军解释，这是因为我们扼杀了街道的魅力和活力。

如何打破“圈大院”？杨保军说，可以规定的土地出让面积，比如，不许超过4万平米。“开发商想开发大一点，可以，你买两块，但中间部分是公共的。”对于已建成的住宅小区和单位大院，可以采取分步走的方式，第一步让行人穿过去，接下来是自行车，管理也要跟上，“现在物业管大门，未来是管大楼。每栋楼安全了，街道自然就可以开放了”。

亮点三：不能片面追求外形象

原文节选：按照“适用、经济、绿色、美观”的建筑方针，突出建筑使用功能以及节能、节水、节地、节材和环保，防止片面追求建筑外形象。解决老城区环境品质下降、空间秩序混乱、历史文化遗产损毁等问题。通过维护加固老建筑、改造利用旧厂房、完善基础设施等措施，恢复老城区功能和活力。加强文化遗产保护传承和合理利用，更好地延续历史文脉，展现城市风貌。用5年左右时间，完成所有城市历史文化街区划定和历史建筑确定工作。

分析：时隔60年再提建筑方针

提到建筑，你可能会问：“奇奇怪怪的建筑”怎么破解？50年代时，新中国提出“实用、经济、可能条件下注意美观”的建筑方针。时隔半个多世纪，《意见》提出了新的八字方针：“适用、经济、绿色、美观”。

杨保军指出，只要能考虑这些需求，一般

就不会“奇奇怪怪”。不会规定说什么样的建筑是奇怪的，然后去禁止，那样会打压建筑师的创作热情。

“秋裤楼”、“元宝楼”……很多建筑得了不怎么光彩的别名。《意见》提到，要倡导开展建筑评论。如杨保军所说，建筑是八大艺术门类之一。除了起外号，社会舆论还可做更多。

亮点四：推动规划法与刑法衔接

原文节选：凡是违反规划的行为都要严肃追究责任。城市总体规划的修改，必须经原审批机关同意，并报同级人大常委会审议通过，从制度上防止随意修改规划等现象。

用5年左右时间，全面清查并处理建成区违法建设，坚决遏制新增违法建设。研究推动城乡规划法与刑法衔接，严厉惩处规划建设管理违法行为。

分析：给私搭乱建套枷锁

城乡规划法与刑法这一衔接若能实现，无疑将为任性的违法规划、私搭乱建套上枷锁。但据了解，这一进程暂无时间表。

杨保军指出，我国立法比较滞后，城市是一个法治社会，美国光是关于住宅的法律就

有十几部，但我国连《城市管理法》都没有。另一方面，我国现有法定规划却有80多种，杂乱无序。

另据了解，为保证实施，《意见》提出要监督考核制度，定期通报考核结果，作为城市领导综合考核评价的重要参考。

亮点五：严控各类开发区和新区

原文节选：加强空间开发管制，划定城市开发边界，根据资源禀赋和环境承载能力，引导调控城市规模。

严控各类开发区和城市新区设立，凡不符合城镇体系规划、城市总体规划和土地利用总体规划进行建设的，一律按违法处理。

分析：告别“无边界的城

城市“摊大饼”消耗掉的是耕地，这些“农田”被钢筋水泥一圈一圈吃掉，后果无法弥补。

坚守耕地和基本农田红线，给城市划定开发边界，是城市规划建设管理的前提。国土资源、住建、农业等部门已达成共识，从控制发展

规模500万人口以上大城市周边开始，保证耕地数量，把耕地质量放在首位，占优补优、占水田补水田，“倒逼”城市内涵式发展。

贯彻最严格节约集约用地制度，终结城市经济过于依赖高耗能、高耗地发展模式，就要给城市扩张戴上“紧箍咒”。据新华社、央视

其他要点

城市公园要免费

合理规划建设广场、公园、步道等公共活动空间，方便居民文体活动，促进居民交流。强化绿地服务居民日常活动的功能，使市民在居家附近能够见到绿地、亲近绿地。城市公园原则上要免费向居民开放。限期清理腾退违规占用的公共空间。

进一步提高城市人均公园绿地面积和城市建成区绿地率，改变城市建设中过分追求高强度开发、高密度建设、大面积硬化的状况，让城市更自然、更生态、更有特色。

“搭积木”造房子

大力推广装配式建筑，减少建筑垃圾和扬尘污染，缩短建造工期，提升工程质量。完善部品部件标准，实现建筑部品部件工厂化生产。鼓励建筑企业装配式施工，现场装配。建设国家级装配式建筑生产基地。力争用10年左右时间，使装配式建筑占新建建筑的比例达到30%，积极稳妥推广钢结构建筑。在具备条件的地方，倡导发展现代木结构建筑。

对于倡导发展现代木结构建筑，中国城市规划设计研究院副院长杨保军认为，可以使用西方已经在用的新型防腐、防潮、防火、可建高层的木材料，传承发扬中国的建筑传统。

新区必须建管廊

城市新区、各类园区、成片开发区域新建道路必须同步建设地下综合管廊，老城区要结合地铁建设、河道治理、道路整治、旧城更新、棚户区改造等，逐步推进地下综合管廊建设。

凡建有地下综合管廊的区域，各类管线必须全部入廊，管廊以外区域不得新建管线。管廊实行有偿使用，建立合理的收费机制。鼓励社会资本投资和运营地下综合管廊。各城市要综合考虑城市发展远景，按照先规划、后建设的原则，编制地下综合管廊建设专项规划，在年度建设计划中优先安排，并预留和控制地下空间。

工业生产用中水

以中水洁厕为突破口，不断提高污水利用率。新建住房和单体建筑面积超过一定规模的新建公共建筑应当安装中水设施，老旧小区也应当逐步实施中水利用改造。城市工业生产、道路清扫、车辆冲洗、绿化浇灌、生态景观等生产和生态用水要优先使用中水。加快调整城市能源结构，增加清洁能源供应。

据新华社、央视



巨型社区济南阳光100每天早高峰拥堵，居民出小区都成问题。本报记者 刘飞跃 摄（资料片）