

8个“好”筑就“好房子”山东标准

从“有房住”到“住好房”，我省高品质住宅建设有了实操手册

记者 王皇 吴邦群
岳致呈 济南报道

今年，“好房子”首次写入政府工作报告，4月16日，山东省人民政府新闻办公室把新闻发布会开到了“好房子”现场淄博市张店区新东升·福园小区，山东省住房和城乡建设厅、山东省自然资源厅负责人现场解读山东支持高品质住宅建设的新指南——《山东省好房子建设标准指引》(以下简称《指引》)。继3月底住房和城乡建设部发布《住宅项目规范》后，山东落地兑现“好房子”承诺有了“实操手册”。

山东省住房和城乡建设厅党组书记任海涛介绍，该《指引》7个部分、共112条，从规划、设计、建造、交付、运维全过程考虑，聚焦安全、舒适、绿色、智慧要求，针对居住区风貌、空间配置、质量控制、适老化服务、智慧化运维等关键要素，提出定性和定量指标，作为山东省“好房子”建设的依据和指南，推动居民住房向更高品质、更可持续的方向迈进。

好规划+好设计 每一平方米物尽其用

“好房子需要好规划、好设计来引领，科学合理的规划和设计，不仅是功能与美学的精准平衡，还是时间与空间的深度对话。”任海涛介绍，《指引》用细节说话，让每一处空间都承载真实的生活需求，让每一平方米都能物尽其用、物有所值。

《指引》将住宅全屋层高不低于3m设为“标配”。任海涛介绍，这是基于居住舒适度和设计施工工艺考虑，特别是适应国民身高增长的现实需求，“更高的层高意味着更优的通风、采光与空间感，也为住户提供了房屋装修、智能家居的拓展空间”。

对居民反映的厨房空间太小问题，《指引》为山东“好房子”提供了解决方案——厨房操作台面长度要大于3m，灶台前要留出至少1m宽的走动空间，因为实际使用中，厨房的操作台长度与功能关系最为密切。

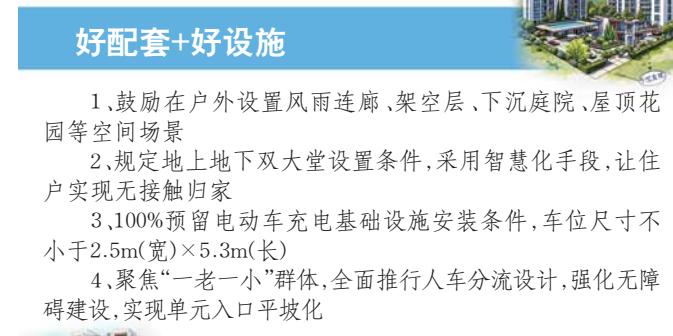
《指引》还对容积率做了明确，建在设区市中心城区的“好房子”容积率控制在2.5以下，对应10—17层产品。县级市中心城区的“好房子”容积率控制在2.0以下。同时，明确住宅建筑消防高度不宜高于54m。此外，还明确套内共用卫生间干湿分离；进行系统性立体收纳设计，各类储藏空间总面积不宜小于套型使用面积的5%；预留全屋净水系统安装条件；分户式净水系统设置前置过滤器，宜预留软水机和直饮水机安装条件。

好配套+好设施 舒适便捷身心自在

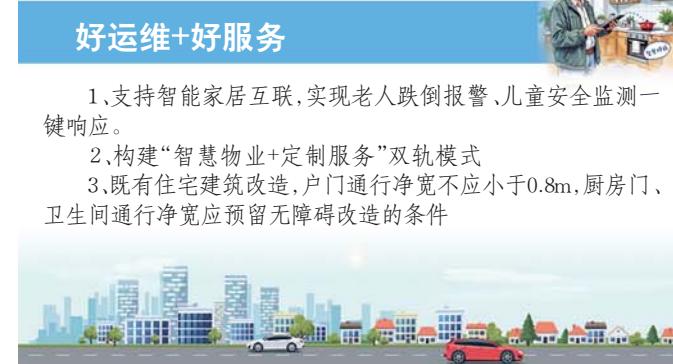
“好房子需要好配套、好设施来支撑，优质完备的配套和设施是小区肌理中的活力细胞，更是人文关怀的具象表达。”任海涛表示，《指引》用全方位设施配套实现全龄友好、全域覆盖，让



