

南阳市自然资源和规划局  
南阳市住房和城乡建设局  
南阳市城市管理局  
南阳市气象局  
南阳市不动产登记服务中心  
南阳市消防救援支队  
南阳市园林绿化中心

文件

宛自然资〔2024〕46号

## 关于印发《南阳市开展“空中森林花园”住宅的 试点意见（试行）》的通知

宛城区、卧龙区人民政府，城乡一体化示范区、高新区、官庄工  
区、职教园区管委会，市直有关单位：

《南阳市开展“空中森林花园”住宅的试点意见（试行）》  
已经研究，现印发给你们，请认真贯彻落实。

南阳市自然资源和规划局

南阳市住房和城乡建设局



南阳市城市管理局



南阳市气象局



南阳市不动产登记服务中心



南阳市消防救援支队



南阳市园林绿化中心

2024年12月10日



# 南阳市开展“空中森林花园”住宅的试点意见 (试行)

为推进生态宜居城市建设，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，持续提升人居环境品质，依据《河南省绿色建筑条例》《城市森林花园设计标准》，稳妥有序推进“空中森林花园”住宅试点工作，结合我市实际，制定本试点意见。

## 一、指导思想

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为引领，秉持“市场主导、典型示范、经济适用、安全绿色”的整体要求，试点发展立体生态建筑。

## 二、试点先行，政策引导

### (一) 试点范围

试点项目应选址在城市近郊，由区政府（管委会）推荐，出具试点项目推荐报告，并承诺后期监管责任。

### (二) 试点类型

“空中森林花园”住宅分为“空中花园住宅”“空中庭院住宅”两种类型，试点项目可选择其中一种或组合实施。

“空中花园住宅”，每户配置面积不大于套内建筑面积40%的，高度不小于两个自然层的户享空中花园的空中森林花园住宅。

“空中庭院住宅”，每两层住宅设置一处空中公共平台用作



公共院落使用，两层住户共享该处公共院落。院落须向业主公共开放使用，其功能可为运动、棋牌、休闲等。

### **三、建设要求及技术标准**

#### **(一) 场地与规划设计**

1. 项目选址应符合《南阳市国土空间总体规划》和城市设计要求。

2. 空中森林花园住宅的组合长度应根据用地情况、城市界面等要求合理确定，并符合我市城市规划管理规定和景观风貌规划要求。建筑物不宜过长并应满足采光、日照、消防等要求。

3. 建筑之间的日照间距应符合现行国家标准。当空中森林花园住宅作为遮挡物时，日照计算的遮挡面应为户享空中花园的最外边缘；当空中森林花园住宅作为被遮挡物时，日照计算的遮挡面应为建筑物主体最外边缘。

#### **(二) 建筑设计**

1. 住宅户型布局设计时，除首层不得设计户享空中森林花园外，每户仅能设计1个户享空中花园，户享空中花园的水平投影面积不小于40平方米，且不大于套内建筑面积的40%，空中花园挑出进深不小于4米，并须有两个自然层高度。

2. 户享空中花园应设置在起居室外墙外侧，并且对应的本层外墙面不应设置卧室外窗；户享空中花园内对应的上层外墙面，不应设置主要功能房间的外窗，若设置辅助功能房间的外窗，则应采取视线遮挡措施。

3. 户享空中花园应为无墙、无柱的形式，并至少有相连的两外侧边不封闭。两个住宅单元相连接处的户享空中花园之间可采用墙体进行分隔，当隔墙高度不超过建筑层高时可视为外侧边不封闭。

4. 户享空中花园不宜设置在建筑物的北侧；户享空中花园的楼板应下降，种植覆土厚度不小于 0.5 米，绿化面积（即覆土面积）不小于空中花园水平投影面积的 50%。

5. 户享空中花园、空中公共平台的开敞面临空处应设置防护栏板（栏杆），栏板（栏杆）的高度不应小于 1.2 米；如其下方为人员主要出入口及通道时，应采取防止物体坠落伤人的安全措施。

