

# 亳州市自然资源和规划管理委员会

亳资规管〔2025〕2号

---

## 亳州市自然资源和规划管理委员会 关于印发《亳州市立体生态住宅规划建设试点 指导意见》的通知

各成员单位：

《亳州市立体生态住宅规划建设试点指导意见》已经市自然资源和规划管理委员会 2025 年第 10 次主任办公会研究通过，现予印发，请认真贯彻执行。

亳州市自然资源和规划管理委员会

2025 年 6 月 6 日

# 亳州市立体生态住宅规划建设试点指导意见

为进一步改善城市人居环境，切实提升人居环境品质，适应房地产市场供求关系新变化，更好满足人民群众对美好生活的向往，结合我市实际，特制定亳州市立体生态住宅规划建设试点指导意见。

## 一、指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，认真贯彻落实 2025 年国务院政府工作报告提出的“推动建设安全、舒适、绿色、智慧的好房子”要求，支持开展立体生态住宅规划建设，提供多样化高质量住宅产品。

## 二、概念及适用范围

立体生态住宅是将绿色生态理念融入城市建筑，通过设置户属空中花园等立体结构，将空中花园与现代建筑相结合，建筑材料和建造方式符合绿色建筑理念的高品质住宅。

（一）户属空中花园。指高度不小于两个自然层的空中花园，与住宅套内空间连接，宜设置在每套住宅的起居室外或建筑转角处。

（二）试点条件。立体生态住宅应为建筑高度不宜超过 60 米的改善型住房，户型套内面积（不含公摊）在 100 平方米及以上，每户至少设置 1 处户属空中花园。

## 三、技术审查要点

（一）户属空中花园。除满足与住宅套内空间连接外还应当符合以下要求：

1.每户户属空中花园总投影面积不应小于 20 平方米，不宜大于 50 平方米；户属空中花园和阳台（含生活阳台）投影面积之和不得大于套内面积（不含公摊）的 40%，超出部分全部计容。

2.户属空中花园层高（下层地坪标高至上层地坪标高）为 2 个及以上住宅自然层，当上下相邻套型空中花园重叠导致层高为 1 个住宅自然层时，重叠面积不得超过该户属空中花园面积的 20%，全区重叠面积不得超过空中花园总面积的 5%。

3.户属空中花园进深不宜大于 6 米。

4.户属空中花园四周应有不少于 2 个完整的开敞面，连续开敞面应不少于周长的 40%。开敞面可设置栏杆（栏板）。位于建筑凹槽内的，不视为开敞面。相邻套型、单元、楼栋通过绿化平台进行拼接的，拼接面不视为开敞面。

5.户属花园设计应充分考虑住户私密性及安全要求，必要时应设置视线遮挡，满足安全要求的隔离设施。

6.户属空中花园排水应接入城市污水管网。

（二）空中花园绿化相关要求。

1.户属空中花园种植绿化应因地制宜以灌木为主，适当种植小乔木、花卉，考虑植物与花卉的景观效果和生长特性。

2.户属空中花园应满足平均覆土深度 $\geq 0.8$  米的种植荷载要求，同步做好防水、供水、排水系统设计。

（三）计容和产权。

1.户属空中花园在满足技术审查要点第（一）、（二）款的前提下，不计容积率和产权面积。

2.户属空中花园在满足技术审查要点第（一）、（二）款的前提下，不计入人防配建面积基数、不计入机动车、非机动车配建面积基数、不计入配套设施配建面积基数。

#### （四）建筑密度和建筑间距控制。

1.立体生态住宅建筑密度按首层建筑基底面积标准计算，允许试点项目适当提高建筑密度，且符合规划条件。

2.地块内立体生态住宅之间的间距及建筑面宽按户属空中花园投影进深尺寸的二分之一范围线进行计算。

3.立体生态住宅与地块外建筑及与地块内非立体生态住宅建筑的间距，以及立体生态住宅退用地红线、道路红线、绿地等退距应按照户属空中花园的最外边缘计算。

4.立体生态住宅项目用地红线紧邻市政绿化带的，在不产生安全隐患和不侵害第三人合法权益的前提下，根据实际情况，可沿项目用地红线边缘设计建设建筑物(构筑物)或适当减少退让距离。

