

# 《东莞市绿色建筑发展专项规划 (2023-2035年)》政策解读

发布日期：2023-10-26 来源：东莞市住房和城乡建设局

东莞市住房和城乡建设局与东莞市自然资源局、东莞市发展和改革局联合印发《东莞市绿色建筑发展专项规划（2023-2035年）》（以下简称《规划》），现将《规划》有关内容解读如下：

## 一、《规划》背景

《广东省绿色建筑条例》提出“地级以上市、县级人民政府住房城乡建设主管部门应当会同发展改革、自然资源等主管部门组织编制本行政区域的绿色建筑发展专项规划，报本级人民政府批准并向社会公开。”为全面落实绿色低碳发展理念，贯彻落实《广东省绿色建筑条例》要求，推动东莞市建筑业转型升级，提高城乡人居环境水平，推动城乡建设高质量发展，助力实现城乡建设领域碳达峰碳中和目标，结合东莞市实情，组织编制本绿色建筑发展专项规划。

## 二、《规划》目标

明确东莞市绿色建筑发展目标、任务与分区，助力建设东莞市绿色建筑高质量发展。按照近期、中远期等提出绿色建筑（星

级绿建)、既有建筑节能改造、建筑能效提升、可再生能源利用等具体任务指标要求。

### 三、《规划》分区

管理分区：依托东莞六大片区城市发展格局和各片区发展定位，建立以中心城区、松山湖和滨海湾新区为核心，以水乡新城特色升级为契机，紧密联系深圳东进战略向东拓展，打造东莞绿色建筑六大管理片区发展格局，划分为城区片区、松山湖片区、滨海湾片区、水乡片区、东南临深片区和东部产业园片区6个管理分区。

目标单元：以管理分区内的镇街行政单元为基础，将目标单元按照管控要求从高到低分为一级目标单元、二级目标单元、三级目标单元和四级目标单元，实行四级管理，并根据指标控制的方式设置约束性指标和预期性指标。

重点发展区域：东莞国际商务区、松山湖（生态园）、滨海湾新区、水乡新城等区域作为东莞市绿色建筑的重点发展区域，是创建高星级绿色建筑发展的聚集区。绿色建筑重点发展区域内新建民用建筑项目，绿色建筑建设要求不低于二星级。

控制性详细规划片区（控规单元）：全市共分为289个控规单元，其中重点区域15个、核心控规单元78个，基础控规单元196个。以各目标单元范围内的控制性详细规划片区为基础，在各控规单元中落实绿色建筑要求。

#### 四、《规划》主要特色

1. 结合东莞市市镇两级的扁平化管理特点，构建了“管理分区—目标单元—控规单元”的三级管控体系，绿色建筑要求明确到控规片区，便于落地实施。

2. 绿色建筑要求从高到低，将东莞市各控规单元划分为“重点区域”“核心控规单元”和“基础控规单元”，做到了因地制宜、重点突出和协同发展。

3. 根据东莞市工业建筑建设比例较大的特点，结合我市推进现代化产业园区建设的工作要求，提出在工业建筑中推广先进蓄冷技术、太阳能光伏等绿色低碳技术，推动东莞工业建筑绿色低碳发展。

#### 五、解读内容

##### 1. 《规划》中管理分区、重点区域、目标单元及控规单元的划分依据？

（1）管理分区：参照上位规划、产业空间布局、城市特定重点发展区域以及各类园区地域边界进行划分，分为城区片区、松山湖片区、滨海湾片区、水乡新城片区、东南临深片区和东部产业园片区。

（2）重点区域：对接东莞市国土空间规划内容，结合东莞市重点发展平台建设，选择东莞国际商务区、松山湖园区、滨海

湾新区和水乡新城等区域作为东莞市绿色建筑发展重点区域，打造东莞高星级绿色建筑聚集区和重点示范项目。

(3) 目标单元：参照建设主管部门的行政边界，以东莞市各镇街作为目标单元。在此基础上，针对不同目标单元潜力值，将目标单元按照管控要求从高到低划分为一至四级目标单元。

(4) 控规单元：采用层次分析方法进行潜力分析，将潜力分析结果与各控规单元的范围进行叠加，按照分值高低将控规单元划分为核心控规单元和基础控规单元。

## 2. 如何有效传导并执行《规划》中的绿色等级要求？

按照东莞市控制性详细规划编制情况，分以下三种情况在规划阶段落实本规划的绿色建筑相关要求。本规划发布后：

(1) 在编或正在修编的控规单元，在法定图则或管理图则中明确本规划的相关要求，绿色建筑要求按照本规划对应的控规单元指标要求执行。若本规划中无与之对应的控规单元，则可按照本规划所规定的基础控规单元要求执行。规划用地条件中均应明确绿色建筑等级要求。

(2) 已编控规单元暂未计划修编的，在控规技术规范中明确本规划的相关要求，绿色建筑要求按照本规划对应的控规单元指标要求执行。规划用地条件中均应明确绿色建筑等级要求。

(3) 未编制控规单元的，绿色建筑要求可按照本规划所规定的基础控规单元要求执行，如所属地块属于重点区域的，按照重点区域的要求执行，规划用地条件中均应明确绿色建筑等级要求。

### 3. 《规划》的具体实施要求

(1) 自《规划》正式印发日起，我市控规单元按照《规划》文本第十九条落实规划传导要求。

(2) 新建民用建筑工程项目《建设用地规划条件》或《建设用地预审与选址意见书》核发时间在《规划》印发日期后，应按照《规划》对应的控规单元指标要求执行，若本规划中无与之对应的控规单元，则按照本规划所规定的目标单元要求执行，所属地块属于重点区域的，按照重点区域的要求执行。并应在规划用地条件中明确绿色建筑等级要求。

### 4. 建筑类型中“居住建筑”与“公共建筑(包括工业用地范围内用于居住、科研、办公功能的建筑)”的具体含义?

民用建筑按使用功能可分为居住建筑和公共建筑两大类，指供人们居住和公共活动的建筑，工业用地范围内用于居住、科研、办公等民用建筑功能的建筑，应按公共建筑类型进行判断并执行相应绿色建筑等级标准。

### 5. 非工业地块上同时含有居住功能和公共建筑功能的混合建筑绿建等级如何界定?

上述混合建筑属于居住建筑也属于公共建筑，应分别按居住建筑及公共建筑的建筑面积要求进行判断，绿色建筑等级要求一致时，按具体等级要求执行，有更高等级要求的，以较高的绿色建筑等级要求执行。

## 6. 超高层建筑实施绿色建筑三星级的依据是什么？

我市新建超高层建筑应按照《住房和城乡建设部 应急管理部关于加强超高层建筑规划建设管理的通知》（建科〔2021〕76号）中超高层建筑不得低于绿建三星级标准的要求执行。

东莞市住房和城乡建设局

2023年10月26日