

山东省住房和城乡建设厅文件

鲁建发〔2023〕3号

山东省住房和城乡建设厅 关于印发《山东省高品质住宅开发建设 指导意见》的通知

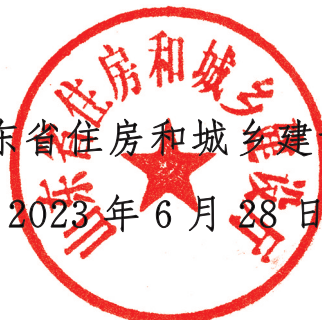
各市住房城乡建设局：

为加快推进全省高品质住宅开发建设，推动“住有所居”向“住有宜居”迈进，促进房地产业良性循环和健康发展，省住房城乡建设厅组织有关专家研究制定了《山东省高品质住宅开发建设指导意见》，现予印发实施。请各市住房城乡建设局指导规划设计、开发建设、装饰装修、物业服务及其他相关企业机构参照执行。

附件：山东省高品质住宅开发建设指导意见

山东省住房和城乡建设厅

2023年6月28日



附件

山东省高品质住宅开发建设指导意见

推进高品质住宅开发建设,是引领房地产平稳健康发展、加快行业转型升级的基础性工作,是满足人民群众对美好居住生活新期待的具体举措。为加快推进全省高品质住宅开发建设,现提出以下指导意见。

一、总体要求

(一)指导思想。以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导,认真贯彻党的二十大精神,坚持以人民为中心的发展思想,坚持在发展中保障和改善民生,不断实现人民对美好生活的向往。坚持“走在前、开新局”,推动精品建造和精细管理,打造齐鲁建造升级版,落实绿色健康、智慧科技、全龄友好等发展理念、建设标准,大力提高住房品质。推动住宅开发建设从“规模型”向“品质型”、从“有没有”向“好不好”转变,助力房地产业向新发展模式平稳过渡,建设好房子、好小区、好社区、好城区。

(二)基本内涵。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”。

(三)实施路径。高品质住宅开发建设应围绕“质量、功能、低碳、服务”四个重点,从政策标准、规划设计、施工建造、查验交付、物业运维等环节入手,以解决质量常见问题、提升居住体验为基础,集成绿色建筑、超低能耗建筑标准、装配式技术、低碳技术、健康住宅、智慧物业等先进设计理念,构建住宅交付验收、质量保修保险、物业管理服务等新制度、新机制,应用新技术、新材料、新模式等,推进住宅全生命周期管理、全要素质量提升、多功能应用实践,建设“好房子”,营造美好居住生活。

二、重点任务

(一)严控质量常见问题。树立质量至上、精益建造的建设理念,提升住宅建设全生命周期的品质意识,加强渗漏、裂缝、空鼓、管线不通、配电箱跳闸、散热器和地温盘管不通不热、地漏和烟道返味串味以及分集水器根部漏水、噪声干扰等质量常见问题防治。按照住宅工程设计标准和质量常见问题防控技术标准要求,编制质量常见问题防治专篇。对易发常见问题主要防控措施的关键工序、关键部位的隐蔽工程,实行“举牌验收”并留存影像资料。逐户、逐间进行带水、带电、带负荷验收,涉水房间进行防水层、面层两次蓄水试验,单体工程应抽取15%以上数量的外窗进行压力淋水试验。

(二)优化居住功能。坚持“以人为本”,住宅设计应以现代家庭居住行为方式为依据,综合考虑室内环境、数字家庭、适老化等因素,深挖住宅建筑文化特质,体现地域特点和时代特征。居住空

间应适应家庭人口结构和生活方式的变化,具备住、读、厅、厨、浴等基本居住功能,空间尺度适度加大,住宅层高应不小于 3.00m,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、带除霾和热量回收功能的新风系统、全屋水净化系统等提升居住体验的设施设备。优化入户动线,宜设置地上地下双大堂,鼓励室内空间拓展,设置首层架空层或户外挑高大平台等开放交流空间。建立设计回访制度,提高设计质量和服务水平。开发、施工企业不得要求设计企业违反国家和省有关住宅和住宅小区建设标准、技术规范,随意修改或变更设计文件。

