

聊城市住房和城乡建设局 聊城市自然资源和规划局文件 聊城市行政审批服务局

聊建字〔2024〕17号

关于印发《聊城市高品质住宅建设实施方案》 的通知

各县（市、区）住建局（建设管理部）、自然资源和规划局（分局）、行政审批局，各有关单位：

《聊城市高品质住宅建设实施方案》已经市委、市政府同意，现印发给你们，请结合工作实际抓好贯彻落实。

聊城市住房和城乡建设局



聊城市自然资源和规划局



聊城市行政审批服务局

2024年5月21日



（此件主动公开）

聊城市高品质住宅建设实施方案

为加快推进我市高品质住宅建设，推动“住有所居”向“住有宜居”迈进，促进房地产高质量发展，根据《山东省高品质住宅开发建设指导意见》等有关规定，结合我市实际，制定本实施方案。

一、总则

（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，满足人民对美好居住生活新期待，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）基本原则。

1. 坚持以人为本、全龄友好。高品质住宅应注重空间、品质、服务等提档升级，满足人民对健康、舒适、社交等的要求；关注不同群体对高品质住宅的不同需求，丰富户型产品、完善“一老一幼”服务设施，打造安全、和谐、舒适、健康的美丽家园，切实提升群众的获得感、幸福感和满意度。

2. 坚持政府引导、市场主导。积极引导房地产开发企业主动加入高品质住宅建设中，用好用活政策正向激励，推动形成

有利于高品质住宅建设的宽松环境，在房价调控上体现高品质住宅的优质优价。

3. 坚持试点先行、稳步推进。高品质住宅建设应与我市经济社会发展水平及人民生活需求相匹配，各县（市区）可选取一定数量的项目开展试点，及时总结试点经验，稳步推进高品质住宅建设工作。

（三）工作目标。经过3至5年努力，高品质住宅在全市新建商品房中的占比稳步提升，试点项目管理运行良好、示范引领作用效果凸显、多样化住宅需求得到更好释放、城市宜居品质加快提升，助力房地产业向新发展模式平稳过渡。

二、工作重点

（一）高站位统筹谋划

各级各部门要将高品质住宅建设工作作为构建房地产市场发展新模式、引领房地产平稳健康发展、加快行业转型升级的重要抓手，集中力量定标准、出政策、建机制、推项目，全力推动高品质住宅建设工作走深走实。要围绕“产品创新、质量过硬、配套完善、服务优质”四个方面，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、装配式技术、低碳技术、健康住宅、智慧物业等先进设计理念，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）高水平规划设计

1. 区位优势要“好”。综合考虑交通、教育、医疗、产业等因素，遴选和储备一批区位优势好、配套设施全的优质地块，提前规划建设教育、医疗等基础设施，提升地块吸引力。

2. 规划条件要“活”。根据高品质住宅低层、多层或高低搭配等多样化的建设要求，合理确定容积率、建筑密度、建筑高度等指标，必要时增加指标的弹性空间。在城市近郊住宅项目容积率可低于1.0。允许多样性空间利用，包括但不限于住宅室外专属庭院、挑空空间、设置坡屋顶、首层空间多样化利用、有条件设置的露台、多样化停车形式等方面，鼓励建设地上地下双大堂。

3. 居住环境要“优”。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。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，满足小区居民娱乐、休闲、社交等多样性生活需求。支持增设风雨连廊及空中共享平台等便民、邻里公共空间。园林绿化应增强景观性，提倡创造条件增大绿地面积，提倡采取立体生态绿化。

4. 居住功能要“强”。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。提倡非接触式门禁系统、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。

5. 建筑设计要“新”。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。制定《聊城市高品质住宅设计指引》，在设计阶段，通过绿色化、健康化、智慧化、全龄化赋能，提出定性和定量要求，提升住宅设计品质。大力推广建筑信息模型（BIM）技术应用，搭建BIM全生命周期数字化平台，在高品质住宅项目中实现全覆盖。

（三）高质量施工建造

1. 严把常见问题防控关。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。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。

2. 严把低碳技术应用关。坚持绿色发展的理念，高品质住宅应按照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。

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，提倡执行超低能耗建筑标准。

3. **严把建设过程管理关。**严控建筑材料进场，对进场材料出厂合格证、检验报告、产品标识进行“三核验”。严控主体结构安全，强化质量行为和实体质量标准化管管理，实施质量风险分级管控。严控行业监督管理，适当提高主材检测指标数量和频次，工程质量不低于省优质结构要求。

（四）高标准验收保修

1. **建立全周期管理制度。**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。

2. **建立全过程验收制度。**注重精细化施工，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。实施工地开放日制度，严格落实“先验房后收房”制度，保证业主购房信息知情权和施工质量监督权。

3. **建立全方位保修制度。**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。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。

（五）高效能物业服务

1. 物业服务高标准。前期物业管理服务标准应充分体现高品质住宅的定位，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。

