

# 从“有房住”向“住好房”转变 山东将开展高品质住宅试点

日前,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》(后简称《意见》)。高品质住宅品质“高”在哪?如何落地建设?7月12日山东省政府新闻办举行新闻发布会进行了解读。

记者 王皇

## “住有所居”迈向“住有宜居” 群众对高品质住宅需求增长

山东省住房和城乡建设厅厅长王玉志在发布会现场介绍了《意见》出台的背景。他说,人民群众的“住房观”正从“有房住”向“住好房”转变,对绿色、健康、智慧的高品质住宅需求日益增长。推动高品质住宅建设,全面提升新建住宅品质,努力让人民群众住上更好的房子,是推动我省从“住有所居”向“住有宜居”大步迈进的必经之路。

“住宅是人民群众生活的最重要场所,居住品质是生活品质的核心内容。”王玉志说,加快推动高品质住宅开发建设正是顺应人民群众对“住得好”的需求,从健康、舒适、高品质的好房子入手,建设好房子、好小区、好社区、好城区,为人民群众创造更加优质的居住空间。

随着人民生活水平不断提高,配套设施齐全、户型设计合理、质量性能优良的高品质住宅深得市场青睐,群众对绿色、健康、智慧的高品质住宅需求日益增长,市场供给不足的矛盾也日渐突出。“加快推动高品质住宅建设正当其时,必将大有作为。”王玉志说。

## 首次在山东明确高品质住宅内涵

### 解决房屋质量、装修、物业三大痛点

《意见》在山东首次明确了高品质住宅的内涵。山东省住房和城乡建设厅副厅长周善东在现场介绍,《意见》提出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》给出了系列措施解决购房者最

关心的房屋质量通病、房屋装修问题、物业服务问题等。围绕常见质量问题,《意见》提出将加强渗漏、裂缝、空鼓、管线不通、地漏和烟道返味串味、噪声干扰等质量常见问题防治。对易发常见问题的关键工序、关键部位的隐蔽工程,实行“举牌验收”。同时,鼓励高品质住宅精装修交付,提倡个性化、定制化、集成化装修,探索“大规模定制化家装”精装交付模式,实现按需研发、按需组项、菜单购买,避免千房一面并减少资源浪费。在物业服务方面,提出物业服务收费实行市场调节价机制,实现质价相符、优质优价。厘清物业和全体业主的权责关系,创造和谐邻里环境。

### 住宅层高不小于3米

### 车位面积不小于2.5米×5.3米

高品质住宅在设计建设中更注重提升居住体验。《意见》要求高品质住宅的空间尺度适度加大,住宅层高不小于3米。满足住宅的休憩、娱乐、办公等混合功能使用,合理设置健身、交流、消毒等多功能空间,推广增设玄关处消杀功能等创新做法。配备非接触式门禁系统、带除霾、热量回收功能的新风系统和全屋水净化系统。优化入户动线,宜设置地上地下双大堂,鼓励室内空间拓展。

落实完整社区和五分钟生活圈,利用社区综合配套资源,合理布局配套设施、活动场所和服务设施。车位配比不低于1:1.2,面积不小于2.5米×5.3米,100%预留电动车充电设施安装条件。适度提高小区绿地率。

### 房屋设计、交付都建回访制

### 落实“先验房后收房”

《意见》建立起品质保证制度,保障高品质住宅品质。建立设计回访制度。提高设计质量和服务水平,开发和施工企业不得要求设计单位违反国家和省有关建设标准、技术规范,随意修改或变更设计文件。



近年来,购房者对住宅品质提出了更高的要求。图为济南银丰玖玺城楼盘为业主配建的乐园。

建立房屋交付回访制度。对有防水要求的房间和易渗漏部位进行回访,保修期限内经维修合格的部位重新约定保修期限,对出现的质量问题进行闭环处置。推行房屋定期体检和质量保险制度。以市场化手段进一步完善工程质量安全监管机制,积极开展建立房屋养老金制度试点工作,解决好既有房屋维修资金来源问题。

《意见》还要求落实“先验房后收房”制度,实施工地开放日制度,保证业主享有购房信息知情权和施工质量监督权。

## 公积金贷款额度可上浮 精装交付商品房装修费计入房贷

《意见》还明确了支持政策措施。《意见》提出,高品质住宅项目住房公积金贷款额度可按一定比例上浮。采用精装修交付的商品住房,装修费用计入购房贷款基数,不计入缴纳公共部位维修资金基数。

高品质住宅项目纳入绿色金融支持范围,可适当放宽销售备案价格上限,对应的开发企业在参与招投标和信用评价时享受适度优惠政策。鼓励各市对开发企业配置

高于现行标准规范建设的公共配套设施给予免计容奖励。优先将相关技术纳入科技成果推广目录,促进转化应用。优先推荐高品质住宅项目申报广厦奖、泰山杯、詹天佑奖等奖项。

## 各市将落地高品质住宅建设细则 供地时试点建高品质住宅

从《意见》到项目,山东省住房和城乡建设厅将指导各市落实省《意见》要求,因地制宜研究出台推动高品质住宅建设细则,加快构建高品质住宅建设制度体系,与绿色建筑、超低能耗建筑、健康建筑、装配式建筑等一体化推进。

