

大亚湾开发区关于促进土地资源高效利用的若干措施配套细则之——住宅用地规划建设实施细则

为落实国家建设好房子的政策精神，满足群众多样化的住房改善性需求，支持高品质住宅开发建设，根据《惠州市区 2024-2025 年度新出让住宅用地规划管理的若干措施》的通知（惠市自然资函〔2024〕1008 号）（以下简称《若干措施》）、关于扩大《惠州市区 2024-2025 年度新出让住宅用地规划管理的若干措施》适用范围的通知（惠市自然资函〔2024〕3285 号）等文件，结合大亚湾开发区实际，提出以下实施细则：

一、大亚湾开发区范围内新出让住宅用地或存量住宅用地，同时满足下列 2 个条件，根据控规要求，宗地可按《若干措施》及实施细则开发建设或变更建设工程设计方案：

（一）在 2025 年 12 月 31 日前取得《建设工程规划许可证》、且建设单位承诺规划许可后 2 个月内取得《建筑工程施工许可证》的商品房住宅项目；

（二）改变土地使用条件（改变规划条件、调整土地使用年限等）完善用地手续业务，签订合同补充条款，补交相应土地出让价款。

二、高品质住宅相关管控要求：

（一）住宅首层（不包括裙房）设置层高不低于 4.2 米、不高于 7.2 米的架空公共休闲活动空间；

（二）户属空中花园中不小于两个自然层高的部分不计入容积率

建筑面积且不计入产权面积。户属空中花园水平投影总面积不得超过住宅套内水平投影面积的 35%。户属空中花园开间尺寸短边应不小于 3.0 米，应满足开敞率不低于 40%，且至少应有相连两条外侧边无实体围护结构，其临空处应设置栏杆、栏板等安全防护构件。户属空中花园绿化面积不小于其水平投影的 30%，绿化覆土深度不低于 0.5 米；

（三）支持住宅建筑设置层高不小于两个自然层高、可供业主共享的开敞式公共休闲绿化平台，该平台不计入容积率建筑面积，且不纳入公摊面积，确权登记为全体业主共有。设置公共休闲绿化平台的水平投影面积不得大于所在自然层计容建筑面积的 30%，公共休闲绿化平台绿化面积不小于其水平投影的 30%，绿化覆土深度不低于 0.5 米。平台至少一个边长临空，平台不封闭、不分隔。临空面无实体围护结构，应设置栏杆、栏板等安全防护构件；

（四）地块内高品质住宅建筑之间的间距及建筑面宽按照户属空中花园和开敞式公共休闲绿化平台外挑尺寸的二分之一范围线进行计算；高品质住宅建筑与地块外建筑及与地块内非高品质住宅建筑的间距按照开敞式公共休闲绿化平台和户属空中花园的最外边缘计算。消防和安全距离按相关规范要求执行；

（五）建筑之间的日照间距应符合现行日照技术规定，并按照以下原则进行计算：

1. 当高品质住宅作为遮挡物时，日照计算的遮挡面应为公共休闲绿化平台和户属空中花园的最外边缘；
2. 当高品质住宅作为被遮挡物或自遮挡时，日照计算的被遮挡

面应为建筑物主体外边缘。

（六）开敞式公共休闲绿化平台和户属空中花园计算建筑退距时按以下规定执行：

1. 建筑主朝向退让用地红线按公共休闲绿化平台和户属空中花园最外边缘计算，次要朝向退用地红线按公共休闲绿化平台和户属空中花园外挑尺寸的二分之一范围线进行计算；

2. 退让公园、绿地、广场及红线宽度大于等于 30 米市政道路按公共休闲绿化平台和户属空中花园外挑尺寸的二分之一范围线进行计算，退红线宽度 30 米以下市政道路按公共休闲绿化平台和户属空中花园最外边缘计算。

三、项目在申报建筑设计方案时应同步提交户属空中花园及公共休闲绿化平台的景观绿化专项设计方案，方案应充分考虑绿化种植方式防坠落、防台风等防护措施，应满足荷载要求，以及视线隐私设计。户属空中花园及公共休闲绿化平台的景观绿化应与建筑主体同步设计、同步验收，纳入建筑工程规划核实测量技术报告。

户属空中花园及公共休闲绿化平台交付使用前由开发企业维护，交付使用后共有部分由物业管理企业维护，专有部分由业主维护。街道办配合主管部门开展监管工作。

四、分期开发建设项目的存量用地，项目已办理预售需按高品质住宅调整方案的，应按法定程序征求业主意见。

五、本细则有效期至 2025 年 12 月 31 日。