

丰顺县推广绿色生态住宅实施方案（试行）

（征求意见稿）

为进一步改善城市人居环境，推进生态城市、国家园林城市建设，切实提升城市人居环境品质，结合本县实际，决定推广绿色生态住宅工作，特制定实施方案如下：

一、目的及意义

绿色生态住宅，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。绿色生态住宅，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。推行绿色生态住宅试点，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

绿色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：设置层高不小于两个自然层高的空中花园。

（二）空中园林街巷：设置层高不小于两个自然层高，供业主共享的开敞式公共休闲绿化平台。

四、适用范围

(一) 丰顺县行政区域内在地块规划设计条件中明确作为绿色生态住宅的项目。

(二) 丰顺县行政区域内招拍挂出让地块在不改变土地出让合同约定的条件下由房地产开发单位提出申请，经县政府批准同意作为绿色生态住宅的项目。

五、支持政策

(一) 若建筑采用户属空中花园建筑形式，进深尺寸应在 2.4 米至 6 米之间（含本数），高度不应低于 2 个自然层高，绿化部分面积不应小于空中花园水平投影面积的 35%，覆土厚度不小于 0.5 米。

户属空中花园在符合以上要求时，允许空中花园面积不计入容积率和产权面积，且不受技术规定有关该类空间的面积比例控制。

(二) 若建筑采用空中园林街巷建筑形式，应设有连接一定数量住户、供业主共享的开敞式公共休闲绿化平台，平台的水平投影面积不得大于所在自然层计容建筑面积的 30%，高度不应低于 2 个自然层高，开敞面无围护墙但应有围护设施，沿开敞面应做绿化。

开敞式公共平台在符合以上要求时，允许公共平台（不含公共配套设施）面积不计入容积率和产权面积，建筑面宽不受相关技术规定的面宽控制。

(三) 绿色生态住宅的空中绿地面积的 20% 可折算计入绿地率，但不得超出项目总绿地面积的 20%。

(四)建筑之间的日照间距应符合现行相关标准的有关规定。当绿色生态住宅为遮挡物时,日照计算的遮挡面应为户属空中花园和空中园林街巷的最外边缘;当绿色生态住宅为被遮挡建筑时,日照计算的被遮挡面(计算基准面)可按去除户属空中花园和空中园林街巷的建筑主体(或阳台)外边缘。

六、保障措施

(一) 项目设计

1.由县自然资源局负责解释《丰顺县绿色生态住宅规划设计要求(试行)》,并提供技术指导。

2.由县住房和城乡建设局负责,结合丰顺本地植物生长习性和分类,确定适宜种植植物品种参考清单和配置标准。

3.项目的户属空中花园、开敞式公共休闲绿化平台增加绿化方案设计专篇,纳入建筑设计方案技术审查范围,由县住房和城乡建设局提供技术指导。

(二) 项目验收

1.由县住房和城乡建设局牵头组织协调所监管工程的竣工联合验收工作,县自然资源局配合,将项目的户属空中花园、开敞式公共休闲绿化平台等特有部分及绿化工程纳入建筑主体工程项目同步规划、同步实施、同步验收。

2.在项目申请规划条件核实和竣工验收前须完成户属空中花园、开敞式公共休闲绿化平台的绿化实施工程,县住房和城乡建设局参与联合验收现场核实,对户属空中花园、开敞式公共休闲绿化平台的绿化工程质量进行把关。

3.验收不合格或擅自改变功能的不享受绿色生态住宅的相关

政策，由此造成的超容积率、超面积等依法依规查处。

（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，不得私自改变建筑形式。同时，开发建设单位要将户属空中花园、开敞式公共休闲绿化平台的用途及业主、物业公司相关义务和责任纳入房屋销售合同和物业管理合同，明确业主后期管理和维护义务，并取得购房业主承诺书，开发建设单位应将购房业主承诺书作为购房合同的必要附件，并在办理房屋交付使用和产权登记手续时向相关部门报备。物业公司应依据承诺书进行日常监督，严禁业主私自改变用途，违法违规封闭（含阳光房）户属空中花园和开敞式公共休闲绿化平台。同时，空中花园、开敞式公共休闲绿化平台计入项目总绿化面积的绿地严禁业主擅自破坏、占用。

2.物业主管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开敞式公共休闲绿化平台的后期管理，劝导业主按照规范使用，保障绿色生态住宅正常运行，对违规行为及时上报有关部门进行查处。

3.县住房和城乡建设局、县自然资源局和属地政府等执法部门按职责分工加大对绿色生态住宅项目的批后监管力度，对违法违规建设行为“零容忍”，对验收后改变户属空中花园和开敞式公共休闲绿化平台用途的，应重点查处。