同时,开展高品质住宅建设试点示范市、示范县、示范项目建设,指导各市选择区位优势好、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、技术标准体系和要素保障体系,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,带动住宅品质全面提升。

## 推广自动化、智能化、信息化施工技术

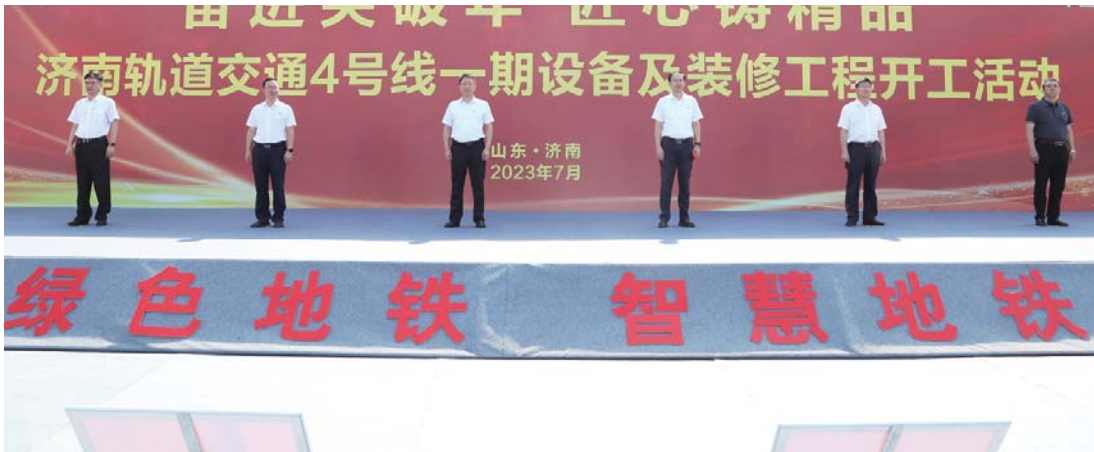
# 济南轨道交通4号线一期设备及装修工程正式开工



7月9日上午,济南轨道交通4号线一期设备及装修工程开工活动在彭家庄站举行,打响了济南轨道交通4号线一期工程设备安装及装修工程的“第一枪”。

记者 季明智

济南轨道交通4号线一期工程,途经槐荫区、市中区、历下区、历城区,西起小高庄站,主要沿青岛路、顺安路、经十路、唐冶中路走行,东至彭家庄站。线路全长40.2公里,设置车站33座,全部为地下站,其中换乘站16座,平均站间距为1.2km,东端设车辆段一座,设计最高速度为80公里/小时。本线路是一条中心城东西向骨干线,对引领城市东西发展轴、



疏解东西向交通拥堵,带动沿线商业开发具有重要意义。

据济南轨道交通集团建设投资有限公司相关负责人介绍,由中铁建黄河投资建设有限公司、中国铁建电气化局集团等公司承建的设备及装修工程涉及全线机电安装工程、弱电系统工程、供电系统工程和装饰装修工程,涉及近20个子专业,接口多、安装工艺要求高。在1号线、2号

线、3号线的经验基础上,将在4号线推广自动化、智能化、信息化施工技术,创新工艺模式,提出创优目标,确保工程一次成优。推行“节能绿色”理念,运用数字技术赋能绿色地铁建设,在满足市民出行需求的基础上,进一步采用新工艺、引入新技术,在建设过程中不断寻找节能、节材、节人工的优化空间。

在济南轨道交通集团的统

筹决策下,中铁建黄河投资建设有限公司、中国铁建电气化局集团等单位的施工配合下,4号线将采用BIM技术智慧运用于装配式机房深化,并且与风水联动节能控制系统结合,空调风系统和水系统进行耦合,起到智慧运作、绿色低碳的效果。车站风水电施工首次采用装配式机电技术,从深化设计到预制加工再到装配安装进行“一站式”服务、实

现“乐高式”装配、提高效率、节约成本、节省工期。公共区装修,采用新工艺、新材料,实现铝板可拆卸,方便后期运营管理。同时,将推广光缆自动化敷设技术,提高电缆敷设自动化水平。在新材料的应用上,将在4号线防排烟系统安装工程中全面推广一体化防火复合风管,具备防火及保温功能,并实现一次安装成型,优化施工工序。在后期线路运维,应用数字孪生、人工智能等技术,实现对供电系统的智能控制、智能检测、智能养护、智慧分析、智慧决策和智慧管理,解决运维工作量大以及综合成本高等问题。

作为山东省重点建设项目和济南市轨道交通规划中的重要线路,济南轨道交通4号线承担着串联济南城市发展的“脊柱”通道作用,建成后对省会经济圈和济南都市圈发展意义重大。对拉伸济南城市框架、引领城市东西发展轴线、支持功能区发展、疏解城市东西向交通拥堵等方面将发挥重要的作用。