

# 惠安县自然资源局 惠安县住房和城乡建设局 文件 惠安县城城市管理局

惠自然资规〔2024〕1号

## 惠安县自然资源局 惠安县住房和城乡建设局 惠安县城城市管理局关于印发《惠安县 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、县直有关单位、各工业园区管委会、各国有集团公司：

为进一步改善城乡人居环境，巩固国家园林县城和省级森林县城创建成果，建设美丽家园，结合我县实际及参照《泉州市中心城区开展立体生态住宅试点实施方案（试行）》，决定开展立体生态住宅试点工作，现将《惠安县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。

惠安县自然资源局

惠安县住房和城乡建设局

惠安县城城市管理局

2024年7月8日

# 惠安县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居住建筑，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，为城乡提供了新的居住方案，让居住建筑与园林景观相生共融，真正提升城乡人居环境品质。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。试行实施方案如下：

## 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，宜设置在每套住宅的客厅外及建筑转角处，位置设置应兼顾私密性要求。

(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 120 平方米。

(四) 底层公共休闲空间：建筑底层（除底层设置商业外）设置层高不低于 3.3 米、不高于 6 米的居民公共休闲活动空间。

(五) 住宅建筑应同时满足泉政办明传〔2021〕75 号文有关要求，且不得设置跃层式户型。

### 三、适用范围

惠安县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地块拟建设立体生态住宅的，原则上应在城镇开发边界内或城市、镇中心区，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，外挑尺寸应不小于 2.4 米且不大于 4.0 米、高度不低于 2 个自然层高，绿化面积不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。外挑尺寸小于 2.4 米的空中花园仍按阳台计算容积率。空中花园不封闭、无围护结构，但应有围护设施。

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，且不受技术规定关于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，绿化面积不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，但开敞面应有围护设施，沿开敞面应做绿化。

开敞式公共平台在符合以上要求时，允许空中园林街巷（不含公共配套设施）面积不计入容积率和产权面积，且不受技术规定关于该类空间的面积比例控制。

（三）本部日照按建筑主体测算，外部日照执行相关建筑日照技术标准（空中花园及公共休闲绿化平台可不参与计算）。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计算、控制，但空中花园外挑尺寸不得超出低层建筑退让建设用地红线的控制线。

（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，折算后总的绿地面积占项目总绿地面积的比例不得大于 20%。

鼓励立体生态住宅采用屋顶绿化。屋顶高度小于 16 米的，绿化面积按 30% 折算；屋顶高度大于 16 米的，绿化面积按 20% 折算。

## 五、保障措施

### （一）设计阶段

1.由县城管局负责，结合泉州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。

2.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，纳入建筑设计方案联合审查范围，由县城管局审核并出具书面意见。绿化方案应满足安全及防渗漏要求，不得种植高大乔木。

## （二）验收阶段

1.由县住建局牵头联合验收，县资源局、城管局等部门配合，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.在项目申请联合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，县城管局参与联合验收现场核实，并出具书面意见，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；严禁任何人在空中花园、开敞式公共休闲绿化平台内使用燃气炉等易燃易爆物品。同时，还需在空中花园、开敞式公共休闲绿化平台内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，物业服务企业对违规行为及时上报违法建设处置部门和所在乡镇政府进行查处并落实整改。

3.县资源局、住建局、城管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，一经发现，顶格处理。

## **六、附则**

1.本方案由县资源局、住建局、城管局负责解释。

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。