关于印发《关于优化道县房地产开发项目规划管理的若干措施(试行)》的

通知

县直、省市驻道县各单位、各乡镇人民政府、街道办事处：

《关于优化道县房地产开发项目规划管理的若干措施（试行）》 已经2025年第4次县政府常务会、2025年第7次县委常委会审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

附件：关于优化道县房地产开发项目规划管理的若干措施（试行）

 道县自然资源局

道县住房和城乡建设局

道县城市管理和综合执法局

2025 年 4 月 25 日

关于优化道县房地产开发项目规划管理的若干措施(试行)

为全面贯彻落实党中央、国务院和省委、省政府决策部署，适应房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，进一步推动我县住房建设多样性和高品质，更好满足居民刚性和改善性住房需求，促进我县房地产市场平稳健康发展，结合市场需求和我县实际情况，特制定本措施。

一、试点建设城市空中花园建筑（第四代住房）项目

试点实施的空中花园建筑（第四代住房）项目必须在土地 出让的规划条件中予以约定。

**1.建筑面积、容积率和产权面积。** 空中花园建筑（ 第四代 住房）绿化平台，每户可设计一个户属空中花园，每户住宅套 内阳台(含生活阳台)、空中花园水平投影面积之和不得超过套 内建筑面积的40%;满足两个自然层高且不小于5.6米，无围护 墙、不封闭、覆土深度不低于0.5米且植树，绿化面积须大于 或等于平台水平投影50%，绿化平台计入建筑面积，不计入容 积率和产权面积，绿化平台建筑面积不纳入指标配套公共服务 设施。不缴纳城市基础设施配套费。

**2.建筑密度、绿地率和采光率。**

①项目建筑密度按首层建筑基底面积标准计算，且应符合 《城市居住区规划设计标准》（GB50180—2018）的规定；

②项目平台绿地面积的20%折算计入项目绿地率和绿地面 积；但项目地面各类绿地面积计算的绿地率不得低于国家标准 或规划条件要求；

③要保证每户均没有“黑房子”，住户 “私密性”和 “安全 性”得到充分保障，满足空中花园庭院对应的上下层房间为直 接采光的条件。日照时间符合《城市居住区规划设计标准》 (GB50180—2018)相关规定。

**3.其他条件。**

①空中花园建筑原则上至少满足 1 个居住街坊（用地规模 2-4 公顷）的规模；

②在保证建筑结构安全的条件下，空中花园建筑绿化平台 进深应控制在6米以内，绿化平台面积不受《永州市城市规划 管理技术规定》（2023年修订）“正文第三章第七十四条第（3） 节”的限制。[《永州市城市规划管理技术规定》（2023年修订） 第三章第七十四条第（3）节：居住建筑按正投影面积的1/2计 算建筑面积的部分（如阳台、计算面积的搁板、花池等），其建 筑面积之和不应超过该户套内房间建筑面积的10%,超过10%的， 超出部分按正投影面积计算建筑面积和容积率。其中套内房间 建筑面积为入户门内不含计算1/2建筑面积部分的各建筑面积 之和]；

③空中花园绿化设计一并纳入规划建筑设计方案审查。植 物应采用适宜本地气候品种，灌、花、草合理搭配，体现植物

色相、季相。 绿化平台种植区域应做降板处理，满足覆土深度 要求，绿化栽植基层应做好防水排灌系统，设置耐根系防水层；

④项目 内部日照按建筑主体测算，对项目周边日照严格执 行国家建筑日照技术标准；

⑤应符合《城市森林花园住宅设计标准》(T/CECS8552021) 相关要求；

⑥住建部门监督开发企业将空中花园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，一经审核不得擅自变更。 除允许设置隐形防护网 外，严禁业主封闭空中花园平台，私自改变用途，否则由城管 部门依法查处；

⑦空中花园建筑由住建、 自然资源部门负责监督空中花园 平台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。验收不合格或擅自改变功能的不享受本支持政策， 由此造成的超容积率、超面积等按违法建设处理。

二、调整或优化新审批项目的规划管理

**1.调整阳台面积控制要求。**支持塑造更加整洁的建筑整体形 象，营造舒适宜居的居住空间，优化阳台等空间面积计算规则。 居住建筑阳台等按正投影面积（ 阳台按全面积正投影）的1/2计 算建筑面积和容积率的部分，其正投影面积之和按不超过该户套 内建筑面积20%控制，因城市风貌景观要求必须封闭的阳台，按 正投影面积的1/2计算建筑面积、容积率和产权面积。