5.消防和安全距离按相关规定执行。

（五）日照管理要求。建筑之间的日照间距应符合现行国家标准《城市居住区规划设计标准》（GB 50180—2018）的有关规定和亳州市现行的日照分析规则，日照计算应符合以下规定：

1.当立体生态住宅建筑为遮挡物时，日照计算的遮挡面应为户属空中花园的最外边缘；

2.当立体生态住宅建筑为被遮挡建筑时，日照计算的被遮挡面应为建筑主体外边缘。

#### （六）其他要求。

1.鼓励小区整体楼栋景观绿化与建筑主体同步设计、同步施工、同步验收；也可选择部分楼栋进行景观绿化同步交付，其余楼栋满足结构荷载要求和预留绿化种植区域。

2.因气候条件、住户隐私等原因，确需对户属空中花园进行围护的，由项目单位统一设计升降活动式、透明材质样式的围护设计方案，并报市自然资源和规划管理委员会审议通过，其围护后的户属空中花园按照围护结构（设施）外围水平投影面积的 1/2 计算建筑面积和容积率，可不计入人防配建面积基数、机动车和非机动车配建面积基数、配套设施配建面积基数。

### 四、实施监管

（一）明确责任分工。为更好管控立体生态住宅规划建设，进一步明晰各部门工作职责如下：

1.市自然资源和规划局（市规划设计院）：负责出具立体生态住宅项目试点地块规划条件，审定立体生态住宅建设工程设计方案，以及立体生态住宅建设实施中的建筑验线、规划核实、不动产登记等工作。

2.市住房城乡建设局：负责按照规划方案对立体生态住宅施工图实施审查及工程建设竣工验收监督管理。

3.市住房发展中心：负责对销售合同审查把关以及督促物业服务企业加强绿化平台的管护和服务。

4.市城市管理局：负责审定市级立项小区的景观绿化专项设计方案，并负责把关相应项目景观绿化核实验收。对于开发小区绿化项目，推荐适合在户属空中花园种植的绿化苗木品种目录和养护标准，指导后期绿化实施。

5.亳芜现代产业园区管委会、亳州高新区管委会、谯城区政府等载体单位城市管理部门负责对违法建设的建筑物、构筑物依法进行查处。

（二）规范销售及使用。建设单位应依法依规建设、销售，并及时、准确地向购房者及物业管理单位说明关于户属空中花园用途，严禁误导性宣传。房屋销售合同应当明确户属空中花园的用途、购房业主和物业服务企业的管理维护义务，并附购房业主不私自改变用途的承诺书。建设单位及业主应按照规划要求使用、管理，不得擅自破坏占用户属空中花园。

（三）严把竣工验收关口。市自然资源和规划局、市住房城乡建设局、市城市管理局、市住房发展中心等部门要将户属空中花园等特有部分及绿化实施情况纳入建筑主体工程同步规划、同步实施、同步验收。验收不合格或擅自改变功能的，不再享有试点支持政策，由此造成的超容积率、建筑间距不足等问题按违法建设处理。

（四）做好验收后监督管理。属地政府及相关部门应做好建设项目竣工验收后的监管，严格查处户属空中花园违法违规使用问题，严禁业主私自改变用途、违法违规封闭、擅自破坏占用，一经发现，应当及时责令整改并移交处理。

（五）加强物业服务管理。亳芜现代产业园区管委会、亳州高新区管委会、谯城区政府等载体单位应督促物业服务企业加强小区的管理与服务，确保建筑外立面整体效果和居住区品质。

## 五、其他事项

（一）该文件适用于建设工程设计方案尚未审批的项目。

（二）本通知自 2025 年 5 月 26 日市自然资源和规划管理委员会第 10 次主任办公会研究通过后立即试行，以市自然资源和规划管理委员会名义印发试行，有效期 2 年。

（三）其他未尽事宜，按照国家、省和市相关规定及技术规范执行。