### **（三）建筑消防安全设计**

1. 消防车道的设置应平滑顺直方便消防车通行，并避免设置直角弯；转弯半径在满足消防规范的前提下，需满足消防车实际通行要求。

2. 防火间距应按照户享空中花园、空中公共平台最外端进行计算。

3. 室内消火栓的布置应确保有 2 股充实水柱到达户内任意部位，包括户享空中花园。

4. 消防救援登高操作场地、消防车道的设置除应符合国家规范要求外，不得沿空中花园所在长边设置。

### **（四）建筑结构设计**

1. 户享空中花园、空中公共平台的活荷载计算应计入种植土及种植物荷载，覆土厚度应按建筑做法确定并应计入积水荷载。活荷载计算应符合《工程结构通用规范》要求，并满足实际使用功能的需要。

2. 当空中森林花园住宅体形、周边环境情况复杂时，应对结构的抗风和抗震性能进行专项研究和论证。

3. 空中花园地面应满足现行行业标准《种植屋面工程技术规程》JGJ 155 的相关要求。

### **(五) 种植设计**

1. 户享空中花园和空中公共平台的景观、种植设计应与住宅区整体景观设计相协调，空间层次分明，外视角的季相变化应与城市风貌相协调。

2. 植物配置上宜采用南阳本地植物，以耐旱、耐寒、浅根性灌木为主，搭配低矮花木、攀缘类植物，且不得选择油性、有毒、有害、有刺激性气味植物，同时考虑抗风、防坠落、防攀爬措施。

3. 空中花园临栏杆（栏板）沿线景观应进行统一设计，由开发企业在交房时种植到位，交房时绿化面积要达到空中花园水平投影面积的 50%。

4. 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。

### **(六) 其他设计要求**

1. 空中花园应预留给水接口，户内给水宜采用给水分水系统。



2. 空中花园统一设计排水系统，排水管径设计需满足雨季排水要求；应设两处排水口，排水口处做防堵塞处理。

3. 给、排水管材应防腐、防潮、防霉、耐酸碱。

4. 空中花园的降板区和非降板区交界处应设置排水沟并设置不少于一处排水口。

5. 空中森林花园住宅的设计除满足上述设计要求外，应严格按照国家规范和省、市相关规定执行。

#### **四、政策支持**

##### **（一）计容和产权**

空中花园和空中庭院部分计算建筑面积，不计入容积率和产权面积。

##### **（二）建筑密度**

“空中庭院住宅”试点项目建筑密度按首层建筑物基底面积标准进行计算，在满足《居住区规划设计标准》（GB50180）前提下，可适当调整。

##### **（三）建筑面宽**

空中花园住宅、空中庭院住宅的建筑面宽可不受《南阳市城市规划技术规定》控制，但应符合消防要求。

##### **（四）日照标准**

空中花园住宅、空中庭院住宅的日照分析不计算空中花园对自身的遮挡，其他日照分析应严格执行国家标准。

##### **（五）其他要求**

公共设施配建、建筑退让、建筑间距等均应满足《南阳市城市规划技术规定》要求。

## 五、明确职责，科学监管

（一）申请试点项目的开发企业应签订承诺书，承诺按照《试点意见》和经审定的建筑工程设计方案内容实施，并承担后期监管责任和义务。

（二）开发企业在设计阶段对临空栏板（栏杆）处的绿化方案应统一设计，报经市园林绿化中心批准后施工，保持立面效果的整体性。

（三）开发企业负责将户享空中花园的用途及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或违法违规封闭空中花园和空中庭院。

（四）物业合同中应明确物业公司和业主双方对户享空中花园、空中庭院的管理、日常维护的权利和义务；物业公司负责户享空中花园、空中庭院的日常巡查，按照物业合同约定对户享空中花园栏杆（栏板）处绿植进行养护或养护指导。

（五）物业公司发现业主的违法违规问题及时上报属地街道办事处（或乡镇），属地街道办事处（或乡镇）对空中森林花园住宅出现的违法违规问题及时报送属地综合执法部门，由属地综合执法部门依法处理。

（六）市自规局、市住建局、市不动产登记服务中心和辖区城市综合执法、市园林绿化中心等部门要落实对试点项目的验收



和批后监管，对违法违规建设行为“零容忍”。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。

本意见适用范围为南阳市中心城区，自发布之日起施行，有效期一年。各县（市）可参照实施。

---

南阳市自然资源和规划局办公室

2024年12月10日印发

---