

住建部就《住宅项目规范》征求意见,拟规定配置新能源车充电设施 2层及以上住宅每单元至少设1台电梯

据新华社电 住房和城乡建设部近日就《住宅项目规范》(征求意见稿)向社会公开征求意见。对于新建住宅建筑电梯设置,征求意见稿要求,入户层为二层及二层以上的住宅建筑,每单元应至少设置1台电梯,且轿厢深度不应小于1.40米,宽度不应小于1.10米,呼叫按钮的中心距地面高度应为0.85米至1.10米。

征求意见稿提出,对于公共楼梯的设置,楼梯扶手高度不应小于0.90米;楼梯井净宽大于0.11米时,必须采取防止坠落和儿童攀登的措施。

对于配套设施,住宅项目应配套建设机动车停车场所;配套车位数量应根据当地机动化发展水平、住宅项目所处的区位、用地及公共交通条件综合确定,并应符合

下列规定:应配置新能源汽车充电设施或预留安装条件;应设无障碍停车位。

征求意见稿要求,集中绿地宽度不应小于8米;集中绿地中,在标准的建筑日照阴影线范围之外的绿地面积不应少于三分之一,并应设老年人和儿童活动场地。

此外,住宅建筑应配建附属道路,应与住宅单元出入口、老年人和儿童活动

场地无障碍联通,并应与城市或镇区道路的人行道联通形成无障碍步行系统。

征求意见稿还要求,卫生间不应直接布置在其他住户的卧室、起居室、厨房和餐厅的上层。卫生间地面应采用防滑铺装,地面静摩擦系数(COF)不应小于0.6。

厨房、卫生间、封闭阳台与相邻空间地面的高差不应大于0.015米,并应以斜坡过渡。

今年济南计划供应6735亩商品住宅用地,与去年比变化不大 济钢郭店片区成供地主场

齐鲁晚报记者 李庆斌

3月17日,济南市自然资源和规划局发布《济南市2022年度国有建设用地供应计划》,其中2022年济南市市本级住宅用地供应量备受关注。根据该供应计划,今年济南市市本级住宅供应8946.15亩,较2021年供应量涨幅较小,供应区域主要集中在历城、长清和天桥区,土地集中出让场次较往年增加1次,全年共4次土拍。

商品住宅、保障性租赁住宅用地均微增

根据供地计划安排,2022年济南市本级住宅用地共供应8946.15亩,其中,商品住宅用地供应6735.15亩,保障性租赁住宅用地874.5亩,安置房用地1336.5亩。

记者对比发现,2022年住宅类土地同2021年相比,供应变化较小。总供应量较去年8935.05亩仅增加11亩;商品住宅用地与去年6700.05亩相比,增长35.1亩;保障性租赁住宅用地与去年814.95亩相比,增加59.55亩;安置房用地与去年1420.05亩相比,减少83.55亩。

历下市中供地减少 历城供地最多

从普通商品住宅供地区域看,历城区仍然是济南今年的供地大户,计划供应2212.49亩商品住宅用地,紧随其后的是长清区约872.04亩、天桥区782.17亩和槐荫区748.98亩,计划供地600亩以下的区域有起步区575亩,高新区567.02亩,市中区545.3亩,历下区432.21亩。

记者发现,与2021年相比,2022年济南历下区、市中区、槐荫区、高新区商品住宅用地供应均有减少,天桥区、历城区和长清区有涨幅。

其中,市中区减少最多,较去年969.45亩减少了424.15亩,其次是高新区减少199.33亩,历下区减少164.64亩,槐荫区减少38.07亩。在涨幅区域中,历城区涨幅最大,较去年1615.65亩增加供应596.84亩。长清区增加113.34亩,天桥区增加109.12亩。

合富辉煌(中国)山东公司副总经理许传明介绍,通过今年供应土地数量、种类分析,济南土地市场越来越趋于平稳,供应量同往年相比差距较小,能够保证当下的住房需求。

济钢郭店成供地主场 各大平台供地量大

记者梳理发现,今年济南市本级约有136宗地参与供应,除各区有土地供应外,济南轨道交通集团、济南城投集团、济南城市建设集团和济南城市发展集团有限公司等平台公司也有大量土地供应,供应区域主要集中在东部片区。

在各区土地供应数量方面,历城区供应量较大,有46宗地,主要集中在彩石、郭店、唐冶、济钢和王舍人片区。其中,郭店片区供应量约379.21亩,大辛庄片区供应约250.38亩。

其次长清区共供应16宗地块,有872.04亩,主要集中在东北关片区。

天桥区供应14宗地,主要集中在丁太鲁新徐片区、标山片区、东沙片区和田庄社区城中村改造项目。其中,丁太鲁新



徐片区供应面积较大,共计356.7亩,东沙片区供应97.15亩,标山片区供应80.07亩。

历下区共供应10宗地,主要分布在科技城十二街区、盛福片区和机床四厂地块。其中,科技城十二街区地块共供应157.5亩,盛福片区地块共供应253.77亩。

市中区仅供应5宗地,分布在党家、白马山和南北康片区。其中,白马片区供应量最多,约260.8亩,党家片区位列第二,供应238.99亩。此外,槐荫区供应6宗,主要集中在段店片区、美里湖片区和西沙城中村改造项目。

