

龙南市人民政府办公室文件

龙府办发〔2024〕25号

龙南市人民政府办公室 关于印发《关于试点建设城市森林花园住宅的 实施方案》的通知

各乡镇人民政府，市政府各部门，市属、驻市各单位：

《关于试点建设城市森林花园住宅的实施方案》已经市委、市政府研究同意，现印发给你们，请认真抓好落实。



关于试点建设城市森林花园住宅的实施方案

为更好满足人民群众对住宅品质多样性的需求，促进房地产市场平稳健康发展，提升人居环境品质，构建邻里和睦关系，促进和谐社区建设，稳妥有序推进城市森林花园住宅试点工作，结合我市实际，特制定本实施方案。

一、试点项目类别

城市森林花园住宅试点项目是以未开工建设的单宗地或未开工建设的相对独立地块为单位的新开发改善性住宅项目，不包括公寓式、度假式的商业用地性质建筑和改建、扩建的住宅类建筑。

二、试点范围

中心城区未开工建设的居住地块均可申请试点。因建设单位或个人方面原因提出城市森林花园住宅试点申请的，不影响土地出让合同中关于开、竣工时间的约定，不得作为造成土地闲置的理由。

三、试点内容

（一）建筑形式

试点项目的建筑单体应同时具有以下功能：

1. 主体建筑中设置外挑、层高不小于两个自然层高的空中花园或奇偶层错层设置的空中花园。
2. 主体建筑中设置层高不小于两个自然层高、供业主共享的开敞式空中庭院。

（二）支持政策

1. 空中花园：在满足“设置在建筑主体结构外，高度不低于两个自然层高度，至少两面对外通透开敞、不封闭、无围护结构、外侧无立柱，外挑尺寸不小于4米，空中花园外侧不小于1.2米范围内应为种植区域，种植植物品种应统一设计、施工及管理，绿化覆土深度不小于0.5米、绿地面积不小于其水平投影50%”的条件下，空中花园计算建筑面积，不计入容积率以及产权面积。空中花园绿化达到相关建设标准要求后，可按空中花园绿化面积的20%折算计入建设项目绿地率和绿地面积。

2. 共享空中庭院：在满足“高度不低于两个自然层高度，对外通透开敞、平台不封闭、主界面无围护墙、连接4户以上（含4户）的住户并共享、平台建筑面积不小于240平方米”的条件下，共享空中庭院计算建筑面积，不计入容积率和产权面积。共享空中庭院绿化达到相关建设标准要求后，可按共享空中庭院绿化面积的20%折算计入建设项目绿地率和绿地面积。

3. 试点项目建筑密度按建筑基底面积计算。

4. 试点项目建筑高度在控制性详细规划设定的限高基础上可适当放宽但不高于80米，涉及机场限高要求的区域、各类规划中提出的需要特殊管控区域内的建筑除外。

5. 建筑间距按空中花园外挑尺寸的二分之一进行计算，消防和安全距离按相关规定执行。

6. 在保证建筑结构安全的前提下，试点建筑项目中每套住宅花园平台水平投影面积可不受《赣州市中心城区规划建筑方案设

计负面清单图解（住宅部分）》中阳台等总和面积应小于本层建筑面积的 15%的限制和主次阳台进深分别不得大于 2.4 米、1.8 米的限制。

7. 架空走廊、空中连廊、景观亭廊纳入建筑公共开放空间，计算建筑面积，不计入容积率以及产权面积。

8. 在核算配套公共服务设施配建规模时，架空走廊、空中连廊、景观亭廊、空中花园、共享空中庭院建筑面积不列入计算基数。

9. 城市森林花园住宅试点项目的建筑单体应具有空中花园功能、可选择设置共享空中庭院功能。其中，空中花园功能应在主体建筑中设置外挑、层高不小于两个自然层高的空中花园或奇偶层错层设置空中花园；共享空中庭院功能应在主体建筑中设置层高不小于两个自然层高、供业主共享的开敞式空中庭院。

10. 对按照一星级及以上绿色建筑标准实施的试点建筑项目，预售资金重点监管比例可由 25%下调到 15%。

11. 对按照星级绿色建筑评价标准实施的试点建筑项目优先推荐为市级优质工程、省级建筑业新技术应用示范工程、省级 BIM 技术应用示范工程和省级优质工程项目。

（三）设计要求

1. 试点项目需充分保障和满足共享空中庭院对应的上下层房间为直接采光的要求和条件。

2. 为了保证试点项目住宅私密性和安全性，空中花园所对应的上一层楼的全部外墙面原则上不能开窗，复式楼除外。

3. 试点项目需做好屋顶花园的给排水及楼面防水设计，深度做好绿化设计及苗木使用意向等专项设计。

除以上明确的具体事项，其他均需满足规划条件和相关技术规范的要求。

四、试点程序

(一) 中心城区未开工建设的居住用地如需申请作为城市森林花园住宅试点的，应由建设单位向市自然资源局提出申请，同步提交将依法依规推进城市森林花园住宅试点落实落地的承诺书，由市自然资源局商相关部门初审同意，报请市政府批准同意后方可作为试点项目。

(二) 中心城区城市森林花园住宅规划建筑设计方案需按程序提交市国土空间规划委员会审议。

五、部门职责和监管要求

各相关部门要按照职责分工，做好城市森林花园住宅试点建设的组织协调、监督管理等工作。

(一) 市自然资源局。负责辖区内城市森林花园住宅试点项目选址初审及推荐工作，组织对试点项目进行日常巡查，发现问题及时制止并告知相关单位，开展联合行动，以及其他相关的工作。负责牵头组织相关部门对未开工建设的居住地块城市森林花园住宅试点申请进行审核。负责对城市森林花园住宅试点项目核发建设工程规划许可、办理竣工规划核实等工作。按照部门职责做好违法建设查处等相关工作。

(二) 市住建局。负责督促图审机构做好城市森林花园住宅

项目施工图审查，参与建设项目方案审查。指导属地督促建设单位将空中花园及共享空中庭院的用途、业主相关义务、物业服务企业相关责任纳入房屋销售合同，明确业主后期管理和维护义务，并取得业主承诺，严禁业主私自改变用途，严禁违法违规封闭空中花园和共享空中庭院。

（三）市城管局。负责推荐适合在空中花园和共享空中庭院种植的本地绿化苗木品种目录。负责指导建设单位开展城市森林花园住宅试点项目配套园林绿化专项设计、空中花园和共享空中庭院绿化设计。

（四）市住保中心。指导属地物业管理主管部门督促物业服务企业将业主及物业服务企业相关责任和义务纳入物业服务合同，明确业主后期管理和维护义务，严禁业主私自改变用途，严禁违法违规封闭空中花园和共享空中庭院。指导属地物业管理主管部门督促物业服务企业根据物业服务合同约定和法律、法规、政策相关规定，加强对空中花园和共享空中庭院的后期管理，劝导业主按照规范使用，保障城市森林花园住宅正常运行，对违规行为及时报市自然资源局进行查处。

本实施方案自正式印发之日起试行，试行期2年。