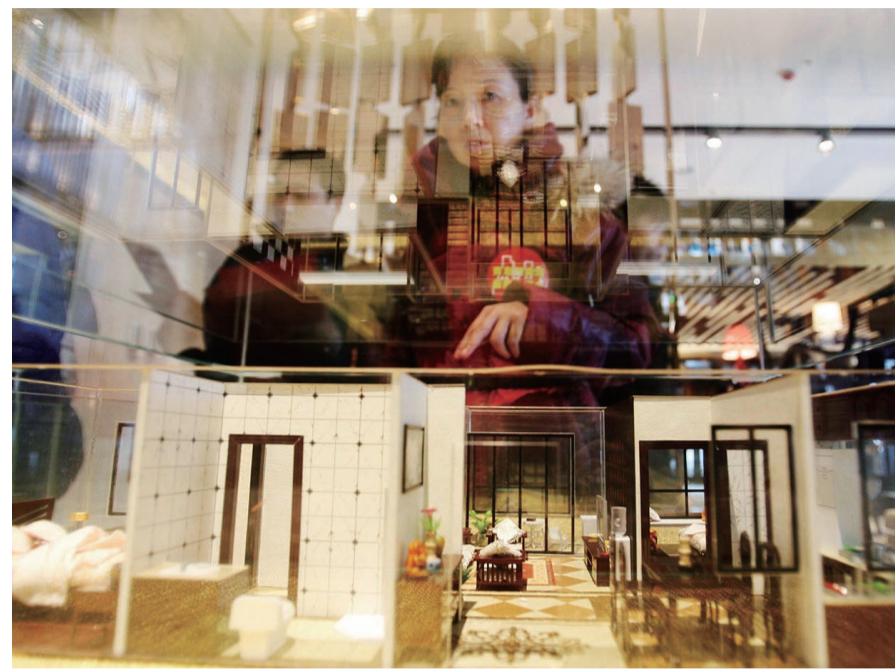


# “好房子”什么样？青岛出台新标准

以好房子为基础同时推动好房子、好小区、好社区、好城区“四好”建设

2023年12月召开的全国住房城乡建设工作会议上，建“好房子”成为2024年房地产政策的重点方向。会议明确提出要在理念方法上，践行党的初心使命，牢牢抓住让人民群众安居这个基点，以好房子为基础，推动好房子、好小区、好社区、好城区“四好”建设。在青岛，建设好房子的相关政策也开始陆续出台，就在上周，市自然资源和规划局推出新版《青岛市市区公共服务设施配套标准及规划导则（试行）》（以下简称《标准及导则》），并进行了详细解读。其中针对包括养老、文化、教育、停车等在内的“城区统筹公共服务设施”，以及“居住区公共服务设施”，新版《标准及导则》从覆盖指标、规模指标、效率指标、品质指标四个维度，分别对城区统筹公共服务设施和居住区公共服务设施的配置要求进行了优化细化。



新标准对住区公共服务设施的配置要求进行了优化细化。资料图片

## 从政策端全面优化 你的生活圈

社区是人与社会连接的基本单元，是让老百姓感受到幸福感、获得感的最重要的空间层次，建设人民城市，首先要从建设宜居舒适的社区入手。2018年发布了《青岛市市区公共服务设施配套标准及规划导则》，在控制性详细规划编制、新建项目规划设计与规划审批管理中，落实公共服务设施配套要求，推进了全市公共服务设施的均衡布局和落地实施。但随着经济社会快速发展，城市养老、托育、卫生医疗、休闲活动等方面的需求越来越突出。为此，市自然资源和规划局组织开展了新一轮市区公共服务设施配套标准及规划导则修订工作，形成了新版的《标准及导则》。

依据自然资源部发布的《社区生活圈规划设计指南》，新版《标准及导则》将公共服务设施分为城区统筹公共服务设

施和居住区公共服务设施两大板块。其中城区统筹公共服务设施指的是，市级、区级公共服务设施及需要在市区级统筹建设的公共服务设施，分为教育设施、医疗卫生设施、文化设施、体育设施、社会福利设施等5个类型。而居住区公共服务设施指的是，需要在15分钟生活圈、5—10分钟生活圈和居住项目3个层级，配建落实的养老、文化、教育、停车、公园绿地、体育健身、卫生医疗等11类公共服务设施。新版《标准及导则》从覆盖指标、规模指标、效率指标、品质指标四个维度，分别对城区统筹公共服务设施和居住区公共服务设施的配置要求进行了优化细化，最终实现“学有优教、病有良医、老有颐养、住有宜居”的民生供给目标。

## 教育养老健身休闲 将全面升级

针对公共服务设施的配套标准的修订内容，主要是从教育、养老、出行等多

个方面进行了优化调整。

### 增加社区学校

首先是这几年大家都在关注的教育问题，学区房成为近几年地产市场增长的主要力量之一。所以此次《标准及导则》在教育资源的布置上提出了更高的要求：落实国家教育现代化要求，综合考虑生育政策、人口结构等影响要素，根据各区（市）发展阶段，提出突出教育公平、刚弹有度的教育设施控制指标。例如，针对城阳区、西海岸新区等区域人口结构相对年轻化的特点，规定小学和初中千人座位数适当上浮，合理预留教育设施发展空间资源。顺应全民终身教育发展需求，增加社区学校、社区教学站作为品质提升型设施，满足社区居民在家门口“充电”的需求。

