

5日上午,我市召开新闻发布会,介绍我市“好房子”建设及《青岛市“好房子”建设标准体系》政策出台情况。我市今年已累计供应更加安全耐久、更加舒适宜居、更加绿色低碳、更加智慧科技的“好房子”484万平方米,全市已培树20个省级9个市级高品质住宅试点项目。

怎样才算“好房子”? 青岛定出新杠杠

我市出台“好房子”建设标准体系 全市已培树20个省级、9个市级高品质住宅试点项目

>>>已供“好房子”484万平方米

今年,“好房子”建设首次写入政府工作报告,明确“适应人民群众高品质居住需要,完善标准规范,推动建设安全、舒适、绿色、智慧的‘好房子’”。近年来,我市积极响应国家、省号召推进“好房子”建设,率先在全国出台建设技术导则,颁布建设标准体系,组建产业联盟,通过标准构建、政策激励、项目培育、产业升级推动“好房子”建设,截至目前,累计供应“好房子”484万平方米。今年5月全省“好房子”现场会在我市召开。

去年5月,我市出台建设技术导则,同步修订“好房子”评价标准,明确安全耐久、舒适宜居、绿色低碳、智慧科技等4大类20项指标,并从供地、规划、设计、施工、验收等环节配套制定12个文件;近期整合711项工程建设标准,出台建设标准体系,切实把“好房子”理念转化为可执行、可监管、可复制、可推广的制度要求。

去年4月以来,我市出台优化容积率、优先纳入“白名单”等18项激励政策。其中在公服配套上,在全国创新提出“邻里坊”等养老、托育综合服务设施不计容不计价政策;在产品设计上,在全省首批推出户属空中花园、挑空空间差异化计容举措;在贷款政策上,在全省率先为购买“好房子”的市民提高30%公积金贷款额度。

去年8月,我市在全国率先组建“好房子”产业联盟,集合开发、设计、施工、物业等房地产项目全生命周期92家龙头企业和12个行业协会,围绕青特置业等新开发地块需求召开3次供需对接会,凝聚全产业链力量共同打造“好房子”,相关经验入选住建部“好房子”建设经验做法(第一批)。

我市建立“好房子”项目库,已培树20个省级、9个市级高品质住宅试点项目,推出西海岸海信·金沙湾、崂山柏悦府、李沧金茂·璞逸世园、城阳上郡赋等滨海特色四代住宅项目,西海岸绿色公元、弗莱·德建公元等全球一流被动式住宅项目,西海岸瑞源·名嘉荷府等医养结合健康地产项目。同步打造“好房子”示范片区,张村河依山傍水区、唐岛湾瞰海一线区、中德生态园绿色智慧区等区域连片成势。

>>>“好房子”建设有了“新标准”

“好房子”建设是一项系统工程,不仅涵盖规划设计、施工建造、运行维护等项目全周期,还兼具健康、舒适、智慧、绿色等多元价值拓展,涉及的标准规范、技术导则、政策文件数量繁多,近年来,随着国家和省、市制定出台的标准快速更新,“好房子”相关标准分散、筛选困难的痛点逐渐凸显。为此,我市会同国家、省级一流科研技术力量,联合本地行业头部企业,深入调研北京、上海、杭州等先进城市经验,通过座谈会、问卷调查等形式,广泛征求房地产开发、规划设计、施工建造、物业服务等产业链企业意见,对现有工程建设标准、政策法规、技术导则、标准图集等进行全面梳理筛选及整合,编制了《青岛市“好房子”建设标准体系》。

《标准体系》构建了“五个一级目录+若干子目录”的框架体系。在一级目录层面,设置了通用标准、规划设计、建造实施、建筑评价、



中德生态园「绿色公元」项目。

运维服务五大板块,既明确了基础通用要求,也涵盖了从设计到运维的全流程规范。在子目录层面,进一步细化安全耐久、舒适宜居、绿色低碳、智慧科技、施工技术、试验检测、质量验收、运行维护、物业服务等关键领域适用标准,确保每个环节都有标准支撑。整个体系整合现行工程建设标准,相关政策文件、技术导则、标准图集等共计1200余项。这些标准既包含国家强制性要求,也涵盖地方特色规范,形成一套全面、系统、可落地的“好房子”建设技术支撑体系,将为青岛“好房子”建设提供精准的“指南针”。

