

关于在清远市区推行高品质新型住宅建筑试点的实施方案（稿）

为学习贯彻习近平生态文明思想和新发展理念，推动生态城市建设，提升人居环境品质，更好满足人民群众对住宅品质多样性的需求，促进房地产高质量发展。根据中央和省委省政府促进房地产市场平稳健康发展的有关精神和《清远市区建设用地容积率管理办法》（清府办〔2024〕11号）、《清远市区建设工程规划条件核实管理办法》（清自然资发〔2024〕22号）、《清远市国土空间规划管理技术规定及计算规则》的有关规定，现结合清远实际，按照先行先试、逐步推广的原则，特制定本实施方案。

一、试点范围和项目选择

（一）试点范围

在清城区和清新区辖区范围内开展立体生态高品质新型住宅建筑的试点工作。

（二）项目选择

高品质新型住宅建筑适用于新开发的改善性住宅项目，在现有已出让地块或者拟公开出让地块中，筛选若干个试点项目，项目用地原则上不小于2万平方米，容积率不高于2.5并应符合规划管控要求。

1.拟出让地块，在地块规划设计条件中明确作为高品质新型住宅建筑试点的项目。

2.已出让地块，由开发建设单位提出申请，经市规委会专业技术委员会审议同意作为高品质新型住宅建筑的项目。

二、技术要求

（一）空中花园设计要求

1. 空中花园应设置在建筑主体结构外，通高应不低于两个自然层高且不小于 5.6 米，至少两面（不小于空中花园周长的 1/2）对外通透开敞、不封闭、无围护结构、外侧无立柱；

2. 空中花园外挑尺寸不小于 4 米，不宜大于 6 米，投影面积不宜小于 40 m²，绿化覆土深度不低于 0.5 米，其绿化面积不小于空中花园水平投影面积的 50%；

3. 相邻上下两层的空中花园应设置在客厅的不同方向且至少两面连续开敞；

4. 空中花园应保证住宅“私密性”和“安全性”，即应满足每户私家使用花园庭院对应的上一层住户全部外墙面均不设置任何门窗（复式住宅除外），绿化空间与同一栋楼相邻住房的窗户不宜形成通视。

（二）空中开敞式公共平台

1. 空中开敞式公共平台设置在建筑主体结构外，通高应不低于两个自然层高且不小于 5.6 米，至少两面对外通透开敞、不封闭、无围护结构；

2. 空中开敞式公共平台应连接不少于两户的住户并供本栋全体业主共享；

3. 空中开敞式公共平台面积不小于所属两层总计容建筑面积的 35%且开敞面不宜小于其周长的 1/3。

（三）建筑层高要求

为保障高品质新型住宅空间的舒适性，住宅的建筑层高

不应小于 3.0 米，并不应大于 3.6 米。

（四）建筑凸窗设计要求

从减少视线干扰和避免凸（飘）窗改建引发邻里纠纷出发，高品质新型住宅居室的凸（飘）窗原则在一面外墙上设置，如需在两面外墙都设置凸（飘）窗或设置转角凸（飘）窗时，其总长度不超过居室两面外墙长度的四分之三；厨房、储藏间不得设置凸（飘）窗。凸（飘）窗外边线到建筑墙体外边线的距离不大于 0.8 米，且窗台面高出居室的地面不小于 0.3 米，并采用现浇结构，在报送建设工程设计方案审查时应附凸（飘）窗做法大样图。

（五）植物配置要求

1. 空中花园、空中开敞式公共平台的景观设计方案应符合相关规范要求，树种选择和植物配置应适合清远市区的气候生长条件，充分考虑植物根系对建筑结构的影响，种植植物品种应统一设计和施工，后期应有维护管理的保障措施。

2. 植物在符合安全要求的前提下宜靠外立面配植。

3. 空中花园、空中开敞式公共平台的绿化景观等内容应与主体工程同步设计、同步竣工、同步验收。在联合验收时，空中花园的绿化需按项目绿化方案、施工图落实。

（六）采光要求

1. 试点项目属于高品质住宅建筑，其内部建筑日照应按国家相关建筑日照技术标准执行，建筑间距按空中花园外挑尺寸的二分之一进行计算；当外挑空中花园、空中开敞式公共平台临城市道路时，相应部分退让道路红线按外挑尺寸的

