

威海市住房和城乡建设局

威海市总工会

威住建通字〔2023〕59号

威海市住房和城乡建设局 威海市总工会 关于开展山东省高品质住宅设计竞赛 初赛的通知

各区市住房城乡建设局、总工会，国家级开发区建设局、总工会，综保区建设局、总工会，南海新区住建交通与应急管理局、总工会，各有关单位：

为深入贯彻党的二十大精神，完整、准确、全面贯彻新发展理念，加快推动绿色低碳高质量发展先行区建设，打造人民群众普遍认可的好房子、好小区、好社区，根据省住房城乡建设厅、省总工会有关文件要求，现将有关事项通知如下。

一、竞赛主题

发挥设计引领作用，建设人民满意的好房子。

二、组织机构

主办单位：威海市住房和城乡建设局

威海市总工会

承办单位：威海市建设咨询服务业协会

威海市房地产开发协会

三、参赛范围

（一）建筑设计单位和房地产开发企业均可独立参赛，也可以联合体形式参赛，企业注册地不做限制。

（二）威海市行政区域内注册的建筑设计专业甲级资质单位至少提供 2 个参赛作品，建筑设计专业乙级资质单位至少提供 1 个参赛作品。

（三）山东省工程勘察设计大师和建筑工程大师应提供至少 2 个参赛作品，大师参赛作品不计入上述第（二）项参赛作品数量。

（四）参赛单位和参赛人员无重大质量安全责任事故，无严重违法违反法律法规的行为。

四、竞赛内容

竞赛地块由参赛单位自行预设，已建成或在建项目也可参赛。具体要求见附件 2。

五、奖项设置

（一）成果奖项

1. 成果奖项设置综合奖和装配式建筑、绿色建筑、超低能耗（近零能耗）建筑、精装修、BIM技术应用、户型设计、农村住宅、齐鲁风貌等专项奖。同一作品可同时获综合奖和专项奖。

2. 综合奖一、二、三等奖分别不超过申报总数的 5 %、10 %、20 %。

3. 专项奖一、二、三等奖分别不超过申报总数的 10 %、15 %、20 %。

（二）组织奖项

对动员发动广泛深入、组织工作周密扎实、获奖项目量多质优、社会影响力大、工作成效明显的单位授予优秀组织奖。

六、参赛作品

（一）总体要求

1. 贯彻“适用、经济、绿色、美观”新时代建筑方针，落实《山东省高品质住宅开发建设指导意见》（鲁建发〔2023〕3号），满足人民群众对美好居住生活的向往。

2. 落实绿色低碳要求，突出科技赋能和创新驱动，坚持绿色健康、智慧科技、全龄友好等理念，达到山东省《绿色建筑设计标准》（DB37/T5097-2021）规定的一星级及以上绿色建筑要求。

3. 突出齐鲁风貌、地域特点、乡土特色和时代特征，深入挖掘当地文化元素，梳理提炼住宅建筑文化特质，注重传统文化的保护和传承，并与周边环境相协调。

4. 空间布局错落有致，各类建筑形态应依托开敞空间和主要道路，高低错落、层次丰富、疏密得当、通风良好。

（二）提交材料

参赛作品提交材料包括信息表、电子文件、纸质文件、展板等，具体要求见附件 3。

（三）知识产权

1. 参赛单位须是参赛作品的设计方或知识产权所属方（知识产权权利人），参赛作品没有任何知识产权纠纷。

2. 参赛作品联合其他单位共同完成的，需要提供知识产权归属说明，且设计单位不超过 2 个。

3. 组委会拥有参赛作品知识产权的使用权，包括但不限于宣传推广、推荐相关建设单位使用等。

4. 获奖作品存在知识产权瑕疵或争议的，组委会有权撤销其获奖资格。

七、工作流程

（一）单位申报。

1. 10 月 31 日前，参赛单位将参赛作品报送威海市建设咨询服务业协会。

2. 参赛作品申报不分综合奖和专项奖，根据专家评分确定获奖奖项和奖次。

（二）市级初赛。

1. 市住房城乡建设局会同市总工会组织初赛，获奖比例参照省级奖项设置确定。

2. 对拟授奖设计单位和参赛人员通过当地有关部门向省社会公共信用信息平台查询核实信用信息，排除存在严重失信等情

形的单位和个人。拟获奖名单在市住房城乡建设局公示，公示期限为 5 个工作日。

3. 获得综合奖二等奖以上和专项奖一等奖作品由市住房和城乡建设局上报省住房城乡建设厅。

八、工作要求

（一）加强组织领导。各区市住房城乡建设局、市总工会要广泛动员辖区内建筑设计单位、省工程勘察设计大师和建筑工程大师参赛，使竞赛活动成为深入开展习近平新时代中国特色社会主义思想主题教育，促进行业转型升级，加快“强院、大师”培育的生动实践。各建筑设计单位主要负责同志要负起牵头责任，组织本单位设计人员积极参赛。

（二）抓好遴选把关。竞赛工作要坚持“谁申报、谁负责，谁推荐、谁负责，谁评定、谁负责”的原则，坚持公平公正、优中选优、宁缺毋滥，严把标准条件，认真组织，确保赛出符合人民群众需要的好房子设计作品。

（三）加大宣传力度。充分利用各种媒体和工会宣传阵地，大力宣传竞赛活动和获奖作品、单位、人员，提高山东省高品质住宅设计竞赛的社会关注度，扩大“山东设计”品牌的影响力和知名度。

