

石家庄市人民政府文件

石政规〔2021〕4号

石家庄市人民政府 关于印发《关于开展石家庄市立体园林建筑 示范工程试点的实施方案（试行）》的通知

各县（市、区）人民政府，高新区、循环化工园区管委会，市直有关部门：

《关于开展石家庄市立体园林建筑示范工程试点的实施方案（试行）》已经市政府研究通过，现印发你们，请各有关单位按要求抓好贯彻落实。

石家庄市人民政府

2021年8月14日

（此件公开发布）

关于开展石家庄市立体园林建筑 示范工程试点的实施方案（试行）

为落实“碳达峰、碳中和”国家战略，推进我市生态宜居园林城市建设，促进我市绿色低碳智慧转型，切实提升人居环境品质，加快实施“城市更新”战略目标，开展城市立体园林建筑示范工程试点，特制定本实施方案。

一、总体要求

（一）指导思想。坚持“政府推动、市场主导、典型示范、重点推进”的原则，牢固树立和贯彻落实新发展理念，按照经济、适用、安全、绿色、美观的要求，支持发展城市立体园林建筑。

（二）工作目标。2021年启动实施城市立体园林建筑试点项目，各部门积极联动，着力打造我市第一批立体园林建筑示范项目。

二、实施方案

（一）选取试点

1. 建设类型

空中花园建筑：每户拥有一个开敞式花园，高度不低于两个住宅自然层高度，花园内侧种植乔灌木进行绿化，并留有住户自

由种植或活动空间，整个花园形成花园庭院。

空中园林街巷建筑：每户拥有一个开敞式花园，同时每两层设置一个开敞式公共休闲平台，将相邻建筑在空中相连，形成空中围合公共院落。

2. 项目申报

参照相关城市经验，选择空中花园建筑或空中园林街巷建筑的建筑形式进行试点建设。市内选取1—2个项目，在符合城市总体规划和控制性详细规划的前提下，由辖区政府申报，规划设计方案经当地规划主管部门审核，并取得住建、园林、综合执法等主管部门同意意见后，报市政府研究确定。

3. 申报要求

建设项目须满足现行消防技术规范、结构安全等要求，立体园林建筑试点项目居住容积率不大于2.0，通过政策支持，鼓励项目建设。

（二）政策支持

1. 建筑面积计算规则

建筑主体结构外悬挑的开敞式花园应突出建筑外立面，其两面或三面必须对外通透开敞，开敞面只能设围护设施（无围护墙、不封闭），空间高度不得低于两个住宅自然层高度（不得低于5.6米），覆土植物的绿化面积应不小于该花园水平投影面积的50%，同时外悬挑花园进深应控制在6米以内，且其上层外墙不开设窗户及洞口，同时在开敞式花园对应的本层外墙不开

得设置主要卧室的窗户，相邻上下层开敞式花园在水平投影范围内不应重叠，满足以上要求的，此开敞式花园面积可不计入容积率。

开敞式公共休闲平台应在建筑主体结构内，开敞面除主体承重结构外只能设围护设施，不能设围护结构（无围护墙、不封闭），通风采光通道的总长度不低于其周长三分之一，开敞空间通高必须具有两个标准层高及以上高度，满足以上要求的，此开敞空间面积可不计入容积率。

2. 建筑密度

立体园林建筑试点项目建筑密度按首层建筑物基底面积标准进行计算。

3. 建筑面宽

空中花园建筑及空中园林街巷建筑的建筑面宽，可不受我市建筑风貌控制管理技术导则的相关要求限制，但应符合消防要求。

4. 建筑高度

为支持立体园林建筑试点项目实施落地，其地块容积率对应的建筑高度可适当提高，但最高不超过80米。

5. 不动产登记

开敞式公共休闲平台不计入住宅建筑分摊面积。开敞式花园的绿化部分（不小于花园水平投影的50%）不计入住宅登记面积，非绿化部分按照半封花园计入住宅登记面积。

6. 装配式、被动式超低能耗建筑

试点项目开敞式花园、开敞式公共休闲平台可不做装配式建筑、被动式超低能耗建筑技术要求。

7. 商品住宅销售价格

立体园林建筑试点项目增加投资部分纳入开发成本计算办法，规范成本核算，适当上浮商品住宅销售申报价格。

（三）其他要求

1. 立体园林建筑试点项目内部不计算开敞式花园自身遮挡的日照，分析结果应符合国家相关日照标准时数要求，计算开敞式花园自身遮挡的日照分析结果应据实纳入购房合同，不再作为规划审批的审查内容。对项目外部日照计算应严格执行相关建筑日照计算标准并符合国家相关日照要求。

2. 开敞式花园、开敞式公共休闲平台绿化应以灌木为主，适当种植小乔木，设置植物配置种类应与园林部门进行对接沟通，确保安全与景观效果；其绿化面积覆土不低于0.6米，乔木类种植覆土不低于1米（可采用局部提升覆土方式），并应采取适当保温措施，以保证绿植越冬管理。

三、保障措施

（一）严把竣工验收关口。将试点项目开敞式花园、开敞式公共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、超面积等问题各部门按违法建设分别处理。

(二) 严肃查处违规行为。开发建设单位须严格按照设计进行建设，不得私自改变建筑形式、建筑类型，一经发现，严肃查处；须将开敞式花园、开敞式公共休闲平台用途和相关义务以及计算开敞式花园自身遮挡的日照分析结果纳入房屋销售合同，明确业主、建设单位和物业管理公司后期管理和维护义务，并取得购房业主承诺书。

(三) 加强开敞式花园、开敞式公共休闲平台使用监管。市综合执法、自然资源和规划、住建、园林、行政审批等部门密切配合，加大建设项目竣工验收后的监管力度，严格查处开敞式花园、开敞式公共休闲平台违法违规使用，严禁封闭开敞式花园、开敞式公共休闲平台，改变绿化、搭建阳光房等用途的行为的发生，发现部门职责范围内违法行为的，应当及时劝阻、制止，并依法下达责令停止违法行为通知书；需要由城市管理综合行政执法部门进行行政处罚或者采取相关行政强制措施，应当及时移送城市管理综合行政执法部门。

(四) 加强物业服务管理。项目所在各县（市、区）人民政府要督促物业服务企业，加强对开敞式花园、开敞式公共休闲平台的管理与服务。

