

晋江市自然资源局 晋江市住房和城乡建设局 晋江市林业和园林绿化局 晋江市城市管理和综合执法局

文件

晋自然资规范〔2024〕3号

晋江市自然资源局 晋江市住房和城乡建设局 晋江市林业和园林绿化局 晋江市城市管理和 综合执法局关于印发《晋江市开展立体 生态住宅试点实施方案（试行）》的通知

各镇人民政府、街道办事处，经济开发区管委会，市有关单位：
现将《晋江市开展立体生态住宅试点实施方案（试行）》印
发给你们，请认真组织实施。

晋江市自然资源局

晋江市住房和城乡建设局

晋江市林业和园林绿化局

晋江市城市管理和综合执法局

2024年7月5日

晋江市开展立体生态住宅试点 实施方案（试行）

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，结合本市实际，决定开展立体生态住宅试点工作，特制定实施方案如下：

一、目的意义

立体生态住宅，是一种将绿色生态理念注入城市建筑，通过平台立体绿化，形成层层有街巷、户户有庭院的建筑模式。立体生态住宅，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，切实提升建筑及城市品质。开展立体生态住宅试点，对推进生态城市建设，推动房地产行业实现绿色转型，促进经济发展具有重要意义。

二、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。

三、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，且应通过技术手段保证不同住户之间的私密性。

（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）住宅建筑单套套内建筑面积应大于 90 平方米。

(四) 高层住宅首层不得设置住宅户型，首层（除首层设置商业或必要的公共用房外）必须设置架空公共休闲活动空间或绿化空间，不得低于首层建筑基底面积的一半，架空层净高不应低于 3.3 米且层高不得高于 6.0 米，并应通透设计。

(五) 住宅可设置跃层式住宅，不得设置带有敞开连廊的户型。

四、支持政策

(一) 若试点项目采用户属空中花园建筑形式，外挑尺寸应不小于 2.4 米且不大于 4.0，建筑转角处最远可设置至相邻垂直两边延长线的交点，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 30%，覆土厚度不小于 0.5 米，宜根据需求布置自动点灌系统及开敞面防溅水设计。空中花园不封闭、无围护结构，且后期不得分割，开敞面无围护墙但应有围护设施，沿开敞面应做绿化。

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，且不受技术规定中阳台不得大于该套住宅套型建筑面积 15% 的限制。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，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，并布置自动点灌系

统，平台不封闭、无围护结构，且后期不得分割，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）建筑间距按建筑主体（不含户属空中花园）进行计算，消防和安全距离应同时满足相关规范要求。

（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可按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%。

（六）建筑之间的日照间距应符合现行日照技术规定，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公共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。

五、保障措施

（一）项目设计

1. 由市自然资源局负责，根据立体生态住宅的特性，对建筑设计内容进行审查。

2. 试点项目的户属空中花园、开敞式公共休闲绿化平台应

纳入绿化景观方案，绿化方案应满足安全及防渗漏要求，不得种植高大乔木，且绿化景观方案需经市林业园林局审核。

（二）项目验收

1. 由市住建局牵头联合验收，市自然资源局、林业园林局、城管执法局配合，将试点项目的户属空中花园、开敞式公共休闲绿化平台的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，市林业园林局参与联合验收现场核实，并对户属空中花园、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）监管要求

1. 开发建设单位须严格按照建筑设计方案批准的户属空中花园、开敞式公共休闲绿化平台进行施工建设，不得私自改变建筑形式。市住建局、林业园林局应对施工、绿化过程加强监管，增加检查频次。

2. 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，以及业主、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，严禁业主私自改变用途、后期加设防盗网或违法违规封闭（含阳光房）户属空中花园和开敞式公共休闲绿化平台；户属空中花园、

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。

3. 市住建局应督促指导物业服务企业依合同约定加强对户属空中花园、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，保障立体生态住宅建筑正常运行，对违规行为及时上报有关部门进行查处。

4. 市自然资源局、住建局、林业园林局、城管执法局等部门按职责分工加大对试点项目的批后监管力度，属地镇（街道）、经济开发区负责对试点项目户属空中花园、开敞式公共休闲绿化平台的日常监督，做好违法建设行为的查处工作。

六、附则

（一）本方案由市自然资源局会同住建局、林业园林局、城管执法局负责解释。

（二）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。