

宜昌市城市森林花园住宅项目试点工作方案 (试行)(征求意见稿)

为更好满足人民群众对住宅品质多样性的需求,促进房地产市场平稳健康发展,稳妥推进城市森林花园住宅项目规范有序落地实施,结合我市实际,制定如下试点工作方案。

一、试点内容

城市森林花园住宅是以每户拥有水平投影建筑面积不大于套内建筑面积的 40%、高度不小于两个自然层的开敞式户属空中花园为基本配置的住宅,主要为空中户属庭院住宅和空中共享园林住宅两种类型。其中空中户属庭院住宅是每套均具有户属空中花园的独栋住宅;空中共享园林住宅是由多栋空中户属庭院住宅,通过空中共享平台连接的住宅。

二、试点范围

西陵区、伍家岗区、点军区、猗亭区。

三、试点要求

(一) 建筑高度

参照《城市森林花园住宅设计标准》(T/CECS 855-2021),城市森林花园住宅项目原则上建筑高度不超过 80 米,对体型复杂的,超出标准要求的项目,由项目所在地区政府会同市住建局组织规划、城管、园林、消防、气象等相关单位,共同开展风荷载、结构等试验或论证。

（二）风貌管控

由市自然资源和规划局牵头，按照《宜昌滨江地区风貌管控规划》及相关规划要求，对城市森林花园住宅项目进行风貌管控审查。

（三）政策支持

对城市森林花园住宅项目给与相应政策支持（详见附件2）。

（四）实施程序

拟出让的城市森林花园住宅项目纳入出让土地规划条件，并经市国土空间规划委员会同意后按照规划条件要求执行。

对于已出让尚未核发建设工程规划许可证的项目有实施意愿的，由辖区政府组织开展社会稳定风险评估和公平竞争审查后，报市自然资源和规划局。

四、职责划分

（一）各区人民政府：负责本区域内城市森林花园住宅验收后改变户属空中花园、空中共享平台绿化空间用途等违法行为的防控和查处工作，承担防控和查处主体责任。街道办事处、乡镇人民政府承担本区域内城市森林花园住宅改变户属空中花园、空中共享平台绿化空间用途防控工作的直接责任，建立巡查、查处工作机制。

（二）自然资源和规划部门：负责联合住建、消防、林业和园林等部门对城市森林花园住宅规划建筑方案进行审查与审批；严把放线、验线、基础勘验、批后监管、规划条件核实等环节，发现违法建设行为，及时将相关线索移交行政执法机关依法查处。

(三) 住房和城乡建设部门：负责施工图审查机构管理，督促指导其严格按照规划批复方案对建筑结构合理性、安全性、建筑节能、绿色建筑等专项进行审查；负责组织进行相关风荷载、结构等试验或论证；负责对建筑工程质量监管及验收；督促物业服务企业履行职责。

(四) 林业和园林部门：负责对城市森林花园住宅项目绿化规划设计、建设的指导；负责户属空中花园、空中共享平台实施情况与建筑主体工程同步验收；负责对项目验收后改变绿化空间用途存在毁绿情形的违法行为实施行政检查，并依法向城管部门或街道（乡镇）移交违法行为线索及相关证据资料，提供专业指导意见。

(五) 不动产登记机构：严格按照本方案确定的规则进行不动产产权登记。对违法建筑或者附有违法建筑的建（构）筑物不予登记。

(六) 城管执法部门：负责依法查处验收后改变户属空中花园、空中共享平台绿化空间用途等违法建设行为。

(七) 消防救援机构：参与城市森林花园住宅项目规划建筑方案的审查与验收。

五、其他

试点范围内进行城市森林花园住宅项目规划建设活动除遵守本方案外，还应遵守有关法律、规范、规章、规范性文件和技术标准，其他县（市、区）可参照执行。

- 附件 1：宜昌市城市森林花园住宅项目建筑规划方案设计要求；
- 附件 2：宜昌市城市森林花园住宅项目相关政策支持；
- 附件 3：宜昌市城市森林花园住宅项目绿化工程建设与验收标准。