**2.优化飘（** **凸** **）窗和设备平台设置要求。**合理调整飘（ 凸） 窗和设备平台管控要求，进一步提升住宅使用功能完整性。在 符合国家规范要求的前提下，允许飘（ 凸）窗宽度可与房间等 宽， 出挑宽度不超过 0.8 米，飘（ 凸）窗可不计算建筑面积。 允许每套户型可同时设置分体式空调外机搁板和分户式中央空 调外机设备平台，水平总投影面积不大于 4.0 平方米/户的设备 平台不计入容积率和建筑面积（如超出上述规定，设备平台的 超出部分按其水平投影面积的 1/2 计算建筑面积和容积率）。 建筑物顶部有围护结构的楼梯间、 电梯机房等辅助用房，其正 投影面积不超过建筑物中间层（标准层 ）正投影计容面积的 1/6 的不计算容积率指标（超过 1/6，不超过 1/4 时需计入容积 率指标，超过 1/4 时则需计入建筑层数与建筑高度）。

**3.加强社区配套用房配置。**加强社区配套用房统筹配置和 管理利用，提升社区公共服务水平。新建项目按规定要求配建 且无偿移交属地政府的公共服务设施（含社区用房、社区日间 照料中心、托幼等），该部分配套设施计入建筑面积，不计入 容积率。在保证社区办公用房需求的前提下，鼓励属地政府利 用配套用房引入项目开发企业建设社区食堂、健身房、养老等 社区公共服务设施。

**4.适用范围。**本措施出台前，县政府通过公开招拍挂出让 尚未实施（含开发小区内单栋未建设项目）的房地产开发项目， 在不突破原有规划条件的前提下，支持开发企业按以上规划管

理要求调整或优化规划设计并依据城乡规划法履行规划变更审 批程序。

三、容缺办理相关审批手续

本措施有效期内县政府公开招拍挂出让的房地产开发项目 用地，在签订《成交确认书》和《国有建设用地使用权出让合 同》后，按合同约定缴足土地出让金总价款50%的项目，各相 关职能部门给予容缺办理建设用地规划许可证，不高于已审定 规划总平面中计容面积50%的建设工程规划许可证、施工许可 证等审批手续；住建部门在核发办理商品房预售许可证时，需 监督开发企业缴清全部土地出让金，否则不予办理。

四、优化土地供应条件

本措施有效期内县政府公开招拍挂出让的房地产开发项目 用地，在土地挂牌条件中，可降低商业用地供应比例。

五、支持“商改住” 、住宅“小改大”

1.对已完成项目规划总平面图审批且未开工建设的房地产 开发项目（含开发小区内单栋未建设项目），在保证容积率不 突破和满足其他建设规划条件的情况下，支持开发企业适应市 场需求，按规划审批程序将住宅小户型调整变更为大户型，商 业用房调整变更为住宅用房。

2.对已开发建成，商业用房销售困难的项目，在满足房屋 质量安全、消防安全和住宅设计建设规范等条件的前提下，支 持开发企业将商业用房调整变更为住宅用房。单个项目商业用

房调整变更为住宅用房的，调整的商业用房面积不得高于原审 批商业用房总面积的50%。

因调整变更导致商业用房总计容建筑面积减少的，县人民 政府不承担因商业用房面积减少造成的土地出让金价值及项目 开发收益等减少的补偿责任。

六、执行水、电、燃气“三同时”制度

为充分保障购房户的用水、用电、用气安全稳定问题，新建或调整优化建设的房地产项目，以及正在建设尚未竣工验收交付使用的项目，需执行水、电、燃气与主体工程同时规划设计、同时施工、同时竣工验收“三同时”制度，房屋交付时自来水、居民用电必须达到自来水公司、电力公司直供抄表到户，燃气管道建设到户的条件。县自来水公司、县电力公司、管道 燃气公司按照行业分工，参与项目规划图、施工图审查，建设 过程监管指导，竣工验收、设备设施移交接收等工作。

七、附则

本措施自公布之日起施行，有效期两年，国家另有规定的从其规定。

公开方式:主动公开

|  |  |
| --- | --- |
| 道县自然资源局办公室 | 2025年4月25 日印发 |