

“若干年之后，你也不能忘了我们今天开的这次会，它在山东住宅建设史上发挥的积极作用不能忘。”4月25日，在淄博举行的山东省高品质住宅建设现场会上，主持会议的山东省住房和城乡建设厅党组成员、副厅长周善东向在场的山东住建系统负责人和房企代表说。4月24—25日在淄博举行的此次大会，将开启山东省高品质住宅开发建设的新阶段。



淄博在高品质住宅建设上走在山东前列，图为该市一第四代住宅项目的空中庭院。通讯员 郝雨诺摄



近日，全省高品质住宅建设大会在淄博举行。记者 樊瑞琳摄

## 全省高品质住宅建设现场会在淄博召开 山东开启高品质住宅开发建设新阶段

记者 王皇

### 从“有房住”到“住好房” 高品质的住宅更受市场青睐

近两年，如果你去过售楼处就会发现，房地产市场分化很明显，市场整体有压力，但是高品质楼盘不愁卖，销售情况很好。就像此次现场会上山东省住房和城乡建设厅厅长王玉志所说，现在房地产市场的发展站在了新的起点上，人民群众的“住房观”正在从“有房住”向“住好房”转变。

在房地产市场面临的销售压力下，更高品质的住宅抗压力更强。引导房地产开发企业建高品质住宅赢得市场，也成为山东住建部门的一项重要工作。高品质住宅应该是什么样的，到底该怎么建，怎么样才能有力引导房企建，怎么让高品质住宅不是噱头而真正让买房人感受到物有所值？这次的现场会就进行了很好的调研，也指出了方向。

此次大会围绕推进山东高品质住宅建设进行，24日王玉志、周善东携省住房和城乡建设厅相关处室主要负责人，以及各市住房城乡建设部门主要负责人、分管负责人，山东省高品质住宅指导组专家，全省房地产开发企业代表对淄博的四个高品质住宅项目进行了观摩学习。

此次观摩现场，省内更多的房地产业内人士看到了更有内涵的高品质住宅。这里有在楼房上实现了庭院式森林居住空间突破的第四代住宅，有精心设计全龄共享空间的有温情的住宅，有与城市公园一体规划建设、高标准打造园林景观、出了公园就进家园的住宅，还有可享大面窗户客厅又实现节能率超90%的被动式超低能耗住宅。这些住宅项目注重建筑质量，注重人性化设计。

淄博有一批注重住宅品质的管理者。淄博市去年5月在全省率先印发《新建商品住宅品质提升若干规定》，明确了住宅品质提升12条要求和128条具体措施，对一些具体部位，如层高、车位宽度、小区出入口宽度等提出了更高标准，此外，还对提升住宅小区整体品质的园林绿化细化了要求，在具体措施中明确绿化工程要与主体建设项目建设同步设计、同步审批、同步建设、同步交付使用。绿化工程施工单位必须严格按照批准的设

计图纸和园林技术操作规程施工，高标准精细化组织实施。在25日举行的大会上，淄博市住房和城乡建设局、淄博市高品质住宅代表房企的亮点做法频频获赞。

大会上，在推进高品质住宅建设中走在全省前列的淄博市住房和城乡建设局、烟台市住房和城乡建设局、日照市住房和城乡建设局、青岛西海岸新区住房和城乡建设局负责人分别交流了经验，此外，在高品质住宅建设上积极探索取得不俗成绩的本土企业代表也在发言席分享。

### 高品质住宅五方面提升 做好质量设计建造维护和技术

王玉志在会上表示，加快推动高品质住宅建设是坚持以人民为中心发展思想的具体体现，是应对市场对绿色、健康、智慧的高品质住宅需求日益增长的必然选择，是房地产业新发展模式的重要内容，也是落实“走在前、开新局”要求的实际行动，必须牢牢抓住让人民群众安居这个基点，增强加快推动高品质住宅建设的使命感和责任感。

