

# 每户设置1处外挑空中花园,不计入容积率 慕了! 有城市试点森林花园住宅

据四川省自贡市人民政府网站,8月21日,自贡市荣县人民政府发布《荣县人民政府办公室关于实施荣县城市森林花园住宅试点的通知》(以下简称《通知》)。

《通知》显示,城市森林花园住宅试点的项目适用于以宗地为单位的新开发改善性住宅项目,不包括公寓式、度假式的商业用地性质建筑和改建、扩建的住宅类建筑。

城市森林花园住宅试点项目的确定有两种方式。一是,未出让地块,经县政府同意,在地块规划设计条件中明确作为城市森林花园住宅实施的项目。二是,已出让地块由项目业主提出申请,经县国土空间规划委员会审议,审议同意后,可作为城市森林花园住宅实施项目。

《通知》明确了城市森林花园住宅试点项目的要求,共计五点。一是,用地面积应不低于60亩;二是,在满足结构安全和使用安全的前提下,每户应设置1处外挑空中花园(以下简称空中花园)。空中花园须相邻楼层无重叠且通高不低于两个自然层高度、无围护结构、无柱、有覆土绿化植物,并充分保障业主的生活隐私权。空中花园应设置在建筑非地坪接触层以上,外挑尺寸应大于4米且小于6米,水平投影面积不得超过本套住宅建筑面积的50%。底楼花园按照第3层空中花园的投影范围确定。

三是,空中花园覆土绿化区域面积应不小于空中花园水平投影面积的40%,绿化覆土区域为植被生长区域,应以灌木、花卉、竹子等浅根性植物为主,适度配置高度不超过4米的花乔,并确保安全;空中花园覆土厚度不得小于0.5米,并满足植物生长需求。

四是,设置在建筑主体结构内的阳台不得认定为空中花园,应按相关规范作为计容建筑面积计入容积率。五是,城市森林花园住宅规划户型设计应满足每户户型建筑面积(不含空中花园面积)大于80平方米。

文件提出,城市森林花园住宅试点项目的支持政策。空中花园面积不计入容积率计算;空中花园的水平投影面积计算不再执行《自贡市城市规划管理技术规定(2022版)》关于住宅的每一自然层水平投影面积与该层建筑面积比例的相关规定;城市森林花园住宅空中花园及底楼花园绿化达到相关建设标准要求后,可按其空中花园面积的5%折算计入建筑项目绿地率和绿地面积;在满足消防和安全距离相关规范要求的前提下,城市森

林花园住宅的建筑退距按建筑主体外轮廓线的位置计算,建筑间距按空中花园外挑尺寸的二分之一位置计算,建筑密度按地上首层建筑物基底面积标准进行计算。

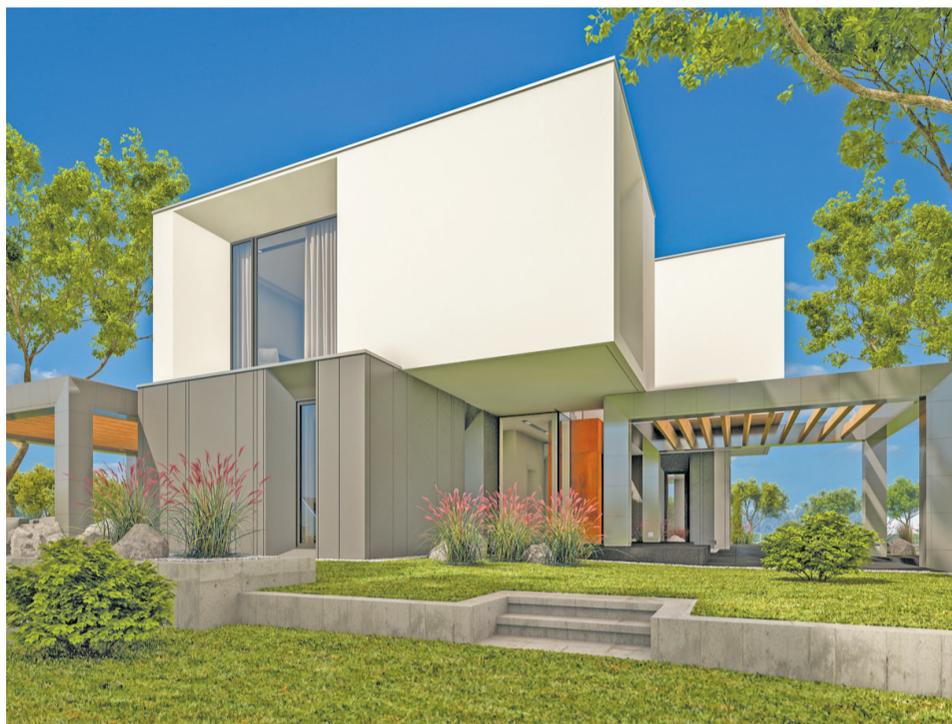
此外,在城市森林花园住宅试点项目的实施和竣工验收方面,政策也给予一定支持。空中花园绿化方案和该项目配套园林绿化专项设计方案由住房城乡建设部门同步审查,并出具书面意见;开敞式公共平台、空中花园绿化要与项目规划设计方案统一设计、同步实施、同步验收、统一管理,确保每户、每栋楼的空中花园植物配置协调一致,外观立面整体协调美观;在进行规划核实前,由住房城乡建设部门对项目绿化实施情况进行专项验收,并出具意见。