附件 1

宜昌市城市森林花园住宅项目 建筑规划方案设计要求

一、户属空中花园应突出建筑外立面，须两面或三面开敞，无围、无柱；外挑高度须不小于两个自然层层高，且不低于 5.6 米，外挑尺寸不小于 4 米且不大于 6 米；每户拥有水平投影建筑面积不大于套内建筑面积的 40%；绿化面积应不小于户属空中花园水平投影面积的 60%。每套住宅可设置一处户属空中花园。

二、空中共享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；开敞空间通高须不小于两个自然层层高，且不小于 5.6 米。

三、户属空中花园、空中共享平台的设计、建设应充分满足建筑结构安全和使用安全。

四、户属空中花园、空中共享平台的绿化种植覆土厚度不应低于 0.6 米（种植乔木区域覆土厚度不低于 0.8 米），并满足《宜昌市城市森林花园住宅项目绿化工程建设与验收标准》要求；同时绿植按照《宜昌市城市森林花园住宅项目推荐植物表》和《城市森林花园住宅设计标准（T/CECS 855-2021）》相关章节要求选择。

五、住宅户型设计应充分考虑自然采光和视觉卫生要求。户属空中花园与其相邻住宅外窗（包括上下楼层与水平楼层）之间不宜产生对视。户属空中花园对应的上层外墙面，不宜设置相邻住宅主要功能房间的外窗，若设置功能房间的外窗，应采取视线遮挡措施。空中共享平台的公共活动区域应设置在远离居室外窗侧，若活动区与住宅外窗或户属空中花园相邻，则应采取视线遮挡措施。

附件 2

宜昌市城市森林花园住宅项目 相关政策支持

一、容积率与产权面积计算：符合要求的户属空中花园水平投影面积的 20%计入容积率建筑面积和产权面积；符合要求的空中共享平台不计入容积率建筑面积和产权面积。

二、绿地率计算：建设项目地面绿地率不低于 30%，户属空中花园和空中共享平台绿地面积单独计算。符合要求的户属空中花园绿地面积的 20%、空中共享平台绿地面积的 60%折算计入项目绿地面积和绿地率。

三、停车位：城市森林花园住宅的户属空中花园水平投影面积的 20%计入停车位计算基数，空中共享平台不计入停车位计算基数。

四、阳台：城市森林花园住宅按水平投影面积 1/2 计算建筑面积的部分（含户属空中花园未设置绿化的部分、阳台等），其水平投影面积之和不得超出其套内建筑面积（不含公摊）的 20%。

五、日照影响：城市森林花园住宅项目内部的日照以建筑主体为基准面进行计算。

宜昌市城市森林花园住宅项目 绿化工程建设与验收标准

一、绿化工程建设标准

(一) 树种选择和植物配置应遵循下列原则：

植物选择适合宜昌气候条件生长的植物，尽量采用宜昌本土树种。应结合经济性、适用性、美观性、可持续性和生态性等原则，合理确定种植技术方案、植物种类和养护方式（树种选择详见推荐植物表）。

1. 应根据项目属地气候和植被特点，选择非油性、浅根性、病虫害少、抗风性、耐旱、抗寒性强、易养护管理的乡土植物。

2. 不应选种大乔木或生长过快的速生树种。

3. 不宜选择根状茎发达的植物，如部分竹类、芦苇、偃麦草等。

4. 不应配置有毒、有刺、有飞絮等易造成人员伤害的植物。

5. 选种小乔木时，应设置安全保障措施，栽植应保证安全距离，且不应遮挡室内采光。

6. 应筛查花粉过敏源植物，并宜合理布局芳香类驱蚊虫植物配置。

7. 应通过养护管理限制植物生长高度。

(二) 种植基质选择应符合下列规定：

1. 不应直接采用田园土。
2. 应选用无机种植基质；若选用混合种植基质，有机材料体积比应小于 20%且应充分腐熟灭菌。
3. 种植基质应具有质量轻、持水量大、通透性好、养分适度、安全环保等特性。