- 好规划+好设计**
1. 将住宅全屋层高不低于3m设为“标配”
 2. 厨房操作台面长度要大于3m，灶台前要留出至少1m宽的走动空间
 3. 建在设区市中心城区的“好房子”容积率控制在2.5以下，对应10—17层产品；县级市中心城区的“好房子”容积率控制在2.0以下
 4. 明确住宅建筑消防高度不宜高于54m
 5. 各类储藏空间总面积不宜小于套型使用面积的5%
 6. 预留全屋净水系统安装条件



- 好建造+好工艺**
1. 鼓励在户外设置风雨连廊、架空层、下沉庭院、屋顶花园等空间场景
 2. 规定地上地下双大堂设置条件，采用智慧化手段，让住户实现无接触归家
 3. 100%预留电动车充电基础设施安装条件，车位尺寸不小于2.5m(宽)×5.3m(长)
 4. 聚焦“一老一小”群体，全面推行人车分流设计，强化无障碍建设，实现单元入口平坡化
 5. 车库地面要用不低于C30的高标号混凝土，厚度至少100mm，避免开裂下沉
 6. 分户墙采用不小于200mm厚的混凝土墙，楼板设置厚度不小于10mm的隔声垫
 7. 建造时，对防水、管道铺设等关键隐蔽工程拍照留档，明确责任
 8. 交付时，实行分户验收，做到先验房、后收房
 9. 使用中，设立“售后服务中心”并延长关键部位保修期，如电气管线、防水工程等隐蔽部分保修10年



- 好运维+好服务**
1. 支持智能家居互联，实现老人跌倒报警、儿童安全监测一键响应
 2. 构建“智慧物业+定制服务”双轨模式
 3. 既有住宅建筑改造，户门通行净宽不应小于0.8m，厨房门、卫生间通行净宽应预留无障碍改造的条件
 4. “好房子”装得下四季烟火，更容易得下身心自在

任海涛介绍，《指引》鼓励在户外设置风雨连廊、架空层、下沉庭院、屋顶花园等多种形式的空间场景，特别是下沉庭院，既能丰富景观绿化层次，又可以满足居民休憩娱乐需求。入户大堂是每位业主进入建筑时的第一印象，为了增强归家的仪式感和安全感，《指引》规定了地上地下双大堂的设置条件，同时采用智慧化手段，让住户实现无接触归家。

当前各地积极推广新能源汽车，电动汽车越来越普及，《指引》要求100%预留电动车充电基础设施安装条件，车位尺寸不小于2.5m(宽)×5.3m(长)。《指引》还聚焦“一老一小”群体，全面推行人车分流设计，强化无障碍建设，实现单元入口平坡化。此外，《指引》创新拓展配建儿童日托中心、休息座椅等设施，实施“十类增配设施”工程，实现公共服务功能复合化。

好建造+好工艺 毫米级精度提升居住体验

“好房子需要好建造、好工艺来实现，先进高超的建造和工艺，不仅是技术标准的严谨落地，还是工匠精神的无声传承和

绿色承诺的生动实践。”任海涛说，《指引》大力推广新技术、新工艺、新材料、新产品，用严苛标准和精工细作守护家的温暖。

《指引》明确车库地面要用不低于C30的高标号混凝土，厚度至少100mm，避免开裂下沉；要求建造高品质住宅必须采用绿色施工技术，在保证质量、安全等基本要求的前提下，最大限度地节材、节水、节能、节地、节约人力资源，达到绿色建筑二星级及以上或3A级住宅性能认定标准，绿色建材应用比例达到50%以上。

“隔音不好是群众反映最强烈的问题。”任海涛说，为解决隔音问题，《指引》要求分户墙采用不小于200mm厚的混凝土墙、楼板设置厚度不小于10mm的隔声垫，还要求楼地面与墙面交界处增加竖向隔声垫，有效减少住户之间的噪声困扰。

另外，针对备受关注的防水问题，《指引》要求涉水房间及屋面应分别对基层、防水层、面层进行三次蓄水试验检测，防水加强层宽度要大于250mm，最大限度降低漏水、渗水隐患。关于返味、串味、开裂等问题，《指引》也提出了明确的指标要求。“以毫米级精度提升业主的居住体验。”任海涛表示。