(三)提升居住环境。以市民需求为导向,落实完整社区和五分钟生活圈要求,充分利用社区综合配套资源,合理布局教育、养老、公共服务、商业等配套设施,足量科学配置垃圾分类收集点。小区内宜设置老人儿童活动场地、健身步道、社区食堂、会客厅、日间照料中心等活动场所和服务设施。车位配建标准不低于 1:1.2,车位面积不小于 $2.5 \times 5.3\text{m}$,100%预留电动车充电基础设施安装条件。适度提高小区绿地率,鼓励采用屋顶、外墙、结构外平台等立体绿化方式。

(四)发展装配式住宅。鼓励高品质住宅采用装配式建造方式,实现标准化设计、工厂化生产、装配化施工、一体化装修。应用集成厨房、集成卫生间、集成吊顶、架空楼面、模块化隔墙、管线分离等成熟适用的装配式装修技术。围绕住房品质与性能提升,加

快装配式部品关键技术研究,研发推广实现大空间和易改造升级的集成技术。

(五)推广低碳技术。坚持绿色发展的理念,高品质住宅应按照国家二星级及以上绿色建筑标准建设,合理提高室内外声、光、热等指标要求,注重采用自然采光、通风、节能、节水等适宜配套技术产品,广泛使用健康、环保、绿色的新型建材。使用5种及以上绿色建筑认证的材料和部品,且应用比例不应低于50%。推广可再生能源利用、装配化装修、建筑垃圾循环再生等技术应用。鼓励在高品质住宅项目中率先执行超低能耗建筑标准。

(六)推行精装修交付。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。采用精装修交付的商品住房,装修费用在商品房买卖合同中予以明确,计入购房贷款基数,不计入缴纳公共部位维修资金基数。

(七)建设智慧住宅。基于物联网、大数据、人工智能等新一代信息技术,依托智慧城市技术支撑,引入“规划+设计+施工+运维”全生命周期思维,实现室内设备智能控制。完善住区信息基础设施建设,打造住区综合信息服务平台,构建“平台+产品+场景”的服务模式,提升便民利民服务和管理水平,建设安全、舒适、绿色、便捷的高品质智慧住宅。

(八)应用BIM技术。高品质住宅在设计、施工、运维阶段应

使用建筑信息模型(BIM)技术。开发企业应组织做好全过程模型使用和交付,交付成果包含隐蔽工程建设数据信息的可视化模型文件。推广 BIM 版商品住宅使用说明书,向住宅买受人提供数字化房屋竣工图纸。以开发企业为主导,将物业运维提前纳入 BIM 应用管理组织架构,以运维的实际业务和管理需求为出发点,应用 BIM 数据进行实时检查与维护。

(九)严格验收流程。高品质住宅应充分利用数字化平台实现开发项目全生命周期管理,实时更新工程状态,及时实施问题预警、协同处置发生问题。开发企业应按照《房地产开发项目住房城乡建设领域建设条件意见书》中关于高品质住宅建设的要求进行规划、设计、施工、验收,并作为联合验收依据。注重精细化施工,实施工地开放日制度,严格落实“先验房后收房”制度,进行全流程风险管控,保证业主购房信息知情权和施工质量监督权。

(十)建立质量保修保险制度。高品质住宅中有防水要求的屋面、卫生间、房间、外墙面、储藏室、车库的防渗漏质量保修期限应不低于省现行最低质量保修期限相关要求。建立房屋交付回访制度,在质量保修期临期半年内,对有防水要求的房间和易渗漏部位进行回访普查,保修期限内经维修合格的部位,由开发企业、施工企业和产权人分别重新约定保修期限,对出现的质量问题进行快速闭环处置。推行房屋定期体检和房屋质量保险制度,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,更好解决既有房屋维修资金来源问题。

(十一)创新物业服务。探索制定与高品质住宅相适应的物业服务标准,物业服务收费实行市场调节价机制,推动实现质价相符、优质优价。鼓励物业服务企业创新“物联网+维保”服务模式,与 BIM 运维相结合,实现多维度一体化物业服务体系,提高服务效率、降低服务成本。鼓励物业服务企业拓展服务内容,积极参与医养结合、居家养老、家政服务、住宅托管等居民服务业态,为高品质住宅室内设施设备提供专业维修养护服务。厘清物业和全体业主的权责关系,创造和谐邻里环境。