(三) 采用容器种植时，种植容器应满足植物生存所需的营养空间，并应有独立蓄积溢排系统。容器材质应无毒无污染，耐紫外线老化，且使用年限不应低于 10 年。

(四) 户属空中花园和空中共享平台区域的防水工程应按照现行行业标准《种植屋面工程技术规程》JGJ155 的有关规定执行。

(五) 安装植物支撑结构时严禁破坏外墙保温、防水系统。

(六) 户属空中花园和空中共享平台应单独设置灌溉系统。

二. 绿化工程建设验收标准

(一) 户属空中花园和空中共享平台绿化种植覆土厚度应不低于 0.6 米（乔木种植覆土厚度不应低于 0.8 米），疏水坡度不应小于 2%。

(二) 建设项目地面绿地率不低于 30%，户属空中花园和空中共享平台绿地面积单独计算。户属空中花园的绿化面积不小于平台水平投影面积的 60%。户属空中花园绿地面积的 20%、空中共享平台绿地面积的 60%可折算计入项目绿地

率及绿地面积。






(三) 户属空中花园和空中共享平台的绿化种植等工作应由开发建设单位在房屋竣工交付前统一完成到位，与建设项目同步规划、同步实施、同步验收，以保证建筑物整体达到立体绿化效果。

三、宜昌市城市森林花园住宅项目推荐植物表（第一版）

序号	类型	学名	类型	科属	习性	图例	优点
1	小乔木	幸福树 (菜豆树)	落叶乔木	紫葳科 菜豆树属	喜高温多湿、阳光足的环境。耐高温，畏寒冷，宜湿润，忌干燥。		形态优美，叶翠欲滴
2		白兰	常绿乔木	木兰科 含笑属	喜光照，怕高温，不耐寒，适合于微酸性土壤。喜温暖湿润，不耐干旱和水涝		叶色浓绿，花白清香
3		紫薇	落叶小乔木	千屈菜科 紫薇属	喜光、略耐阴、耐干旱、忌水涝，喜暖湿气候，有一定的抗寒力，喜深厚、肥沃的沙质壤土		花繁且艳，景观效果好

序号	类型	学名	类型	科属	习性	图例	优点
4		桂花	常绿乔木或灌木	木犀科木犀属	需要有温暖潮湿的气候,太强的日照和荫蔽都不利于桂花的正常生长,最佳日照时间 6-8h		姿态优雅,香味扑鼻
5		鸡爪槭	落叶小乔木	无患子科槭树属	弱阳性树种,耐半阴,喜温暖湿润的气候和肥沃、湿润而排水良好的土壤,耐寒性不强		叶形美观,入秋转红,灿烂若霞
6		发财树(光瓜栗)	常绿小乔木	锦葵科瓜栗属	喜高温高湿气候,耐寒力差,幼苗忌霜冻;喜肥沃疏松、透气保水的沙壤土		株型美观,耐荫性强
7		红千层	常绿小乔木	桃金娘科红千层属	喜温暖湿润气候,能耐烈日酷暑,较耐寒;喜肥沃、酸性土壤,也耐瘠薄地		形态优美,花开极艳
8	花灌木	三角梅	常绿灌木	紫茉莉科叶子花属	喜欢潮湿、怕积水,耐高温、干旱,不经寒冻,喜欢肥沃的土地,抗贫瘠能力强		皮实易养,勤花美艳

序号	类型	学名	类型	科属	习性	图例	优点
9		茶花	常绿灌木 或小乔木	山茶科 山茶属	惧风喜阳、地势高爽、空气流通、温暖湿润、排水良好、疏松肥沃的砂质壤土，黄土或腐殖土		花大色美，文化气息浓郁
10		茶梅	常绿灌木	山茶科 山茶属	喜温暖湿润，喜光而稍耐阴，忌强光，属半阴性植物，宜生长在排水良好、富含腐殖质、湿润的微酸性土壤中		花小精致，花期较山茶长
11		绣线菊	直立灌木	蔷薇科 绣线菊属	阳性植物，耐寒、不耐热，高温生长迟疑或不良，栽培介质以腐殖土或砂质壤土为佳		叶似柳叶，小花密集，花色粉红，花期长
12		绣球	多年生木本	绣球科 绣球属	喜光耐半阴，宜温暖湿润，不甚耐寒。喜肥沃而排水良好，疏松土壤，土壤酸碱度对花色影响极大，酸性土上开蓝色花，碱性土上开红色花		花大色美，颇具雅气
13		鹅掌柴	常绿灌木	五加科 鹅掌柴属	喜半荫的环境条件，不甚耐寒，宜湿润的含有丰富腐殖质的微酸性土壤		皮实易养，净化空气