在他看来，高质量才能有高品质，推进高品质住宅建设，首要的就是提升工程质量。他表示，建高品质住宅要突出工作重点，提升工程质量水平，整治渗漏、开裂、噪音、反味等质量常见问题。此外，高品质住宅要有高品质设计，要加强小区规划设计、建筑外立面设计、室内功能设计，要聚焦一老一小需求，同时适应购房者们的现代生活需求。

此外，提升住宅品质，也要靠好的建造来实现，他提出，要提升绿色建造水平，鼓励各地强化BIM、物联网、大数据等数字化技术，积极应用装配式建造技术，提高施工工业化、数字化、智能化水平。同时，要注重高品质的后期运维管理，落实质量保修责任，推广智慧物业，提高物业服务管理水平。

坚持创新驱动、科技引领，提升技术研发水平，研发适应高品质住宅需求的新技术、新材料、新产品。王玉志提出在具体工作中，各地要优先将高品质住宅建设相关技术，纳入住建领域推广应用技术公告和科技成果推广目录，优先将具有技术创新的高品质住宅项目纳入科技示范工程。同时，要坚持绿色发展理念，在高品质住宅建设中广泛使用健康、环保、绿色、低碳的新型建材，推广使用太阳能、空气能、地热能

等可再生能源技术应用，为推动高品质住宅建设提供持续技术支持和发展动力。

### 加快高品质住宅建设试点 推绿色金融容积率奖励政策

记者了解到，在推进高品质住宅建设上，全国已有城市在行动。山东则在今年初召开的全省住房和城乡建设工作会议上提出，将出台高品质住宅建设指导意见，制定《住宅设计标准》，加强对相关工作的规范和指导。

去年5月，山东省住房和城乡建设厅、山东省自然资源厅联合印发《关于明确房地产开发项目住房城乡建设领域建设条件的通知》，将高品质住宅建设要求列入住房城乡建设领域建设条件内容。《通知》引导各地结合实际，在土地出让时将高星级绿色建筑、绿色智慧社区、健康住宅和超低能耗、近零能耗建筑等高品质要求，作为土地使用权出让(划拨)的条件，并监督建设条件意见书的落实。

今年初，山东省住房和城乡建设厅成立了省级高品质住宅建设专家指导组，组织开发、设计、施工领域专家，加强对各市高品质住宅建设指导，研究制定推进高品质住宅建设的指导意见。此次大会上，推进高品质住宅建设的指导意见也有了阶段性成果。

王玉志提出，山东各地要成立联席会

议和工作专班，结合各部门职责，共同研究推动高品质住宅建设，推进有关政策落实，形成工作合力。同时，要把高品质住宅建设与当前开展的城市更新行动相结合，以城市更新优化住房开发供给，统筹推进低效片区开发建设、棚户区改造和重点项目落地，加大城区低效用地再开发利用和优质地块供应。各地在推进城市更新过程中要统筹谋划，推动形成一批高品质住宅项目。

会上提出，各地要抓紧研究出台高品质住宅建设的指导意见，对认定为高品质住宅的开发项目，积极采取财政补助、税费减免、绿色金融、容积率奖励等给予激励；在办理预售许可和确定预售资金重点监管额度时给予支持。此外，对开发建设高品质住宅的企业，在资质核定、拿地开发、参与政府投资项目招投标和信用评价等方面予以政策倾斜，培育和发展推动高品质住宅建设的良好市场环境，鼓励企业开发建设高品质住宅。

会上还提出，各地要选择区位优势好、配套设施全、交通便利、环境优美的地块，在土地出让建设阶段就提出高品质住宅建设要求，作为高品质住宅建设试点。通过试点项目建设，探索政策支持体系和技术标准体系，引导形成一批高品质住宅建设的建造施工、材料供应和开发建设知名企业和项目，带动住宅品质全面提升，还要广泛宣传引导，让群众充分了解高品质住宅在性能、功能、使用等方面的优势。



与会人员现场观摩淄博住宅项目时，对项目的建设相关标准很感兴趣。记者 王皇摄