2. 物业服务一站式。物业服务企业应基于业主需求搭建一站式服务平台，为业主提供出行服务、维修服务、安全服务、饮食服务、健康服务等高品质管家式服务，提升便民利民服务和管理水平。注重厘清物业与全体业主的权责关系，创造和谐邻里环境。

3. 物业服务智慧化。倡导物业服务企业创新“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。支持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。

三、责任分工

（一）建设单位职责

建设单位应落实高品质住宅建设工作的主体责任，配备经验丰富的管理人员，鼓励采用设计方案招标、工程总承包、全

过程咨询、建筑师负责制、评定分离等模式，优先选择有水平、有信用、有能力、有实力的设计、施工、监理等单位组织项目推进，保障高品质住宅高质量开发建设。

（二）行业主管部门职责

1. 住房城乡建设部门负责高品质住宅建设的总牵头工作；负责协调将《聊城市高品质住宅建设基本指标》（以下简称《指标》）相关要求在《地块建设条件意见书》落实；协调做好新建住宅小区项目的项目建设条件意见书编制、施工图设计审查、配套设施设计方案审查等工作；负责职责范围内的安全文明施工、质量监督管理工作；负责绿色建材的推广应用；负责探索制定高品质住宅物业管理服务提升的内容要求；负责对《聊城市高品质住宅设计指引（试行）》和《指标》的落实情况进行评估。

2. 自然资源和规划部门负责牵头确定高品质住宅实施地块和出让计划制定工作；负责高品质住宅地块规划条件的出具，并将相关要求纳入地块出让条件；负责高品质住宅修建性详细规划审查工作；负责对高品质住宅规划落实情况进行评估。

3. 行政审批部门负责高品质住宅项目的立项审批核准（备案）、建设工程规划许可、建筑工程施工许可、竣工联合验收等工作。

（三）参建单位职责

各参建单位应积极服从配合主体建设单位的管理和要求，落实高品质住宅建设的相关要求。勘察、设计、施工、监理单位应在各自承担的业务范围内，依据相关法律法规以及合同条款的约定，落实高品质住宅建设要求。

四、保障措施

（一）加强组织领导

成立由住房城乡建设部门牵头，自然资源和规划、行政审批等部门共同参与的高品质住宅建设工作专班。各部门应细化工作任务，明确落实责任，定期协调推进，解决突出问题。同时，各有关部门应加强联动、形成监管合力，确保各项目顺利实施到位。

（二）创新激励机制

一是高品质住宅项目优先纳入房地产项目融资“白名单”，鼓励银行等金融机构通过开辟绿色通道、加大信贷支持力度、降低信贷融资成本等方式给予支持。二是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，在企业信用评价中享受适度的优惠政策。三是在不违反国土空间详细规划强制性规定的前提下，提高新建住宅小区公共配套服务设施配建比例的，出台容积率计算等方面的激励政策。

（三）加大宣传力度

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：聊城市高品质住宅建设基本指标

附件：

聊城市高品质住宅建设基本指标

指标	具体要求
提升居住环境	落实完整社区和五分钟生活圈要求，合理布局教育、养老、公共服务、商业等配套设施，科学配置垃圾分类收集点。
	车位配建标准不低于 1:1.2, 车位面积不小于 2.5 × 5.3m。
	设置老人儿童活动场地、日间照料中心等场所和设施。
	小区绿地率不低于 35%。
	100%预留电动汽车充电基础设施安装条件，并配建不低于停车位数量 10%的充换电设施。
优化居住功能	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，设置健身、交流、消毒等功能空间。
	住宅设计综合考虑室内环境、数字家庭、适老化等因素，体现地域特点和时代特征。
	提倡非接触式门禁、新风、全屋水净化等设施设备。
绿色低碳技术	满足现行二星级及以上绿色建筑评价标准。使用 5 种及以上绿色建材认证的材料和部品，且应用比例不低于 50%。
BIM 技术应用	大力推广建筑信息模型（BIM）技术应用，搭建 BIM 全生命周期数字化平台，在高品质住宅项目中实现全覆盖。
工程质量防控	编制质量常见问题防治专篇，制定分项验收实施方案。
	对关键工序、关键部位的隐蔽工程，实行“举牌验收”。
	实行带水、带电、带负荷验收，蓄水试验、淋水试验。
	主体结构质量满足省优质结构要求。
严格验收流程	落实房地产开发项目建设条件意见书相关要求。
	实施工地开放日制度，落实“先验房后收房”制度。

物业创新服务	创新“物联网+维保”服务模式，开展医养结合、居家养老、家政服务、住宅托管等服务业态。
智慧科技应用	打造住宅综合信息服务平台，构建“平台+产品+场景”的服务模式，实现开发项目全生命周期管理。

- 指标说明：
1. 上述指标均为必要性指标，实施时需同时满足。
 2. 上述指标根据实际情况可适时调整。
 3. 上述指标适用于本市区域新建住宅小区。