此外,济南轨道交通集团共供应7宗地,共计513.91亩。主要集中在东站片区。济南城投集团共供应19宗土地,总面积共计约1343.136亩,主要集中在济钢片区,共计11宗地块,约603.91亩。

目前,济南土地市场越来越冷静,企业拿地也逐渐理性。从供应端看,今年供应量大的片区更倾向于城市外围且不需要过多熟化的地块,如历城区的郭店片区地块。而像需要熟化的地块,如市中、历下等区域地块供应量明显减少。

“除受制于市中、历下等区域本身地块少,中心城区土地熟化成本高,很难大规模供应也是重要因素。”某地产公司土

地投拓部门工作人员张伟(化名)说。

上半年计划供应3871亩 拿地后最快年内开盘

与2021年不同的是,今年济南住宅用地由4月下旬、7月下旬、10月下旬三次集中供地改为3月下旬、6月下旬、9月下旬和11月下旬四次集中供地,平均每季度有一次土地供应。其中,2022年上半年市本级共计划供应约3871亩,下半年计划供应约2487亩。

许传明介绍,供地次数增加,可以减少城市与城市间土地出让的竞争。“供地次数增加,有利于同其他集中供地城市错开出让时间,给开发商更多选择机会。”

“当前济南土地市场,正逐渐倾向于买家市场,政府出让土地会更加考虑拿地企业的实际情况。”张伟向记者解释,通常地产公司下半年处于减少支出,重在回款的时间段,而每年上半年是资金预算较充足的时候。因此,在上半年增加供应频次,有利于开发商拿地。

此外,开发商对上半年的土地也更感兴趣。“尤其是4月30日之前拿的土地,有希望在当年就实现开盘,能够及时回现。”张伟说。

去年下半年以来,受多重因素影响,房地产市场出现下行态势。今年以来,各方共同努力持续稳地价、稳房价、稳预期,楼市呈现企稳复苏态势,目前市场分化趋势明显。

不对称复苏格局显现

近日,国家统计局发布2月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况。一线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格环比上涨,二三线城市环比持平或下降;一二线城市商品住宅销售价格同比涨幅回落或持平,三线城市同比下降。

贝壳研究院首席市场分析师许小乐认为,2月份市场价格呈现不对称复苏的格局。一线城市价格修复超过二三线城市,北京、上海二手房价格指数环比涨幅均扩大,广州止跌转涨,深圳跌幅缩小;二三线城市二手房价格仍环比下跌。70城新房价格平均环比跌幅较1月份略有扩大,主要受二三线城市楼市复苏力度不足影响。

合理需求仍待释放

中国人民银行日前公布的2月份金融数据统计报告显示,住户部门中长期贷款同比减少459亿元。这反映出居民购房消费意愿不高。同时也表明,促进房地产市场平稳健康发展,仍需进一步释放合理住房需求。

今年以来,不少城市从满足购房者合理住房需求出发,出台或调整具体调控措施,包括放宽限购、取消“认房又认贷”、降低首付比例、提高公积金贷款额度、给予购房补贴、为人才购房提供支持等。

国务院发展研究中心市场经济研究所副研究员王瑞民认为,当前房地产市场风险尚未完全出清,部分企业纾困仍在进行中,行业仍在深度调整期,市场信心修复尚需时日。在一些城市房价上涨预期转弱的情形下,投机性购房的“假性”需求迅速退出,刚需群体转向“观望”,销售量收缩。需要政策暖风帮助修复市场信心,避免出现房地产市场硬着陆风险。

国家统计局新闻发言人付凌晖表示,房地产市场运行出现积极变化,下行态势得到减缓。《政府工作报告》提出,坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求,“我们相信房地产市场平稳发展还是有基础、有条件的”。

政策暖风助市场预期稳定

近日,多个部门对房地产市场运行作出表态。央行表示“防范化解房地产市场风险”;银保监会表示“积极推动房地产行业转变发展方式,鼓励机构稳妥有序开展并购贷款,重点支持优质房企兼并收购困难房企优质项目”;证监会表示“积极配合相关部门有力有效化解房地产企业风险”;国家外汇管理局表示“配合有关部门促进房地产市场健康稳定发展”。

招联金融首席研究员董希淼认为,未来应进一步调整优化房地产金融政策,满足房地产企业正常融资需求和合理住房消费需求。目前,应支持地方政府和金融机构对房地产金融政策,特别是住房信贷政策进行调整。更重要的是,要进一步探索房地产新的发展模式,坚持租购并举,加快发展长租房市场,推进保障性住房建设。

据《经济日报》



扫码下载齐鲁壹点
找记者 上壹点

编辑:于梅君 美编:马秀霞 组版:刘燕

多部门释放积极信号稳房价
楼市不对称复苏格局显现