

23日,我市召开新闻发布会,市自然资源和规划局介绍了近期发布的《关于优化居住用地供应和规划管理措施》有关情况。近年来,人民群众对“居者有好

屋”的需求越来越强烈,市自然资源和规划局持续加强居住用地供应和规划管理的政策研究,强化自然资源和规划要素保障,围绕我市房产市场运行状况、市民诉求、房企需求等,在深入调研、充分学习借鉴我国其他城市的先进经验,广泛征求意见的基础上,分别于今年3月、9月,先后出台了两批《关于优化居住用地供应和规划管理措施》,对我市新供居住用地开发建设给予土地规划政策支持,激发市场活力,优化营商环境,满足群众住房需求。两批《措施》从强化拟出让土地信息公开、优化商品住宅用地出让公告、调整竞买及出让价款支付方式、提前交地4个方面优化土地支持政策;从室内挑空空间、户属空中花园、封闭式阳台、首层架空层、下沉空间等9个方面加强规划支持。优先鼓励在优质住宅用地中试点应用,引导房地产企业打造满足居民需求的“好房子”。

住宅用地竞买保证金可按起始价两成缴纳 封闭阳台按一半计算容积率

我市发布优化居住用地供应和规划管理措施 多方面引导房企打造“好房子”

A 稳定房地产市场运行 多点发力优化土地出让

为使市场主体全方位、多角度了解地块信息,我市进一步加大宣传推介力度,在商品住宅用地清单发布后,通过土地推介会、企业座谈会等渠道,宣传推介地块优势和价值潜力。同时,丰富地块信息公开内容,及时公布地块周边交通、教育、医疗等现状和规划情况,便于开发企业及时准确了解地块信息,为选地决策提供充分参考。

对住宅用地限价措施进行调整,不再执行楼面单价新高、单宗商品住宅用地溢价率15%的限价要求。土地出让公告时间在按规定不低于20天的基础上,可以根据实际需要适当延长公告时间,给市场主体充分的研判决策时间。

B 助力好房子建设 多措并举提供容积率支持

公服设施是居住区高品质生活的重要空间载体。2023年,我市出台了《青岛市市区公共服务设施配套标准及规划导则(2023年试行版)》,创新提出“邻里坊”的概念,将需要在居住小区配建的各类公共服务设施集中设置。原则上集中设置在居住小区公共广场绿地或出入口处,内部设置社区养老、文化活动、便民商业、快递服务和公共卫生间等功能,有条件的允许增设社区食堂、健身房等功能,为居民提供“家门口”的生活服务。《措施》规定,集中配建的“邻里坊”及社区卫生服务站、托育所、社区服务站、微型消防站,不计入用地容积率,不计入土地价值。邻里坊建筑面积按照350平方米/千人计算,单处最小面积350平方米,并由各区(市)政府安排专门主管单位或街道统筹管理,提升公共服务水平。

小区门卫室、地下停车场出入口是连接居住小区内外的过渡空间,是展现小区特色的窗口。《措施》提出,居住小区用于通行管理、信息传达、安全保卫功能的出入口门卫室,其建筑面积不大于20平方米的,不再计入容积率。有顶盖车库出入口坡道容积率由以往的按一半容积率计算调整为不计入容积率,同时要求其形式、材质、色彩应与居住小区建筑风格协调一致。打造功能完善、设计精美的小区出入口空间,提升城市界面美观度。

住宅建筑设置首层架空层可以方便居民文体活动、休闲交流,既满足居民不出小区便可邻里交往、健身娱乐的生活需求,也为小区打造更多灵活多样、丰富多彩的公共空间。《措施》对住宅首层架空层的计容积率进行了调整,明确:在紧邻居住小区集中绿地、活动场地的住宅建筑底层可以设置架空层,架空层层高不宜小于3.6米,并作为公共休闲、绿化等公共开敞空间使用。架空

层内部电梯、楼梯、门厅、设备管井、市政设备设施等必要使用空间的建筑面积,累计不大于底层投影面积30%的部分,不再计入容积率。从而鼓励符合条件的小区合理设置架空层,通风降噪,疏解地面交通,增加公共交往空间,打造开放多元复合的活力社区。

为进一步加强居住区活力和高端属性,丰富公共空间层次,《措施》提出,鼓励有条件的居住小区结合集中绿地、活动场地设置下沉空间。鼓励开发企业利用与下沉空间相连的地下建筑建设健身房等业主共享的文体活动设施,满足居民更高质量的生活需求,这部分地下空间不再计入容积率。

随着居民改善型住房需求的日益增长,对大面积住宅的需求日益增多,对设计品质也提出了新要求。挑空空间在提升居住品质、丰富室内空间层次、消除空间压迫感上发挥了重要作用。以往的室内挑空空间,按照不同挑空高度,分别计算1—2倍不等的建筑面积和容积率。本次新出台的《措施》对这一计算规则进行了调整优化,规定:套内建筑面积超过140平方米的住宅,允许在起居(厅)设置一处挑空空间,挑空部分不大于两层层高,其面积不超过住宅套内建筑面积的25%并且不大于50平方米的,按照其水平投影只计算单层容积率。创新住宅空间设计模式,进一步扩大室内采光面,增强室内视野通透性,让室内功能分区更加合理、舒适。

C 封闭阳台 按一半计算容积率

住宅中安排户属空中花园是近年来一种新兴建筑形式,是将绿色生态理念注入城市住宅建筑实践,最早兴起于新加坡以及国内的成都、南京等地。户属空中花园是在住宅建筑外挑平台,比阳台进深更大的空中户外空间。《措施》明确:原则上建筑高度不超过54米住宅每户可以安排设置一处空中户属花园,设置于建筑主体结构以外,进深不小于2.1米,不大于4米,高度不小于两个自然层,进深在2.1米以内的部分,按其水平投影面积的1/2计入容积率,2.1—4米的部分不计入容积率。

该措施为鼓励开发企业为居民建设空中居家庭院,实现绿化“上楼”,满足居民的“亲地”居住情怀,同时,改善社区微气候,营造人与自然和谐互动的美好生活空间。综合考虑城市风貌特色、气候特征、建筑使用安全、噪声污染等因素,原则上城市公共中心、临重要道路、滨海区域等范围暂不建议建设此类住宅。

阳台是居住空间的延伸。按照我市此前规定,封闭式阳台应全部计算面积;开敞式阳台计算1/2面积,进深超过1.8米的部分全部计算面积。实践中,开敞式阳台尤其在高层建筑中,不适应我市气候特点,不符合北方居民生活习惯,容易出现居民私封阳台、高空抛物等问题,造成了安全隐患和资源浪费,对城市风貌形象也产生一定负面影响。为此,《措施》优化统一了阳台容积率核算标准,将住宅阳台进深尺寸由最大1.8米调改为最大2.1米,且封闭阳台按照一半计算容积率,改变既往全部计容积率计算规则,激发房地产商建设封闭阳台的积极性,保证套型功能完整性,满足居民对更加舒适宽敞的休憩、晾晒衣物空间需求,减少高空坠物风险,提升建筑立面品质。

居民对高品质住宅的感知,从颜值开始。随着广大居民对建筑审美的提升,开发企业也更加注重建筑立面精细化设计以及高品质材料的应用。顺应市场需求,《措施》提出居住小区建筑外立面采用砖石、金属、陶板等高品质材料的,饰面层可不计入容积率,鼓励开发企业打造经久耐用的建筑立面,提升建筑性能,美化城市形象。

观海新闻/青岛晚报/掌上青岛 记者 徐美中