七、附则

- 1.本方案由县自然资源局、县住房和城乡建设局负责解释。
- 2.本方案自印发之日起施行，试行一年。执行期间如遇国家、

省、市出台新政策，按照国家、省、市最新政策执行。

附件：丰顺县绿色生态住宅规划设计要求（试行）

附件：

丰顺县绿色生态住宅规划设计要求（试行）

（征求意见稿）

第一章 基本要求

为贯彻落实党的二十大精神，加快构建新发展格局，着力推动高质量发展的经济工作思路和创新、协调、绿色、开放、共享的新发展理念，深化住房产品的供给侧结构性改革，推进丰顺县生态宜居城市建设，促进城市高质量发展，促进房地产市场健康发展，根据《梅州市区建设用地规划管理技术规定》以及《丰顺县推广绿色生态住宅实施方案（试行）》等法规、文件要求，并结合本地实际，制定本要求。

第一条 本要求适用于丰顺县行政区域内在地块规划设计条件中明确作为绿色生态住宅的项目以及丰顺县行政区域内招拍挂出让地块在不改变土地出让合同约定的条件下由房地产开发单位提出申请，经县政府批准同意作为绿色生态住宅的项目。

第二条 除本要求特别规定外，绿色生态住宅的设计应符合国家、省、市现行相关法律法规政策，并保障建筑及其附属设施的安全性。

第二章 规划设计要求

第三条 采用户属空中花园的设计，应符合下列要求：

（1）户属空中花园应为至少应有相连 2 条外侧边不封闭，其空间高度应不小于两个自然层高度，进深尺寸应在 2.4 米至 6 米之间（含本数）。外围没有除栏杆、花池之外的围蔽结构；两块楼板

之间没有水平镂空楼板或连接横梁。

(2) 空中花园绿化应以灌木为主，适当种植小乔木，确保安全；空中花园覆土厚度不得小于 0.5 米，满足植物生长需求。绿化面积不小于其水平投影的 35%。

(3) 户属空中花园上层外墙面，不能设置阳台和设备平台，当设置外窗时，应采取视线遮挡措施；相邻花园之间宜采用视线遮挡措施（复式户型不受此条款约束）。

第四条 若建筑采用空中园林街巷建筑形式，应设有连接一定数量住户，供业主共享的开敞式公共休闲绿化平台，平台的水平投影面积不得大于所在自然层计容建筑面积的 30%，其空间高度应不小于两个自然层高度。开敞面无围护墙但应有围护设施，沿开敞面应做绿化。

第五条 建筑间距（除日照间距外）按《梅州市区建设用地规划管理技术规定》执行，计算边界含阳台和外挑的绿化植树平台，消防和安全距离按相关规范要求执行，日照间距计算按本要求第八条执行。

第六条 在符合以上要求时，允许空中花园、公共休闲绿化平台、用于公共停车的架空空间以及为视线遮挡措施而设置的突出建筑外墙无围护结构的结构板不计容积率和产权面积。

第七条 绿色生态住宅的空中绿地面积的 20%可折算计入项目绿地率，但不得超出项目总绿地面积的 20%。

第八条 建筑之间的日照间距应符合现行国家、省、市相关标准的有关规定。当绿色生态住宅为遮挡物时，日照计算的遮挡面应为户属空中花园和空中园林街巷的最外边缘；当绿色生态住

宅为被遮挡建筑时，日照计算的被遮挡面（计算基准面）可按去除户属空中花园和空中园林街巷的建筑主体（或阳台）外边缘。

第九条 项目在申报建筑设计方案的同时，应同步提交户属空中花园及公共休闲绿化平台的景观绿化专项设计方案，方案应充分考虑绿化种植方式防坠落、防台风等防护措施。

第十条 飘窗进深不超过 0.8 米，取消 2/3 开窗比例限制，允许落地，净高小于 2.2 米，不计入容积率。

第十一条 满足开敞率不低于 40%的主景观阳台不限制进深，阳台进深不超出 2.4 米的部分按其水平投影面积的一半计算容积率建筑面积；阳台进深超出 2.4 米的，超出部分按其水平投影面积计入容积率建筑面积。

住宅建筑每户阳台水平投影总面积占套内户型水平投影面积比例不超过 25%的部分，按其水平投影面积的一半计入容积率建筑面积；超出 25%的部分，按其水平投影面积计入容积率建筑面积。

第十二条 建筑物屋顶的公共梯间、电梯机房、水箱间、人防报警间、通信基站机房等辅助用房不计入容积率建筑面积，但不计入容积率建筑面积的总数不得超过屋顶面积的 25%，上述不计入容积率建筑面积不纳入公摊面积。

第三章 其他要求

第十三条 本要求由丰顺县自然资源局负责解释。

第十四条 本要求自印发之日起施行，试行一年。执行期间如遇国家、省、市出台新政策，按照国家、省、市最新政策执行。