二分之一进行计算；对项目周边建筑的日照、建筑间距等应满足《清远市国土空间规划管理技术规定及计算规则》相关要求；消防和安全距离按相关规定执行。

2. 试点项目要保证每户均没有“黑房子”，并应满足空中花园庭院对应的上下层房间为直接采光的条件。

（七）安全要求

1. 开敞式空中花园类型住宅应做好预防高空坠物的措施，在建筑首层对应区域外围设置一定宽度的防护绿地，并避免通道设置在空中花园的对应下方区域。

2. 高层开敞式空中花园及开敞式公共平台应结合南方的雷雨大风多发、春季梅雨潮湿等气候特点，做好评估论证，配备相关预警安防设施，适当控制建筑总高度。

除以上明确的具体事项外，其他均需满足规划条件和通用规范等相关技术标准及法律法规要求。

三、政策支持

（一）容积率

符合高品质新型住宅建筑技术要求的空中花园、空中开敞式公共平台的建筑面积不计入容积率。除空中花园和空中开敞式公共平台外其他阳台不再认定为主景观阳台享受不受进深限制政策，容积率计算执行《清远市国土空间规划管理技术规定及计算规则》的相关规定。高品质新型住宅不受每套住宅套内阳台面积不得超过套内建筑面积的 25%（含

25%)的比例限制。

在建筑首层、地下室及半地下室设置的架空或室内公共活动空间的建筑面积不计入容积率。

(二) 建筑密度和建筑面宽

建筑密度按首层建筑基底面积的标准进行计算；可结合户型实际适当放宽高层建筑面宽控制，但滨水、临山和城市重点地段的高层建筑连续面宽不得大于70米，其他地段的高层建筑连续面宽不得大于80米。

(三) 停车位配建

高品质新型住宅空中停车场(库)的停车位数量计入建设项目配建停车位指标，地上首层及空中停车场(库)的建筑面积不计入容积率。

四、实施保障

(一) 部门分工

1. 市自然资源主管部门做好高品质新型住宅建筑的规划管理试点政策的拟定工作。

2. 市住房城乡建设主管部门应加强对施工图审查机构的监督管理，督促其对设计图纸的合理性、安全性开展审查，同时结合高品质新型住宅建筑的特点，对建筑节能、绿色建筑等专项进行审查，并加强对建筑工程质量监管。同时，负责制定高品质新型住宅建筑物业管理服务细则，加强对空中花园、空中开敞式公共平台等开敞式平台的管理和服务，明

明确建设单位建设责任及业主后期维护义务，明确告知业主严禁私自改变用途，违法违规封闭空中花园和空中开敞式公共平台，保障立体生态花园住宅建筑正常运行。

3. 市城市管理综合执法主管部门应在并联审批过程中，加强对高品质新型住宅建筑项目的绿化专项内容审查，应结合经济性、美观性和生态性等原则，合理确定绿化设计方案、施工图；并在联合验收阶段组织人员负责专项验收，对是否种植到位情况进行验收；同时，要强化执法监督和巡查，加强指导属地乡镇(街道)做好高品质新型住宅建筑试点项目违法违规建设查处工作，建立巡查、查处工作机制。

4. 市住房城乡建设、自然资源主管部门和城市管理综合执法主管部门要将试点项目空中绿化平台、开敞式公共平台（含空中停车及绿化休闲平台）的绿化实施情况纳入建筑主体工程同步验收。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。

（二）主体责任

1. 开发单位要将空中花园、开敞式公共平台（含空中停车及绿化休闲平台）用途及业主相关义务纳入房屋销售合同，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，违法违规封闭空中花园和开敞式公共平台（含空中停车及绿化休闲平台）。

2. 物业管理公司负责对空中花园、开敞式公共平台（含

载车电梯、空中停车及绿化休闲平台)的巡查、管理和维护,发现问题及违法违规行为要及时向有关职能部门报告。