安全是基础、更是底线，《指引》在质量安全方面强化建筑全生命周期管理，建造时，对防水、管道铺设等关键隐蔽工程拍照留档，明确责任；交付时，实行分户验收，做到先验房、后收房；使用中，设立“售后服务中心”并延长关键部位保修期，如电气管线、防水工程等隐蔽部分保修10年，让人民群众有更多获得感、幸福感和安全感。

好运维+好服务 住宅成有温度的“伙伴”

“好房子需要好运维、好服务来保障，高效智能的运维和服务，不仅是系统稳定与效率优化的精密结合，还是科技理性与生活品质的持续进化。”任海涛表示，《指引》通过智慧化、人性化的运维体系，让住宅成为有温度的“生活伙伴”。

《指引》倡导物业服务广泛运用5G、物联网和人工智能等技术，建设基于BIM的智慧物业管理服务平台，实时监测设备运行状态并动态管理维护。

对新建全装修住宅，要求户内设置基本智能产品，鼓励预留居家异常行为监控、紧急呼叫、健康管理等智能产品的设置条件，支持智能家居互联，实现老人跌倒报警、儿童安全监测一键响应。

构建“智慧物业+定制服务”双轨模式，创建独居老人、康复人员等重点服务对象人员信息库，让住户更安心、更舒心、更省心。另外，对既有房屋改造，明确提出除不具备条件外，改造要按好房子的标准进行，如既有住宅建筑改造，户门通行净宽不应小于0.8m，厨房门、卫生间通行净宽应预留无障碍改造的条件，既有住宅加装电梯，不应影响建筑结构安全性和正常使用功能等，努力把老房子改造成“好房子”。

近期青岛市住房和城乡建设局、财政局等6部门，研究出台了“服务青年就业促进民生改善保障宜居安居”等12条政策措施，多措并举推动房地产行业平稳健康运行。

三个降低

降低高校毕业生就业创业租房成本。对毕业3年内全日制专科及以上学历高校毕业生给予免租金住宿保障，自今年7月1日起实施。其中，来青求职的可申请享受累计最长6个月的免租金住宿保障；在青实现就业创业的可申请租至12个月。初次申请时已在青就业创业的，可申请享受最长12个月的免租金住宿保障。

降低青年群体前期住房贷款还款压力。鼓励银行面向35周岁以下在青就业创业青年群体，出台“低月供”的住房贷款金融产品，借款人在还款初期只需支付贷款利息。

降低地下空间利用成本。合理调整住宅建设项目(含商住建设项目中的住宅部分)配套地下车位(车库)地价标准，实施阶段性地价支持政策，到2026年12月31日前按照现有标准1/5执行，后期按照现有标准1/2执行。

四个提高

提高多子女家庭购房支持力度。符合国家全面放开二孩、三孩政策后的青岛市多子女家庭，2025年4月1日至2026年6月30日期间在青岛市购买新建商品房的，分别为二孩、三孩家庭发放5万元、10万元购房补贴，购房补贴以货币形式发放。

提高住房“以旧换新”置换成效。鼓励国有企业及各类市场主体收购个人二手住房推进以旧换新。对于主体收购个人二手住房用作保障性租赁住房或长租房的，由市级财政给予每套3万元的一次性收购补助，由新建商品住房所在区(市)给予收购贷款连续5年、每年2%的贴息补助。

提高国有企业房产使用效率。鼓励国有企业将有条件的存量闲置房产转为长租式公寓、短租式公寓、城市民宿等实现盘活利用。

提高市民居住品质。打造安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”，全年培育试点15个以上。

五个优化

优化商品住宅用地申请制度；优化房地产项目融资支持，力争授信总额达到2000亿元，到位资金达到1500亿元；优化房地产开发建设，强化以需定建、分区指引；优化“群团购”等促销活动，动态更新“网上购房超市”，组织房地产开发企业、国有企业积极开展“群团购”活动，让市民购房更实惠；优化房地产基础性工作，加强AI大数据应用，帮助房企纾困解难，推动房地产行业平稳健康发展。

青岛楼市新政『12条』来了 二孩三孩家庭可领5万、10万购房补贴