文件还要求,开发企业在销售时,应将城市森林花园住宅试点项目后期管理、维护和物业费缴纳等内容纳入与购房业主签订的《补充协议》,并在醒目位置予以公示。住房城乡建设部门和市场监管部门做好指导和监督工作。所有城市森林花园建筑试点项目,住户应按物业服务企业的要求对空中花园植物进行管护、补植,不得擅自改造空中花园和改变空中花园的使用功能等。

同时,竣工验收后,相关行业主管部门应督促项目属地镇街、物业管理服务公司加强后期使用的监管,综合行政执法部门要加强对城市森林花园住宅试点项目的执法管理,并加大城市森林花园住宅试点项目违法行为线索查处力度。

项目属地镇政府(街道办事处)、自然资源规划部门、住房城乡建设部门、综合行政执法部门要严格按照本通知要求执行,坚决杜绝违规扩大试点项目类型,严防城市森林花园住宅试点项目支持政策变形、走样,促进荣县房地产业持续健康发展。

城市森林花园住宅试点项目和普通住宅类项目,除空中花园部分外,住宅的每一自然层水平投影面积不得大于该层建筑面积的1.20倍。水平投影面积超过建筑面积1.20倍的,其超出部分全部计入容积率。一律不得采用封闭空间、镂空式的结构设计。为保障建筑立面统一、美观、安全,主体结构以外部分装饰装修,应由开发公司或物业公司负责,装修风格需与建筑本身保持一致。其余未尽事宜,按《自贡市城市规划管理技术规定(2022版)》执行。(澎湃新闻)



## 30岁以上租房族增多 如何让租房不再是“过渡”

日前,据《第一财经日报》报道,上海交通大学住房与城乡建设研究中心主任陈杰表示,特大城市、超大城市对长租房有着很强烈的需求,部分有房子的人也有租赁需求。一家提供长租房服务的机构也发现,原来租客是20多岁的年轻人会比较多,现在30岁以上的人数也显著增加。

在网络社交平台上,类似“你能接受30岁还在租房吗”的话题,吸引不少年轻网友参与讨论。实际上,正如专家分析所言,在部分高房价的大城市,租房早已不是20多岁、刚刚毕业几年的年轻人的过渡性生活方式。许多三四十岁、被视为社会中坚力量的人,并没有住进自己拥有产权的房子,而是长期租房居住。

原因当然有很多,最简单的一个答案就是“买不起”。不过,笔者通过调研身边一些仍在租房的30岁以上人士,发现“买不起”不足以概括一切。其中,有人尽管拥有一定积蓄,存款足以支付购房首付,但因为不想承担长期贷款压力,并没有出手买房。也有人可能已经拥有了一套自己的房子,但出于就近上班、子女上学方便等理由,还是选择租房居住。

因此,对一部分年轻人而言,他们选择长期租房并不完全是被动选择。尤其在一些生活在大城市的年轻人眼里,买房在“人生大事”里的优先级排序,也悄然发生着变化,让位于“生活自由”“不想承受太大负担”“把积蓄用于其他方面投资”等其他选项。

不管出于什么原因,主流租房群体年龄区间的延展,要求市场不能只是提供短期的、过渡性的租房服务。一部分人在选择租房时,考虑的不仅是一两年,而可能是未来五年、十年甚至更长时间。更好地满足这部分人群的租房

需求,不仅有利于租房市场稳定与长远的发展,也对整体上解决社会住房供给有着重要意义。

面对房地产市场供求关系发生重大变化的新形势,租房者的选择权也明显提升了,尤其是其中打算长期租房的人,选择一套房可能更加谨慎,考虑的问题更多。不管是提供长租房服务的企业,还是出租自有住房的房东,都应当认识到市场的变化,努力提供更加优质的服务。

比如,以往常常受到租房群体吐槽的“房子住到一半被房东赶走”的问题,理应在今后的租房市场得到更严格治理。出租方和租户在商业关系上的地位是完全平等的,必须遵循契约精神,如果一间房连合同规定的租期都无法保证,那么以后谁还会考虑租住?对此,提供长租房服务的企业应当扮演好监督角色,保证租户利益不受侵犯。

租房区别于其他租赁服务的一点,在于它不仅仅提供让租住者居住的房屋实体,也应提供租住期间的基本服务。出租房内的设备坏了谁来修、怎么修,用水用电收费是否合理,租房安全是否有保障,这些租房过程中的服务细节都很重要。如果出租方在签订租赁合同以后,便只等着收取租金,对租户的服务需求放任不管,便会恶化租住体验。

不管是租房还是买房,只要获得居住房屋的方式合法合规,都应当享有同等的居住体验。随着长期租房日益被社会接受,既给租房市场带来了进一步发展的机遇,也给租房服务提升品质提出更高要求。也只有做好了长期租房的服务,社会多样化的住房需求才能得到满足,年轻人“住有所居”的理想才能更好地化为现实。

(中国青年报客户端)