

提升品质 “好房子”被重新定义

我市优化居住用地供应和规划管理 推动居住小区高品质建设

随着气温的逐渐回升,我们居住的小区开始告别冬日“灰色调”,正式步入春暖花开、色彩斑斓的春天。记者采访发现,目前很多买房或换房人已经将小区居住环境作为选房重要决策因素。随着住宅建设快速发展,购房者对住宅品质有了更高要求,从好房子到好小区,从好小区到好社区,从好社区到好城区,住房品质全面升级。从去年开始,住建部曾多次提出,以努力让人民群众住上更好的房子为目标。为此,无论是政策端还是市场端,都开始围绕“好房子”行动起来。



官方定调“好房子”有注解

有人认为小区门口就是地铁站,这样的房子就是好房子;也有人看到小区四季开花,处处充满活力,这样的房子就是好房子……“好房子”看似是主观评价,但主管部门早已做出定义。今年全国两会期间,住房和城乡建设部部长倪虹表示,要始终坚持“房子是用来住的不是用来炒的”定位,完善市场加保障的住房供应体系,政府保障基本住房需求,市场满足多层次、多样化的住房需求,建立租购并举的住房制度,努力让人民群众住上好房子。倪虹介绍,住房发展归根到底还是要让人民群众能住上更好的房子。什么是好房子?不同的面积、不同的价位都有不同的好房子,我们将引导建筑师去精心设计好的户型,鼓励企业去研发好的产品、好的材料、好的设备,我们也希望能够多行业跨界协同,合力建造绿色、低碳、智能、安全的好房子,让群众能够住得健康、用得安全方便。倪



新城云樾晓院打造一座风景优美的滨水墅质住区。

虹表示,在新模式下,希望现在的房地产企业能看到,今后要拼的是高质量,拼的是新科技,拼的是好服务,谁能抓住机遇转型发展,谁能为群众建设好房子,提供好服务,谁就能有市场,谁就能有发展,谁就能有未来。

而有关好房子,山东省也制定了更为具体的标准。去年7月,山东省住房和城乡建设厅印发《山东省高品质住宅开发建设指导意见》,根据《意见》,高品质住宅应符合高质量发展要求,具备质量优良、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、邻里和谐的品质,体现人文美学价值、引领美好居住生活发展方向,是广大群众普遍认可的“好房子”。《意见》从层高到建筑质量、从车位配比到设施配置等多个方面,为“好房子”作了详细的注解。

政策发力 提升居住品质

要让老百姓住上好房子,并不仅仅是口号,如今相应的配套政策正在逐渐落地。就在昨天,青岛市自然资源和规划局发布《关于优化居住用地供应和规划管理措施(第一批)》(以下简称《措施》)。从土地规划领域对我市行政辖区内新供应居住用地提供了重要政策支撑,将推动我市居住小区高品质建设和增强空间多样性,进一步激发市场活力。首先《措施》中提到,在商品住宅用地出让清单发布后,根据宗地实际情况,增加信息公开要素内容,公布拟出让宗地的规划条件、周边规划情况、市政基础设施、公服配套设施等信息,通过土地推介会、企业座谈会等渠道,加大宣传推介

力度。而为推动“好房子”高品质落位建设,《措施》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。在土地出让公告时间不少于20日的基础上,根据需要可适当延长公告时间,为市场主体提供充足研判决策时间。

同时,为促进公服配套统筹管理、使居民在家门口享受更加舒适便捷的服务,《措施》提出,新建居住项目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,不计人容积率,在开展地价评估时不计人土地价值。集中配建的邻里坊可提供社区级的养老、文化、卫生、托育、末端快递、便民商业等多功能综合服务。另外为给居民提供更多便捷文体活动设施,满足居民日常游憩、休闲健身等需求,增强社区活力,《措施》明确,有条件的居住小区可结合集中绿地、活动场地设置下沉空间。与下沉空间相连的地下建筑,作为业主共享的文体活动设施使用的,其建筑面积不计人容积率。

为丰富住区公共空间体系,促进住宅首层空间多样化利用,延展公共交往空间,《措施》还明确,鼓励在紧邻居住小区集中绿地、活动场地的住宅建筑(低多层住宅除外)底层设置架空层,作为公共休闲、绿化等公共开敞空间使用的,架空层中电梯、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不计人容积率。在具体的居住空间方面,为使居民休憩、晾晒空间更加舒适宽敞,减少高空坠物风险,保证套型功能完整性,《措施》优化统一阳台计容规则,将阳台进深的计容标准从1.8米拓宽至2.1米,封闭式阳台进深不超过2.1米的部分,按照阳台建筑面积的一半计人容积率。