(十二)加强科技研发。积极探索住宅未来发展趋势,重点研究住宅室内可变性、功能混合性,满足各类家庭不同时期对居住空间的弹性需求。鼓励科研院所、行业协会、开发企业组建高品质住宅研究实验室或研究生产基地,探索研究高品质住宅建筑使用技术,编制标准化技术图集。加强生态住区相关技术和产品的研发,找寻未来人、技术、自然共生的方式。注重科技产品的迭代升级,鼓励 AI(人工智能)、机器人技术在居住建筑中的应用。研究高品质住宅设施设备的更新换代路径,构建既有居住建筑改造的技术和产品集成平台,探索解决存量住宅整体提升品质系统问题的方案。

三、保障措施

(一)加强组织领导协调。成立由住房城乡建设主管部门牵头,自然资源、财税、金融等部门共同参与的新建住宅品质提升联席工作机制和专班,因地制宜编制新建住宅品质提升发展规划,制

定工作方案。市、县(市、区)两级住房和城乡建设 and 自然资源部门应根据高品质住宅开发建设要求适时开展专项指导督查,实现项目建设运营全周期综合管理。

(二)加强政策激励引导。一是将高品质住宅项目纳入绿色金融支持范围,鼓励银行等金融机构对符合条件的企业、项目通过开辟绿色通道、加大信贷支持力度、降低信贷融资成本等方式给予支持。对使用住房公积金贷款购买高品质住宅的,贷款额度可按一定比例上浮。二是优先将相关技术纳入住房和城乡建设领域推广应用技术公告和科技成果推广目录,促进转化应用。三是经城市住房和城乡建设主管部门认定的高品质住宅项目,可适当放宽销售备案价格上限,对应的开发企业,在参与政府投资项目招投标和信用评价中可享受适度的优惠政策,在评定相关勘察设计、工程质量有关奖项时予以优先考虑。四是提倡开发建设单位提高新建住宅小区公共配套服务设施配建比例。在不违反国土空间详细规划强制性规定的前提下,各市县可依据各地实际,对利用建筑架空层、地下空间、室外平台等增加设置公共服务配套设施的,出台容积率计算等方面的鼓励政策。

(三)加快推动示范引领。支持绿色建筑、全装修住宅以及智能建造等技术研发和成果转化应用,开展高品质住宅建设试点,通过试点示范市、示范县、示范项目建设,打造一批精品住宅项目,形成一批技术研发和开发建设龙头企业,充分发挥示范引领作用,带动全面发展和整体提升。要发挥好广厦奖、泰山杯(房地产方向)、

詹天佑奖等奖项对高品质住宅建设的带动作用,鼓励和支持高品质住宅项目积极申报并优先推荐。

(四)加大宣传引导力度。积极组织开展专题研讨与公益培训,加强新技术、新材料、新模式的推广力度,提升全行业住宅品质意识、创新能力。通过业内企业交流、优秀案例评选、试点项目推介等形式,引导房地产开发企业积极参与高品质住宅项目开发建设。准确把握高品质住宅的内涵,注意舆论导向,不能将高品质住宅简单理解为高端豪宅。引导公众参与住宅品质提升工作,提高全社会认知度、关注度,营造良好氛围。

附件:高品质住宅开发建设实施标准

附件

高品质住宅开发建设实施标准

高品质住宅项目应符合但不限于以下标准：

1. 绿色建筑：应符合山东省《绿色建筑评价标准》(DB37/T5097—2021)。

2. 建筑节能：应符合山东省《居住建筑节能设计标准》(DB37/T5026—2022)。

3. BIM 技术：应符合《建筑信息模型设计交付标准》(GB/T51301—2018)、《建筑信息模型施工应用标准》(GB/T51235—2017)、《民用建筑信息模型设计应用标准》(DB37/T5221—2022)。

4. 住宅工程质量常见问题：应满足《住宅工程质量常见问题防控技术标准》(DB37/T5157—2020)、《住宅工程质量常见问题防控措施》(L20J905)。

5. 超低能耗及近零能耗建筑(参考项)：《被动式超低能耗居住建筑节能设计标准》(DB37/T5074—2016)、《近零能耗建筑技术标准》(GB/T51350—2019)。

6. 住宅性能评定(参考项)：《住宅性能评定标准》(GB/T50362—2022)。

7. 健康建筑(参考项)：《山东省健康住宅开发建设技术导则》(JD14—055—2020)。

8. 智慧住区(参考项)：《智慧住区评价标准》(DB37/T 5240—2022)。

信息公开属性：此件主动公开

山东省住房和城乡建设厅办公室

2023年6月28日印发
