

# 高品质住宅啥样？这次有了硬杠杠

探索“大规模定制化家装”精装交付模式 不断满足百姓住房新需求

小鹏看房

拨拨灵灵

82888000

## 首次明确 高品质住宅内涵

什么才是高品质住宅?《意见》首先明确了高品质住宅的内涵,其中明确指出高品质住宅应符合高质量发展要求,总体来说,可以用48个字来概括,质量优良、安全耐久,功能优化、健康舒适,环境优美、便利宜居,设施完善、技术先进,低碳绿色、节能环保,服务精细、邻里和谐,从屋内的设计到周边小区配套,都进行了详细的规定。

住宅内部,高品质住宅在设计建设中更注重提升居住体验,《意见》要求空间尺度适度加大,住宅层高不小于3米。满足住宅的休憩、娱乐、办公等混合功能使用,合理设置健身、交流、消毒等多功能空间,推广增设玄关处消杀功能等创新做法。配备非接触式门禁系统、带除霾、热量回收功能的新风系统和全屋水净化系统。另外,不但要求有高质量,还要求有高颜值,设计时要充分考虑与周边环境和建筑的关系,做到与城市色彩、建筑风格、住宅品质相协调,让住户感到舒适宜人。鼓励采用屋顶、外墙、结构外平台等立体绿化方式,提高绿地率,营造美丽宜居生活环境。

优化入户动线,宜设置地上地下双大堂,鼓励室内空间拓展。落实完整社区和五分钟生活圈,利用社区综合配套资源,合理布局配套设施、活动场所和服务设施。车位配比不低于1:1.2,面积不小于2.5米×5.3米,100%预留电动车充电设施安装条件,适度提高小区绿地率。

### 政策解读

针对住宅内部和小区内的设施设计,这次的《意见》可谓非常详细,通常来说3米的层高、非接触式门禁等等,对一般品质的住宅来说,这已经是主流。但新风系统、全屋净水这些目前也只有少数精装品质房具备这样的条件。当然不少高端住宅更是以高于这个标准建设,例如大云谷金茂府,除了新风系统之外,加装了恒温恒湿设施。而立体花园的建设,青岛也已经有了试点,李沧区的水金云麓,就曾在每户阳台设置立体花园。

除此之外,《意见》规定的车位配比,在去年发布的《青岛市市区公共服务设施配套标准及规划导则》中,已经规定建筑面积90平方米的住宅,车位配比不得低于1:1.2。



居住品质不仅是各种硬件设施的配置,更重要的是住得要舒心。 观海新闻/青岛早报记者 薛雅方 摄

## 提倡大规模定制化装修

《意见》给出了系列措施解决购房者关心的房屋质量通病、房屋装修、物业服务等问题。其中解决质量通病问题的措施,包括加强渗漏、裂缝、空鼓、管线不通、地漏和烟道返味串味、噪声干扰等质量常见问题防治。对易发常见问题的关键工序、关键部位的隐蔽工程,实行“举牌验收”。

同时,《意见》还鼓励高品质住宅精装修交付,提倡个性化、定制化、集成化装修,探索“大规模定制化家装”精装交付模式,实现按需研发、按需组项、菜单购买,避免千房一面并减少资源浪费。在物业服务方面,提出物业服务收费实行市场调节价机制,实现质价相符、优质优价。厘清物业和全体业主的权责关系,创造和谐邻里环境。

### 政策解读

居住品质不仅仅是各种硬件设施的配置,更重要的还有住得要舒心,而这一切的基础就是建筑质量,《意见》中明确提出加强渗漏、裂缝、空鼓、管线不通、地漏和烟道返味串味、噪声干扰等质量常见问题防治;

## 采用装配式建造方式

《意见》明确了高品质住宅建设的关键技术,即装配式技术、低碳技术、BIM技术和智慧技术。鼓励高品质住宅采用装配式建造方式,应用集成厨房、集成卫生间、集成吊顶、架空楼面、模块化隔墙、管线分离等成熟装配式装修技术。同时,《意见》提出高品质住宅应按照二星级及以上绿色建筑标准建设。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%。鼓励在高品质住宅项目中率先执行超低能耗建筑标准。

智慧技术使用上,要依托智慧城市技术支撑,打造住区综合信息服务平台,提升便民利民的住区服务和管理水平。《意见》要求加强科技研发,鼓励有关单位组建高

将住宅工程质量分户验收作为竣工验收的必要条件,对每户住宅及相关公共部位实体结构、观感质量和主要使用功能等进行查验,逐户、逐间进行带水、带电、带负荷验收并留存影像资料等。从这些举措来看,的确更务实、更有效、更有针对性。

而个性化装修,其实早在去年两会期间,市政协委员,青岛富尔玛集团董事长麻奕彬就曾提出应注重装修的个性化,麻奕彬认为房产开发商采取统一规划,装修风格一致,装修材料统一采购,虽然避免了消费者自行装修时间分散、装修噪声污染等问题,但“简单一刀切”的方式抑制了消费者的多元化需求。

“大规模定制化”装修的模式,目前青岛也有部分楼盘在试水,可以为业主提供几个装修方案来选择,这样满足业主对个性化需求的同时,也可以通过集中采购降低成本。不过目前这一模式仅限于有限的个性化,《意见》提出的按需研发、按需组项、菜单购买,对开发商也提出了更高的要求。

## 品质住宅研究实验室,探索研究高品质住宅建筑使用技术,编制标准化技术图集。

品质住宅研究实验室,探索研究高品质住宅建筑使用技术,编制标准化技术图集。

### 政策解读

绿色装配式建筑、低碳技术等等,很多人认为这只是在环保方面起作用,但其实这些同样关系到我们的居住品质,例如很多小区采用的装配式外墙,可以提高使用寿命的同时,更保温,冬天减少热损失,夏天则避免更多热量进入屋内。鼓励更多高科技建筑技术应用,同样也是在提高我们的居住品质。而智能化信息平台,目前很多小区已经在完善,智能化报警系统、智能化停车系统都在为我们创造更加舒适的居住环境。

### 相关链接

#### 公积金贷款额度可上浮

《意见》还特别提出了对于高品质住宅的支持政策措施,在购买方面提出高品质住宅项目住房公积金贷款额度可按一定比例上浮。采用精装修交付的商品住房,装修费用计入购房贷款基数,不计入缴纳公共部位维修资金基数。

另外,高品质住宅项目纳入绿色金融支持范围,可适当放宽销售备案价格上限,对应的开发企业在参与招标投标和信用评价时享受适度优惠政策。鼓励各市对开发企业配置高于现行标准规范建设的公共配套设施给予免计容奖励。优先将相关技术纳入科技成果推广目录,促进转化应用。优先推荐高品质住宅项目申报广厦奖、泰山杯、詹天佑奖等奖项。



扫码关注  
“青岛早报地产”