深圳市住房和建设局关于市政协七届三次

会议第20230095号提案的答复函

尊敬的高海委员：

《关于我市率先出台鼓励政策，建设长寿命住宅的提案》收悉。现就提案办理有关情况答复如下：

# 一、意见建议采纳落实情况

## （一）针对提案设计工作年限建议，答复如下：

根据《工程结构通用规范》（GB55001-2021），设计工作年限是指“设计规定的结构或结构构件不需进行大修即可按其预定目的使用的时期”，即房屋建筑在正常设计、正常施工、正常使用和维护下达到的使用年限。按照标准规定，建筑达到设计工作年限后，能否继续安全使用，与建筑设计、施工及材料使用、维护等多方面因素有关，同时需要进行相应检测鉴定，通过鉴定给出继续使用、维修加固后使用和拆除等意见。正常情况下，建筑达到设计工作年限时，绝大部分可继续服役。对存在的个别问题，可通过大修加固后继续使用。

我国现行标准对建筑设计工作年限的规定，主要是参照了国际上的通行做法。目前，标准将设计工作年限划分为5年、25年、50年、100年四档。其中普通房屋为50年，纪念性建筑和特别重要建筑为100年，与国际标准《结构可靠性总原则》ISO2394:1998和欧洲标准《结构设计基础》EN1990:2002基本一致。从过去多年实际经验看，现行设计工作年限设置相对合理。您提出的住宅设计工作年限问题，在项目设计时，标准规定的是不低于50年，具体年限由业主根据实际情况和需要决定，可以按更高标准进行设计。关于提高标准对住宅设计使用年限的最低规定，如到100年，目前在技术上基本可实现，但同时需结合我市城市建设实际情况，综合考虑拆除重建与经济性等问题予以慎重研究，避免造成更大浪费。

## （二）针对提案不动产登记簿增加载明“设计年限”建议，答复如下：

《不动产登记暂行条例》第四条第一款规定，国家实行不动产统一登记制度；第八条第二款规定，不动产登记机构应当按照国务院国土资源主管部门的规定设立统一的不动产登记簿。据了解，原国土资源部已全面启用统一的不动产登记簿证样式，不动产登记簿样式页无“设计年限”相关栏目，无法记载相关事项。根据《民法典》第二百一十六条第一款规定，不动产登记簿是物权归属和内容的根据。不动产登记簿依法应记载与物权归属和内容相关的事项，设计年限不涉及物权归属和内容。

## （三）针对提案节能减排环保效益建议，答复如下：

我市地方性法规已提出绿色建筑与能耗相关要求。《深圳经济特区绿色建筑条例》规定，新建建筑的建设和运行应当符合不低于绿色建筑标准一星级的要求；大型公共建筑和国家机关办公建筑的建设和运行应当符合不低于绿色建筑标准二星级的要求。鼓励既有建筑实施绿色化改造，达到既有建筑绿色改造评价标准一星级。既有建筑实施整体改造的，应当达到既有建筑绿色改造评价标准一星级以上；同时明确，新建公共建筑能耗指标应当不高于国家和本市现行建筑能耗标准约束值和引导值的平均值。既有大型公共建筑、国家机关办公建筑和财政性资金参与投资建设的其他公共建筑运行能耗指标应当不高于国家和本市现行建筑能耗标准的约束值。用能指标超过建筑能耗标准约束值的，建筑物所有权人或者使用权人应当开展能源审计，采取措施降低能耗；连续两年建筑用能指标超过建筑能耗标准约束值百分之五十以上的，应当实施节能改造。市住房建设主管部门可以根据经济发展和技术进步的情况，制定严于国家标准的地方建筑能耗标准。

（四）针对研究制定《住宅全寿命管理办法》建议，答复如下：

研究制定《住宅全寿命管理办法》的建议具有参考价值。虽然长寿命住宅直接建设成本高，市场和资本力量主动介入动力不足，但房屋主体结构的耐久性、抗震性等性能均有提升。下一步，市住房建设局将从全生命周期角度研究测算长寿命住宅的经济效益和节能减排环保效益，全面评估建设长寿命住宅的必要性和合理性，结合老旧小区改造、绿色建筑、智能建造、“新城建”、重点片区重大项目建设等专项工作，开展相关立法前期调研，探索研究开展长寿命住宅试点项目建设的可能性，为研究制定《住宅全寿命管理办法》打好理论基础、丰富实践经验。

二、其他

## （一）办理过程

收到提案后立即全面梳理相关标准和规范，研究长寿住宅的实践和意义，结合市发展改革委、市规划和自然资源局就提案反馈的会签意见，起草答复稿，并积极与提案委员沟通，根据沟通情况进一步完善答复。

## （二）办理实效评估类别

A类

（A类：提案所提问题已经解决或基本解决；B类：提案所提问题正在解决或已列入计划准备解决；C类：提案所提问题因受目前条件限制或其他原因需以后研究解决；D类：留作参考。）

## （三）其他需要说明的问题

无。

附件：20230095号提案办理清单

深圳市住房和建设局

2023年7月26日

（联系方式：市住房和建设局刘洁、83782002，市发展改革委李斌、88121532，市规划和自然资源局郑真、22388550）

不公开

附件

20230095号提案办理清单

填报单位：市住房建设局 时间：2023年7月26日

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **提案案号** | **案由** | **第一提案人** | **办理单位** | **答复类型** | **提案意见建议** | **当年完成的事项** | **当年推动的工作** | **明年待落实事项** | **备注** |
| **承办（主办）** | **分办（会办）** |
| 第20230095号 | 关于我市率先出台鼓励政策，建设长寿命住宅的提案 | 高海 | 市住房和建设局 | 市规划和自然资源局市发展和改革委员会 | A | 研究制定《住宅全寿命管理办法》的建议 | 从全生命周期角度研究测算长寿命住宅的经济效益和节能减排环保效益，全面评估建设长寿命住宅的必要性和合理性。 | 结合老旧小区改造、绿色建筑、智能建造、“新城建”、重点片区重大项目建设等专项工作，开展相关立法前期调研。 | 探索研究开展长寿命住宅试点项目建设的可能性，为研究制定《住宅全寿命管理办法》打好理论基础、丰富实践经验。 |  |