

泉港区开展立体生态住宅试点实施方案

(征求意见稿)

为进一步改善城市人居环境，提升建筑及城市品质，完善房地产产品结构，促进房地产健康发展，结合我区实际，决定开展立体生态住宅试点工作，特制定实施方案如下：

一、目的及意义

立体生态住宅，是将绿色生态理念注入城市建筑，通过平台立体绿化，形成户户有花园庭院的建筑模式。立体生态住宅，打破了传统居住模式，为城市提供了新的居住方案，让城市建筑与园林景观相生共融，真正提升人居环境品质。推行立体生态住宅试点，对推动房地产行业实现绿色转型和高质量发展，促进经济发展具有重要意义。

二、总体要求

立体生态住宅的设计应符合国家现行相关住宅规范及规定，以保障建筑安全性及城市风貌的整体协调性为基本原则，因地制宜、以人为本，在经济、合理、有效利用土地和空间的前提下，按照经济、适用、安全、绿色、美观的要求进行建设。

三、建设形式

(一)户属空中花园：应设置在主体结构外、不得延伸至主体结构内凹空间，外挑层高不小于两个自然层高，外挑尺寸不小于

2.4米且不大于4.0米，宜设置在每套住宅的客厅、餐厅外或建筑转角处，并通过设置视线挡板等形式保障各套住宅私密性（视线挡板进深不大于1米、可不计入附属构筑物占比、不计容，不得预留后期可改造增设楼板的围护结构或结构板、结构梁）。户属空中花园水平投影面积不得大于该套住宅套内建筑面积的30%，绿化部分面积不应小于空中花园水平投影面积的30%，覆土厚度需满足所种植品种的种植要求，宜布置自动点灌系统。空中花园不封闭、不得分割，且至少应有相连两条外侧边无实体围护结构，其临空处应设置栏杆、通透式栏板等安全防护构件，沿开敞面周长的1个长边长度应做绿化。

（二）共享休闲绿化平台：共享休闲绿化平台层高不小于两个自然层高，累积水平投影面积不得大于该栋住宅计容建筑面积的30%，不得与户属空中花园相邻设置，每层共享休闲绿化平台应作为不少于两户立体生态住宅的共享使用空间。除客厅外，户内其他空间不得与共享休闲绿化平台开门连通。绿化部分面积不应小于共享休闲绿化平台水平投影面积的30%，覆土厚度需满足所种植品种的种植要求，平台不封闭、至少一个长边临空，不得分割，开敞面无围护墙但应设置栏杆、通透式栏板等安全防护构件，沿开敞面应绿化。

（三）方案不得设计带有敞开连廊的户型。立体生态住宅平层户型套内建筑面积应不小于90平方米；跃层户型套内建筑面积应不小于150平方米。

(四) 底层公共休闲空间：高层住宅底层不得设置住宅户型，建筑底层(除底层设置商业及公共配套用房外)设置层高不低于3.3米、不高于6米的居民公共休闲架空活动空间，公共休闲架空活动空间宜采用通透设计，或采用不超过公共休闲架空活动空间2/3周长的透明玻璃材质围合，且围合后的底层共享休闲空间不计容”。

(五) 每套住宅在建筑主体结构外同一方向上仅允许设置一处空中花园且空中花园总数不超过2个。每层建筑仅允许设置一处共享休闲绿化平台。

(六) 阳台出挑方向不得设置户属空中花园、设备板；户属空中花园内及上空不得设置阳台、设备板等。

(七) 立体生态住宅平层户型客厅和餐厅可以适当提高层高，超层高客厅和餐厅的面积不得超过该户套内建筑面积的30%且层高不大于6.6米。符合以上情形但层高超过6.6米时，超出部分以每1.1米为单位累进增加0.5倍计算容积率，不足1.1米的按照1.1米计算。

(八) 位于居住用地沿街不超过2处的主要出入口、每处面积不大于200平方米、至少两面开敞且仅作为小区车辆、人行通行的小区门厅，不纳入容积率计算。位于用地范围内，设置于室外一层，连接不同楼栋及小区出入口大门，无围护结构、顶盖宽度不大于3米的开放式风雨连廊，不纳入容积率计算，同时不计算建筑密度，但设置时应满足消防救援要求。

(九) 本实施方案未明确的技术参数，执行《福建省城市规划

管理技术规定（2017）》《泉州市城市规划管理技术规定》《泉州市人民政府办公室转发泉州市住房和城乡建设局泉州市自然资源和规划局关于加强新建商品住宅及商办类建筑建设管理的通知》（泉政办明传〔2021〕75号）要求。

四、适用范围

通过公开出让方式取得的，并在国有建设用地使用权出让公告、出让合同及规划条件中明确可作为立体生态住宅的住宅、商住等项目。

五、规划管控

（一）若试点建筑采用户属空中花园建筑形式，在符合上述关于户属空中花园的要求时，允许空中花园面积不计入容积率和产权面积，且户属空中花园不计入《福建省城市规划管理技术规定（2017）》《泉州市城市规划管理技术规定》有关该类空间的面积比例。户属空中花园不可设置于建筑结构内，结构内平台部分应作为阳台并按技术规定计算容积率和产权面积，以及住宅套型建筑面积比例。

（二）若试点建筑采用共享休闲绿化平台建筑形式，在符合上述关于共享休闲绿化平台的要求时，允许共享休闲绿化平台（不含公共配套设施）面积不计入容积率和产权面积。

（三）在满足日照、消防和安全距离规定要求的前提下，试点项目内立体生态住宅建筑之间的间距及建筑面宽按照共享休闲绿

化平台和户属空中花园外挑尺寸的二分之一范围线进行计算；立体生态住宅建筑与地块外建筑及与地块内非立体生态住宅建筑的间距应按照共享休闲绿化平台和户属空中花园的最外边缘计算。立体生态住宅建筑退用地红线、道路红线、绿地等退让控制按照共享休闲绿化平台和户属空中花园外挑尺寸的二分之一范围线进行计算。