观海新闻/青岛早报记者 刘鹏

开发商努力向“好房子”看齐

密度相对较低,轻松拥有35%的绿化率,在园林布局上采取了中国传统的院落布局,徜徉在曲径通幽的小路上,或静思独处,或品茗小憩,或与好友聊天,或闲看庭前花开花落,都可以拥有舒适的生活体验。户型设计更是满足现代家庭居住需要。建面118平方米的户型,拥有大公区空间,明阔双厅和连廊阳台,满足一家三口的居住需求。若是四口之家或三代人生活,还有128平方米的套三户型,采用无过道走廊的设计,还有一个可灵活改造的储物间,空间充足实用。目前,

项目推出三期18号景观楼王,建面约116/128平方米三居全实景现房在售,所见即所得,即买即办证。项目至市区通勤十分便利,充分享受高新区东部片区的成熟配套,周边十余所学校、两大商圈等生活设施齐全,为广大市民提供了优质选择。

观海新闻/青岛早报记者 刘鹏 视频拍摄 剪辑 观海新闻/青岛早报记者 周少凯



扫码观看品质好房

行业动态

贝壳找房发布12条新承诺

4月2日,贝壳找房青岛站针对新房交易流程中存在的痛点发布12条承诺,助力服务者更好地为消费者提供品质服务,为市民购房多一份保障。

据了解,贝壳找房青岛站针对购买新房的消费者正式推出六项权益,分别是:五证不全,补偿损失;阳光交易,0服务费;带看爽约,补偿200元;延期交房,诉讼支持;安心入住,万元补贴;退意向金,先行垫付。通过承诺发布的方式践行服务保障,让市民在买新房的过程中多一份安心。青岛房地产业协会驻会常务副会长孙晓珊表示:“贝壳找房作为‘住’这一领域的领先互联网企业,切实践行‘对用户好’的服务理念,不断变革服务模式。相信今天推出的新承诺将进一步加强房地产中介行业自律性,为消费者房产交易安全性提供更有力的保障。”

消费者优质的购房体验,离不开专业可靠的服务者。只有给从业人员提供公平的竞争环境,才能促使服务者将重心放在提升服务质量上,为消费者提供超预期的品质服务。因此,在发布会现场,除了对购买新房的消费者推出承诺外,也针对新房经纪人操作过程中常见的问题推出了六项承诺。“本次新房承诺发布,一方面为消费者购房提供安心保障,另一方面也在通过承诺兜底,防止恶性竞争、业务违规,并保障服务者作业安全,让服务者更安心地为消费者服务,推动新房服务品质提升,带动行业有序发展。”贝壳找房青岛站新房总经理惠兆欣说。

观海新闻/青岛早报记者 刘鹏

买房验房有问题
早报热线帮你忙
82888000

早报验房团为新家“体检”

一直以来,早报公益验房团接受广大业主的委托,深入交房第一线,风雨无阻,长期坚持验房,为业主“把脉”居住质量关。

在“先验房再收房”的背景下,岛城购房者的验房维权意识越来越强,再加上早报公益验房团的推动,开发商、物业公司、装修方的责任由于第三方验房机构的介入也趋于明朗化,让众多业主收房后不再为含糊不清的纠纷劳神费力,开发商也能及时就房屋问题整改,有效保障了业主的权益。

为了帮助更多购房者解决在收房中遇到的问题,业主可以在正式交房前至少两周的时间,拨打早报验房热线82888000,或者扫描二维码关注“青岛早报地产”微信公众号,单击菜单栏“验房报名”链接,预约验房时间。



早报楼视+
专业视角 看品质好房
热线电话:82888000

对于好房子,很多开发商已经开始提前行动。本周早报楼视+便走进新城云樾晓院,探访这里的“好房子”。

作为高新区好房子的代表作,新城云樾晓院位于青岛高新区丰年路27号,北邻山东大学国际产业园,南邻世茂52+商街、九年一贯制银海国际学校,并被墨水河、祥茂河及其支流环绕,周边配套相对完善。项目容积率只有1.8,建筑