序号	类型	学名	类型	科属	习性	图例	优点
14		水果蓝	常绿小灌木	唇形科 石蚕属	阳性树种，稍耐阴，耐寒，耐旱，耐瘠薄，适应性强，对土壤要求不严		皮实易养，蓝灰色别具一格，野趣十足
15		花叶胡颓子	常绿灌木	胡颓子科、胡颓子属	适应性强，耐高温、耐干旱瘠薄，也耐水湿		适应性强，可观叶观果
16	花灌木	蓝雪花	多年生直立草本植物	白花丹科蓝雪花属	喜温暖，耐热，喜光照，耐阴，忌烈日曝晒，较耐高温高湿，干燥不利其生长，富含腐殖质、偏酸性的砂壤土，喜肥，需肥量大。		观花期长，花色淡雅
17		春羽	多年生常绿草本植物	天南星科喜林芋属	喜高温、湿润、喜肥和极耐荫蔽		叶大浓绿，富有光泽，叶柄粗壮，株型优美
18		小叶蚊母	常绿小灌木	金缕梅科蚊母属	喜光，能耐半阴，好温暖、湿润气候，畏夏季炎热，对土壤要求不严，对酸性土、中性土皆能适应		适应性强，枝叶密集，叶色浓绿，花色美丽

序号	类型	学名	类型	科属	习性	图例	优点
19		茉莉	直立或攀援常绿小灌木	木樨科素馨属	喜温暖湿润，畏寒，不耐霜冻，喜光不耐阴，忌强光直射		花朵洁白玉润，香气清婉柔淑
20	藤本	藤本月季	常绿、半常绿攀援灌木	蔷薇科属	适应性强，耐寒、耐旱，对土壤要求不严格，喜欢阳光充足，温暖湿润的气候		一年四季皆能开花
21		金银花	半常绿缠绕藤本	忍冬科忍冬属	对温度的适应范围广，喜湿耐涝，要求土壤湿润，喜弱光和阴雨环境，在强光下生长缓慢		适应性强，花朵会变色
22	藤本	凌霄	攀援藤本植物	紫葳科凌霄属	生性强健，性喜温暖；有一定的耐寒能力；生长喜阳光充足，但也较耐阴，以深厚肥沃，排水良好的微酸性土壤为好		攀援性强，可赏花
23		花叶蔓长春花	蔓性半灌木	夹竹桃科、蔓长春花属	喜温暖、阳光充足的环境，也稍耐阴，对光照要求不严，尤其以半阴环境较佳		理想的色叶地被植物和垂直绿化材料

序号	类型	学名	类型	科属	习性	图例	优点
24	地被	虎耳草	多年生草本	虎耳草科虎耳草属	喜阴凉环境,需接受散色光照,对土壤要求不严,以疏松肥沃沙壤土为宜		耐阴,生长速度快,理想地被植物
25		大吴风草	多年生葶状草本	菊科大吴风草属	喜湿润和半阴的环境,不喜强光直射,比较耐寒		姿态优美、花艳叶翠、观赏周期长
26		金边麦冬	多年生常绿草本花卉	百合科麦冬属变种	性喜阴湿,忌阳光曝晒,较耐寒;对土壤要求不严		四季常绿,耐寒耐热,花期长花量大
27		佛甲草	多年生草本	景天科景天属	适应能力强,不择土壤,可以生长在较薄的基质上,其耐干旱能力强,耐寒力亦较强。		生长速度快,根系纵横交错,优良地被植物
28		果岭草 (沙培矮生百慕大草)	多年生草本	禾本科狗牙根属	耐寒、耐旱、病虫害少,生长缓慢,耐频繁的刈割、践踏后易于复苏,常与黑麦草混合栽培,四季常绿		低矮,耐盐碱,耐低矮修剪,生长势强,成坪快。