

# 建设“好房子”，让居住更舒适

## 我市发布《关于优化居住用地供应和规划管理措施》 对新供居住用地给予土地规划政策支持

日前,青岛市自然资源和规划局出台《关于优化居住用地供应和规划管理措施》(以下简称《措施》),从“优化土地出让”“提供容积率支持”两端发力,助力“好房子”建设。鼓励开发商建设“下沉空间”“空中花园”“封闭式阳台”等,为“好房子”建设提供政策保障及方向指引。23日下午,市政府新闻办举行新闻发布会,解读《关于优化居住用地供应和规划管理措施》。

### 竞买保证金按起始价20%缴纳

在房地产行业,土地与房子的关系被形容为“面粉与面包”,此次出台的《措施》首先从土地供应方面入手。一方面,强化拟出让土地信息公开,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。另一方面,优化商品住宅用地出让公告。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,给市场主体充足的研判决策时间。

同时,调整竞买保证金及出让价款支付方式。为减轻企业资金压力,将住宅用地出让竞买保证金调整到可以按最低比例,也就是出让起始价的20%缴纳,同时延长土地出让价款分期缴纳时限,土地出让合同签订后1个月内缴纳出让价款的50%,剩余的土地出让金缴纳期限可延长至1年,为企业提供了更大的资金灵活性。另外,按照以往工作流程,以招拍挂方式出让的商品住宅用地,应在缴清全部土地出让金之后方可交付竞得人实施开发建设。

另外,为加快项目建设,《措施》规定,以招拍挂方式出让的商品住宅用地,受让人在缴纳50%出让价款且承诺在6个月内开工建设的,可将土地交付竞得人进场开展施工前期工作,提前了交地时间节点,提升了效率,促进项目尽快达到预售条件。

### / 看点 /

## 巧用容积率 支持公共空间建设

此次出台的《措施》,明显的变化是针对阳台面积的计算以及空中花园的建设。但在公共空间方面,《措施》则是通过容积率来引导。

### ●什么是容积率?

容积率是指一宗土地上的建筑面积与用地面积的比值。它反映了一定用地上的建设量。容积率数值越低,建设用地上的建设量越低。居住用地上的容积率会与住宅的建筑高度、建筑密度、楼间距等因素有必然联系,合理的容积率能够确保居住舒适度。

### ●哪些方面“不计容”?

《措施》从邻里坊、架空层、下沉空间等多个方面给予“不计容”政策支持,鼓励建设主体和设计单位通过更加科学合理的规划设计,创造出更多元、更宜居的生活空间。对购房者而言,能够享受到尽可能多的居住空间、更优质的居住环境,社区服务更具人性化。一个小区好不好,生活方不方便,很大程度上是由配建的公共服务设施决定。市自然资源和规划局相关负责人表示,《措施》的出台,就是鼓励建设主体在居住小区内为居民建设所需的服务设施,满足从孩子到老人全龄友好的现代生活体验。

### ●“不计容”对居民有啥利好?

《措施》对小区配建的邻里坊“不计容”“不计价”,鼓励开发企业有积极性在小区内建设综合性的便民服务中心。邻里坊内“一坊多能”,包括社区养老、社区文化、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,有条件的还鼓励增设社区食堂、阅览室等增值型服务。邻里坊复合性强、灵活性高,既便于为居民提供更优的集中服务,又便于政府的管理,极大提升住区公共服务便捷度。

此外,《措施》对架空层、下沉空间给予“不计容”政策支持,鼓励开发商为居民营造更多全新的共享交流邻里场所和休憩活动的公共空间。居民可利用架空层下棋、打牌、健身、聊天等,使居民享受到能遮风避雨的户外空间。可利用下沉空间设置健身房、游泳池、阅览室等,使居民足不出小区享受到现代生活的服务需求。

### “邻里坊”不计入用地容积率

除了土地供应环节的持续发力,《措施》还从多方面提供规划支持,特别是公共设施建设方面。在公服配套方面,《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、地下停车库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。

在住宅使用空间方面,对住宅首层架空层的计容规则进行了调整,明确指出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。另外鼓励居住小区建设下沉空间,《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,满足居民更高品质的生活需求,这部分地下空间不再计入容积率。《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。

### 封闭阳台按照一半计算容积率

公共空间是住区高品质生活的重要空间载体,但要想获得更好的居住体验,室内的居住空间更为重要。《措施》对室内居住空间也推出了多项容积率优化措施,引导开发商提供更好的居住产品。《措施》首先对室内空间计算规则进行了调整优化,按照新的规定,套内建筑面积超过140平方米的住宅,允许在起居室(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。这有利于鼓励创新的住宅空间设计模式,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。

《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米—4米的部分不计入容积率。市自然资源和规划局相关负责人介绍,和普通阳台不同,户属空中花园比一般阳台拥有更大的进深,使住宅附属空间具有更大的可使用面积。通过出台容积率的支持措施,让居民在楼房中既可享受私家庭园的“亲地感”,养花种草、健身锻炼、衣物晾晒,又可感受比地面花园更好的视野和通风条件。

针对室内阳台,鼓励建设封闭式住宅阳台。《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。

本版撰稿 观海新闻/青岛早报记者 刘鹏