在《标准体系》编制过程中,我市统筹考虑不同住宅类型的需求、当前建筑业发展水平、住房开发建设和使用中的难点痛点,来确定相关适用标准,重点突出“好房子”的人民性、时代性、适用性三大特色。通过梳理住房领域信访投诉数据,聚焦渗漏、串味、开裂等质量问题,以及用电、用气、用水安全等群众关切,将相关标准、技术导则逐一列入清单。同时,通过问卷调查,精准把握市民对居住舒适度、安全性的需求,确保每一项标准都贴合“人民满意”主题,让“好房子”真正成为群众看得见、摸得着的民生福祉。

当前,数字技术、绿色理念正深刻改变居住形态,依托青岛全国数字家庭建设试点优势,将数字家庭、智慧运维纳入体系,同时重点关注声环境、光环境优化,以及绿色低碳建造技术应用,让“好房子”既满足当下需求,更适应未来发展,呼应新时代市民对高品质生活的向往。例如:突显住宅性能宜居、环境宜居、声环境、光环境、生活便利、智慧运维等现代化住宅特性;住宅建筑层高不低于3米,住区应设健身场地,人均健身场地面积不低于0.3平方米,住区固定停车位100%具备充电基础设施安装条件,住区光纤100%入户等指标要求为建设新时代的“好房子”提供技术指引。增强电梯轿厢、地下空间、楼梯间、机房等区域的信号强度。对数字家庭、物业综合服务平台等运维管理做出详细规定。

充分考虑青岛海洋性气候特点、地域文化特色和市民生活习惯,特别将《青岛市城乡规划管理技术规定》《青岛市建筑工程设计质量提升指引》《青岛市市区公共服务设施配套标准及规划导则》等地方文件纳入体系,确保标准不“悬空”、能落地,真正为青岛“好房子”建设量身定制。例如:住宅分户墙采用不小于200毫米厚的墙体达到50分贝以上隔声要

求,项目验收时实行分户验收,做到“先验收、后交付”,机动车车位配建标准不小于1.2辆/户等具有青岛特色的建设要求。住区应结合青岛特色原有地形地貌进行环境设计和建筑布局设计,充分利用天然采光、自然通风,节约集约利用土地。应使用5种及以上绿色建材认证的材料和部品,且应用比例不应低于50%,应采取降低建筑材料损耗和垃圾排放量。确保《标准体系》在我市能够真正落地生根、发挥实效。

>>>鼓励增加优质低密产品供给

“好房子”建设技术导则试行一年以来,积累实践经验的同时收到多方意见。今年,国家、省先后出台最新《住宅项目规范》《高品质住宅建设标准》《住宅设计标准》等规范性文件,为衔接国家现行标准、借鉴先进地市经验、顺应行业发展趋势,结合居民反映、开发建设与设计单位等渠道反馈,市住建局组织修订出台了《青岛市“好房子”建设技术与评价导则》,完善“好房子”建设指引,助力构建“好房子、好小区、好社区、好城区”建设体系。

提高了容积率、层高、绿色建筑星级、车位尺寸等方面的要求,鼓励进行容积率2.5以下的中低强度开发,增加优质低密的产品供给。引入装配式建筑、康养地产、宁静住宅、低空经济等行业先进理念,推动行业创新性成果在“好房子”中落实。结合“山、海、城、岛”空间格局与城市风貌,提出具有地方特色的“好房子”提质条件。“好房子”应充分利用原有地形地貌,与周边环境相协调。充分适应青岛沿海气候特征,在地下室等区域设置除湿设备等防结露措施。吸纳“中国康湾”等建设理念,充分考虑适老化等社区配套设施建设,打造“全龄友好”的“好房子”品牌。

“好房子”示范项目评价条件适用于我市新建商品住宅,从规划设计、建筑设计、施工建造、查验交付、物业运维等维度,制定了33项基础条件。同时鼓励项目进行品质提升,提升条件中有25项与山东省地方标准《高品质住宅建设标准》规定相同的内容,10项根据青岛住宅项目实际情况确定的内容,覆盖项目设计、施工、交付、运维全流程,建立闭环管理机制,重点关注噪声、串味、适老化、物业运维等群众关切点,呼应了市民的期待与需求,为评选我市“好房子”示范项目提供了标准和指引。

青岛晚报/观海新闻/掌上青岛 记者 徐美中