### 新增托育综合服务中心

针对居民的就医问题，在健康管理类设施上也有新的突破。特别是结合后疫情时期新特点，新增传染病救治机构，用于补充完善城市医疗体系。根据“大

病进医院、小病进社区”的改革方向，将具备条件的社区卫生服务中心提升为社区医院，单处建筑面积由2000平方米提高为不少于3500平方米。另外，针对很多上班族孩子无人照看的问题，《标准及导则》还提出了更为完善的托育服务体系，在城区统筹层面，新增托育综合服务中心；居住区层面，新增托育所，作为0—3岁婴幼儿照护服务设施。

### 新建小区将增加助餐等养老设施

针对人口老龄化，如何提供更好的养老服务？《标准及导则》主要围绕老年人“身边、床边、周边”的多种需求，建立适应居家养老、社区养老、机构养老等多种模式的养老设施配套体系。城区统筹层面，设置社会福利院、护理型养老院，突出保障和护理功能；居住区层面，落实社区养老服务设施每百户20平方米要求，将助餐服务和老年人活动等社区级养老设施下沉至新建居住项目。

### 全民健身中心下沉到街道

体育健身类设施。城区统筹层面，落实市级大型体育场馆和全民健身活动中心，区级中型体育场馆、全民健身活动中心和体育公园。居住区层面，落实“街道全民健身中心+大、中、小型活动场地”，新建居住项目的体育健身设施配置，应同时满足室外人均用地面积不低于0.3平方米和室内人均建筑面积不低于0.1平方米的要求。

### 15分钟见园，出门见绿

生态休闲类设施。这是新版《标准及导则》新增设施，要求对应15分钟生活圈、5—10分钟生活圈和居住项目分别规划建设社区公园、游园和集中绿地，保障居民步行“15分钟见园，出门见绿”。新建社区公园、游园应设置健身步道和体育活动场地，满足居民日常休闲健身需求。

最后是日常出行类设施。按照“需求导向、适度超前、保障基本、优化出行”的原则，住宅、教育、医疗、商业等各类型建筑配套停车指标都有所增加，指标高于国内同类城市。此外，还补充优化了非机动车停车位配建、充电桩设置等内容。除上述设施，修订后的《标准及导则》还对文化活动、行政管理、商业服务、市政公用及公共安全等类型设施配置标准进行了优化提升。

## 社区生活圈提出“邻里坊”新理念

对应15分钟、5—10分钟和居住项目的服务层级，分别规划布局街道邻里中心、社区邻里中心和邻里坊，保障在一定生活圈范围内，行政管理、商业服务、养老服务、医疗健康服务和文体活动等功能相对集中布局，形成服务高效、生活便利的社区综合性服务中心。其中《标准及导则》中首次提出新建居住项目应当配建“邻里坊”，具备助老助餐、文体活动、社区便民服务等功能，按照每千人建筑面积350平方米，单处最小面积350平方米设置，为社区居民提供家门口的公共服务，有效补齐我市基层服务设施短板。

发布会现场，市自然资源和规划局相关负责人介绍，此次提出的邻里中心的建设实践，最早始于新加坡，是集社区商业、文化、体育、卫生、教育于一体的综合性便民服务中心，为居民提供从“油盐酱醋”到“衣食住行”的“一站式”服务。在我国上海、苏州、杭州等地已进行多年的建设实践。我市新版《标准及导则》引入“邻里中心”布局模式。在5—10分钟和15分钟层级社区生活圈范围，综合居住区人口需求、

建设条件等因素，引导社区服务、文化活动、卫生服务、养老服务、体育健身，以及文化广场、社区学校等居住区公共服务设施要素集中复合设置，形成服务高效的“一站式”邻里中心。

针对最基层的居住项目级社区生活圈，也就是服务范围在步行5分钟以内的生活圈，新版《标准及导则》在国内首次提出“邻里坊”的概念，可以说是微型化具体化的邻里中心，是一种家门口的综合性社区服务设施。邻里坊内“一坊多能”，围绕为人民群众办实事、增便利，突出“便民、利民、惠民”原则，其中社区养老、文化活动、便民商业、快递服务和公共卫生间等5项基本保障型公共服务功能，在“邻里坊”中必须予以配置，总建筑面积规模占比不低于65%。还可以根据实际情况，选择设置社区食堂配餐点、老年人活动室、家政服务点、维修服务点、便利店、智能快件箱、阅览室、多功能教室、健身房、康复保健室等。邻里坊可与项目内的上层级配套设施合并设置，如社区卫生服务站、婴幼儿托育所、

## / 相关链接 /

## 化解停车难 停车位配比再提升

此次发布的新版《标准及导则》还特别针对我市停车现状，提出了具体配置标准。其中为缓解中小学校和综合医院停车难问题，将小学停车配建指标由原来的每百名学生配11个车位上调至12个车位，初中由每百名学生配8个车位上调至12个车位；三级综合医院停车配建标准由原来的每百平方米建筑面积不少于1.5—1.7个车位上调至不少于1.7—1.8个车位，并且可以根据停车需求评估情况，进一步上浮停车位指标，记者了解到，这些指标在全国配建标准中是最领先的。

为适应住宅小区配套停车需求，住宅户型建筑面积小于90平

方米的，停车配建标准下限由原来的每户1个车位提高到每户1.1个车位；户型建筑面积在160平方米至200平方米之间的，停车位标准下限由原来的每户1.5个车位提高到1.8个车位。为满足新能源汽车使用需求，新版《标准及导则》还优化了停车位充电基础设施配套要求，规定：新建住宅小区固定车位应100%具备安装充电设施的条件，将电缆桥架、电缆管廊、电缆配备至所有固定车位，满足业主直接装表接电的需要；新建大型公共建筑物停车场、社会公共停车场、公共文化娱乐场所停车场等，应按不低于20%的车位比例建设充电基础设施。