(四) 立体生态住宅的建筑密度可按首层建筑物基底面积标准进行计算。

(五) 立体生态住宅的空中绿化面积按20%折算计入项目绿地指标，但折算后的绿地面积不得超出项目总绿地面积的20%。鼓励实施屋顶绿化。

(六) 建筑之间的日照间距应符合现行国家、省、市有关规定，并按照以下原则进行计算：

1. 当立体生态住宅作为遮挡物时，日照计算的遮挡面应为户属空中花园和共享休闲绿化平台的最外边缘；

2. 当立体生态住宅作为被遮挡物或自遮挡时，日照计算的被遮挡面应为建筑物主体外边缘。

六、保障措施

(一) 项目设计

1. 区自然资源局在项目方案技术审查阶段按本方案及国家、省、市相关规定进行审核。

2. 区城管和执法局根据植物生长习性和类型，制定立体生态住宅试点项目绿化指南，包括适宜种植植物品种参考清单、配置标准、种植土要求及种植技术要点等。

3. 套内空间设计应遵循方正规则、动静分区、干湿分离、洁污分流，南北通透的原则。设有户式中央空调和集中新风系统的住宅，层高不应低于3米。推进居住区智能化，宜采用智慧通信、智慧物业、智慧家居系统，实现居住区智慧便捷，提高居住品质。

4. 试点项目的户属空中花园、共享休闲绿化平台应制定增加绿化方案设计专篇方案，方案应充分考虑绿化种植方式防坠落、防台风等防护措施，纳入建筑设计方案技术审查范围，由区城管和执法局审核并在方案评审会后2个工作日内出具书面审查意见。

5. 项目附属绿地和户属空中花园、共享休闲绿化平台、屋顶绿化等绿化专项施工图应与项目主体工程一并送审。经审查通过后，建设单位应于5个工作日内报区城管和执法局备案，作为绿化竣工验收的依据。

6. 户属空中花园、共享休闲绿化平台的防水、排水设计应符合现行行业标准有关规定，做好防雨污混接、泥沙过滤等措施，并确保结构安全。

(二)项目实施与验收

1. 项目配套绿化施工期间，区城管和执法局应将项目配套绿化列入城市绿化工程质量监管范围，组织对项目附属绿地、户属

空中花园、共享休闲绿化平台等的建设开展施工质量与安全监督。

2. 在项目申请竣工验收前须完成附属绿地、户属空中花园、共享休闲绿化平台等绿化实施工程，区城管和执法局负责现场核实，并出具书面意见，对附属绿地、户属空中花园、共享休闲绿化平台等绿化实施情况进行把关。

3. 由区住建局牵头联合验收，区自然资源局、城管和执法局、区国动办等部门按职责同步开展联合验收，将试点项目的户属空中花园、共享休闲绿化平台等特有部分及项目附属绿化实施情况纳入建筑主体工程项目同步实施、同步验收。

4. 联合验收不合格的不享受试点支持政策，由此造成的超容积率、超面积等违法违规行为的由区自然资源局、住建局、城管和执法局等执法部门按职责分工依法依规查处。

(三) 批后监管

1. 开发建设单位须严格按照建筑设计方案和施工图进行施工建设，不得擅自变更。房地产企业在营销活动中不得对户属空中花园、共享休闲绿化平台进行虚假宣传，广告监督主管部门应依法依规加强监督查处。建设单位应在前期物业服务合同中明确共享休闲花园平台、户属空中花园的管理要求及附加服务收费标准，经区住建局审核同意后，方可开展前期物业招投标工作，明确业主及物业公司的后期管理和维护义务，并取得购房业主承诺书，严禁业主私自改变用途，违法违规封闭(含

阳光房)户属空中花园和共享休闲绿化平台;户属空中花园、共享休闲绿化平台的绿地严禁业主擅自破坏、占用或大规模改变植物配置;严禁任何人在户属空中花园、共享休闲绿化平台内使用燃气炉等易燃易爆物品。同时,还需在户属空中花园、共享休闲绿化平台内配置灭火器等消防设备。

2. 住建部门应督促物业服务企业依合同约定加强对户属空中花园和共享休闲绿化平台的后期管理,劝导业主按照规范使用,保障立体生态住宅正常运行,对违规行为及时上报有关部门进行查处。

3. 区自然资源局、住建局、城管和执法局等执法部门按职责分工加大对试点项目的批后监管力度,对违法违规建设行为“零容忍”,对验收后私自改变户属空中花园和共享休闲绿化平台用途的违法违规改造行为,应重点查处,依法依规处理。

4. 属地乡镇(街道)应对立体生态住宅的空中花园、共享休闲绿化平台进行日常巡查,发现问题及时制止,依法查处违法建设行为,并告知住建、城管和执法部门。

5. 对于未出售的房屋,由该项目房地产开发商负责管理和维护户属空中花园。已售出但未装修或未入住的房屋由物业公司负责闲置期间的管理和维护,待业主入住后再行移交管护。商品房购销合同应明确不同阶段户属空中花园的管护责任主体,确保空中花园植物正常生长、维护到位。

七、附则

(一)本方案由区自然资源局、住建局、城管和执法局负责解释。

(二)本方案自印发之日起施行，试行期两年(至202*年*月*日止)，试行期间根据实际情况适时调整补充。