

# 三明市自然资源局 三明市住房和城乡建设局 文件 三明市城市管理局

明自然资综〔2022〕118号

## 三明市自然资源局 三明市住房和城乡建设局 三明市城市管理局关于印发三明市“立体生态住宅” 试行方案的通知

三元区自然资源局、住房和城乡建设局、城市管理局：

经研究，现将《三明市“立体生态住宅”试行方案》印发给你们，请按照要求认真抓好贯彻落实。

三明市自然资源局

三明市住房和城乡建设局

三明市城市管理局

2022年9月9日

(此件主动公开)

# 三明市“立体生态住宅”试行方案

为进一步改善城市人居环境,提升建筑及城市品质,巩固“国家森林城市”创建成果,结合本市实际,决定在我市开展“立体生态住宅”项目试行工作,特制定以下试行方案:

## 一、目的及意义

“立体生态住宅”是一种将绿色生态理念注入城市建筑实践,形成层层有街巷、户户有庭院的建筑形式。三明作为“国家森林城市”,推行“立体生态住宅”具有积极示范作用。同时在传统旧式建筑饱和的状态下,“立体生态住宅”的建设为城市提供了新的居住方案,对促进生态城市建设、丰富城市景观具有重要意义。

## 二、适用类型

“立体生态住宅”试行项目须符合以下建筑形式:

(一)空中花园:设置外挑层高不小于两个自然层高的植树平台或奇偶层错层设置的植树平台。

(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、支持政策

(一)设置外挑层高不小于两个自然层高的植树平台或奇偶层错层设置的植树平台:平台不封闭、无围护墙、无柱、覆土深度不低于 0.5 米,平台绿化面积不小于其水平投影的 60%。平台外挑尺寸小于 1.8 米的部分,按其结构底板水平投影面积的

1/2 计入容积率和产权面积；大于 1.8 米的部分不计入容积率和产权面积。

（二）设置层高不小于两个自然层高的开敞式公共休闲绿化平台。平台不封闭、无围护结构、连接一定数量的住户并供业主共享时，开敞式公共平台不计入容积率和产权面积。

（三）项目建筑密度按首层建筑基底面积计算。

（四）在保证建筑结构安全的前提下，试点住宅建筑中每套住宅空中花园（植树平台）水平投影面积可突破《福建省城市规划管理技术规定》中该类空间不得大于该套住宅套型建筑面积 15% 的限制。空中花园的外挑尺寸大于 2.4 米且小于 3.6 米。

#### **四、安全及监管要求**

（一）建设单位要将空中花园、开敞式公共平台的用途，业主相关义务及物业公司相关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，并取得业主承诺，严禁业主私自改变用途，违法违规封闭空中花园和开敞式公共平台。物业管理公司应加强对空中花园和开敞式公共平台的后期管理，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。

（二）由图审机构负责对房屋整体结构安全进行审查；由市城管局负责，根据空中花园的特性，结合植物生长习性和分类，提供适宜种植植物品种参考清单，在建设项目方案审查与规划验

收时与市自然资源局同步进行把关。

(三)市自然资源局、市住建局与市城管局要将试点项目空中花园、开敞式公共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。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、超面积等按违法建设处理。

### 五、生效时间

本政策执行起止时间为从2022年9月9日至2025年9月9日，实施有效期三年，2022年9月9日之前通过公开出让取得的建设项目按原规定执行。

---

抄送：市政府，三元区人民政府。

---

三明市自然资源局办公室

2022年9月9日印发