

上饶市自然资源局

上饶市住房和城乡建设局

饶自然资字〔2023〕150号

上饶市自然资源局 上饶市住房和城乡建设局

关于印发上饶市中心城区立体生态住宅 建筑实施管理办法（试行）的通知

信州区、广信区、广丰区人民政府，上饶经济技术开发区、上饶高铁经济试验区管委会：

为贯彻落实新发展理念，进一步改善城市人居环境，促进上饶市房地产市场平稳健康发展，经市委、市政府同意，现将《上饶市中心城区立体生态住宅建筑实施管理办法（试行）》印发给你们，请结合实际，认真贯彻执行。

附件：上饶市中心城区立体生态住宅建筑实施管理办法
（试行）

(此页无正文)



上饶市自然资源局



上饶市住房和城乡建设局

2023年10月20日

上饶市自然资源局办公室

2023年10月20日印发

上饶市中心城区立体生态住宅建筑 实施管理办法

(试行)

为进一步改善城市人居环境，促进房地产市场平稳健康发展，激发改善型住宅消费需求，特制订本管理办法：

第一条 本管理办法实施范围为上饶市中心城区范围内，规划设计条件明确为立体生态住宅的特定开发项目。

第二条 本管理办法所称立体生态住宅是将绿色生态理念注入城市住宅建筑，通过建筑外墙垂直绿化和平台（屋顶）立体绿化，将空中花园与现代建筑相结合的高品质住宅。

第三条 立体生态住宅应为改善型住宅，其户型计容建筑面积不得小于120平方米，住宅层数不得小于9层、空中花园高度不得低于两个住宅自然层的高度。

第四条 立体生态住宅每户仅设置一处空中花园，最小进深尺寸不小于3米且不大于6米，空中花园水平投影面积不得小于30平方米且不得大于该户型套内面积的1/3（最大不得超过60平方米），空中花园的面积计入建筑面积，不计入容积率，不计入产权面积。

第五条 空中花园应做降板处理，降板覆土深度不得小于0.5米。空中花园的植绿面积不得小于该空中花园水平投影面积的60%，绿化植物应以灌木、爬藤植物为主，花卉为

辅。

第六条 空中花园应设置在建筑主体结构之外，须两面或三面开敞，不封闭、无围护墙。

第七条 建设项目基地内部日照按建筑外墙面主体测算，对项目与周边项目日照严格执行相关建筑日照技术标准；空中花园的水平投影面积不计入建筑密度；且建筑退让、建筑间距、公共设施配套等均应满足《江西省城市规划管理技术导则》的要求。

第八条 已设置空中花园的住宅，不得设置入户花园、露台等非结构构件。同时每套住宅仅允许设置一处必要的生活阳台，生活阳台的进深不得大于1.2米，水平投影面积不得大于6平方米。

第九条 空中花园的建筑面积不计入人防、物业管理用房等配套服务设施的配建基数。

第十条 管理监督

1. 市自然资源局负责确定建设立体生态住宅的地块，并在出让地块规划设计条件中明确。市住建局、市自然资源局等相关职能部门负责监督项目空中花园与主体工程一并建成（完成绿化种植），并纳入建筑主体工程同步验收。

2. 房地产开发企业在预（销）售时，对外规划信息公示应明确空中花园面积、用途、产权及登记等问题，并纳入房屋销售合同管理，在格式合同中用特别重要条款进行约定，严禁业主私自改变用途、乱搭、乱建、封闭或分隔空中花园

等行为。

3. 市住建局核发商品房预售许可证时，证载上也应明确为立体生态住宅。市住建局要督促、指导物业公司加强对空中花园的日常巡查，及时发现劝阻业主私自改变空中花园用途的违建行为，并向辖区政府上报有关情况，空中花园由业主自行养护管理。上述要求应在与物业公司签订的合同中予以明确。

4. 市城市管理局要加大项目验收交付后的监管力度，对业主的违法违规建设行为按照相关规定及时制止，并依法处置。

第十一条 本管理办法自公布之日起实行。