

上杭县中心城区开展立体生态住宅试点 实施方案（试行）

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。试点实施方案具体如下：

一、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。

二、建设形式

（一）户属空中花园：设置外挑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。

三、适用范围

上杭县中心城区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。

本实施方案印发前已出让房地产开发项目且尚未开工建设的地块（含地块分期建设未开工部分）拟建设立体生态住宅的，由建设单位提出试点建设申请，报请县政府同意后方可实施。

四、政策支持

（一）若试点项目采用户属空中花园建筑形式，外挑尺寸应不大于6米，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50%，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）若试点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，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）在满足日照、消防和安全距离规定要求的前提下，试点项目的建筑间距的计算边界可按户属空中花园外挑尺寸的二分之一范围线进行控制，但不得超出实际用地红线范围。

（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的 20% 可折算计入项目绿地率和绿地面积，但不得超出项目总绿地面积的 20%。

五、保障措施

（一）项目设计

1. 项目设计依据《龙岩市中心城区立体生态住宅建筑设计要求（试行）》执行。

2. 苗木种植依据《龙岩市城市绿化导则（试行）》选择适宜本地种植的植物品种参考清单和配置标准，由县城市管理和综合执法局负责提供指导。

3. 试点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，由县城市管理和综合执法局提供技术指导。绿化方案应满足安全及防渗漏要求，不得种植高大乔木。

（二）项目验收

1. 由县住房和城乡建设局牵头联合验收，县自然资源局、城市管理和综合执法局等部门配合，将试点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实施情况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，县城市管理和综合执法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实施情况进行质量把关。

3. 验收不合格或擅自改变功能的不享受试点支持政策，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，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；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；空中花园、开敞式公共休闲绿化平台内需配置灭火器等消防设备。

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. 县城市管理和综合执法局、自然资源局、住房和城乡建设局等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”，对验收后改变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。

六、附则

1. 本方案由县自然资源局、住房和城乡建设局、城市管理和综合执法局负责解释。

2. 本方案自印发之日起施行，试行两年，试行期间根据实际情况适时调整补充。