九、其他事项

（一）竞赛不收取任何费用。

（二）联系方式：

联系人：田晶，联系电话：5239079，地址：塔山宾馆 4 号楼

3 楼建协秘书处，邮箱：12626664@qq.com。

附件：1.《山东省高品质住宅开发建设指导意见》（鲁建发〔2023〕3号）

2. 竞赛地块条件与要求

3. 提交材料要求

4. 山东省高品质住宅设计竞赛作品信息表

威海市住房和城乡建设局



威海市总工会

2023年9月5日



附件 2

竞赛地块条件与要求

一、地块要求

竞赛地块由参赛单位自行预设，也可为已建成或在建项目。地块规模为居住街坊，配建便民服务设施；或为五分钟生活圈居住区，配建社区服务设施。

（一）地块指标及用地条件

用地性质：二类居住用地，容积率 ≤ 2.0 ，建筑密度 $\leq 25\%$ ，建筑限高 $\leq 60\text{m}$ ，绿地率 $\geq 30\%$ 。

（二）配套配建要求

配套设施应符合《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)等国家和省有关标准规范要求。配套宜集中设置，前期可做售楼处使用。沿街可布置少量商业服务网点，但须与住宅脱开设置。公共空间要配设全龄段的活动设施，为“一老一少”提供科学的休憩、活动场所。

（三）车位配建标准

机动车位、非机动车位均按照 ≥ 1.2 辆/户标准配建，配套用房机动车位、非机动车位均按照 ≥ 1.0 辆/百平方米标准配建，机动车地上停车率 $\leq 10\%$ 。

二、户型及住宅单元

户型面积及配比由参赛单位根据市场需求自行确定，户型面积应具备可复制、可推广的价值。

户型建筑面积计算原则：建筑围护结构外扩 100mm 计算建筑

面积，开敞阳台按照投影面积一半计入户型建筑面积。

户型设计应体现空间灵活性和功能混合性，提升空间改造的可能性，满足多种家庭成员组合需求。住宅单元设计应满足消防疏散和各专业的要求，控制公摊面积，优化管道井、设备间设计，减少空间浪费。住宅 2 层及以上须设电梯，4 层及以上须加设担架电梯。每个住宅单元至少应有一个无障碍公共出入口。

三、日照相关要求

（一）日照标准

住宅建筑日照标准不低于大寒日日照时数 2 小时，居家养老服务设施日照标准不低于冬至日日照时数 2 小时。

（二）相邻地块日照计算原则

日照分析计算仅考虑本地块自身日照，不考虑对周边日照及周边对本地块的日照影响。

四、建筑退界要求

退界距离指建筑临地界外墙面距离用地界线最小的垂直距离，应符合以下规定：

1. 退道路红线：沿城市道路两侧的建筑物，其后退规划道路红线的最小控制距离不得小于下表所列要求。

道路宽度 L (m)		20≤L<30	30≤L<40
建筑 高度 (m)	多层建筑	6	10
	高层建筑	10	15

2. 退绿线：各类建筑退城市绿线距离不得小于 5 米。

3. 地下建筑物和地下附属设施：退让规划道路红线最小距离为 5 米。

五、其他

低层农村住宅设计不适用于上述条件和要求，由参赛单位自行设定。

附件 3

提交材料要求

1. 《山东省高品质住宅设计竞赛作品信息表》（见附件 4）。
2. 参赛作品电子图册，版面 A3 文本，原始高分辨率 PDF，清晰度要求 300dpi 以上，页数不限。
3. 参赛作品展板电子文件，竖向排版 2 张，独立的单页 PDF，尺寸 A0（841*1189mm）。
4. 参赛作品应采用 BIM 正向设计，提交典型住宅的 BIM 文件。
5. 参赛作品展板（2 张，PVC）及 A3 文本纸质版一份。展板背面注明参赛单位、联系人和联系电话，并用不透明材料密封。
6. 参赛作品须包含能充分表达创作意图的总平面图，典型住宅设计图、建筑效果图或建成项目照片、图解、BIM 文件以及设计说明等。典型住宅设计应达到初步设计深度，体现新技术应用、防渗漏措施和隔声降噪措施等的分部分项及节点大样应达到施工图深度。
7. 每个参赛作品申报人员不得超过 10 人。
8. 参赛作品统一冠名为“山东省高品质住宅设计竞赛”，展板正面、文本纸质版和电子图册、展板电子文件、BIM 文件均不能出现单位和个人信息，已建成或在建项目不得标明项目名称，否则作废处理。
9. 竞赛不接受已建和在建项目的施工图和竣工图。
10. 提交方式。1-4 项电子文件以 U 盘形式提交，随展板和纸质文件邮寄到指定地点。

附件 4

山东省高品质住宅设计竞赛作品信息表

参赛单位（公章）：

参赛人员	姓名	单位	专业	职务	职称	联系电话
	（此处填作品主创人）					
						/
已建或在 建项目名 称					已建 ☐ 在建 ☐	

注：参赛作品的主创人和其他参赛人员一经确定，不得修改。

威海市住房和城乡建设局办公室

2023 年 9 月 5 日印发

山东省住房和城乡建设厅 山东省总工会

山东省住房和城乡建设厅 山东省总工会

关于开展山东省高品质住宅设计竞赛的通知

各市住房城乡建设局、各市总工会，各有关单位：

为深入贯彻党的二十大精神，完整、准确、全面贯彻新发展理念，加快推动绿色低碳高质量发展先行区建设，打造人民群众普遍认可的好房子、好小区、好社区，根据《山东省高品质住宅开发建设指导意见》（鲁建发〔2023〕3号），省住房城乡建设厅、省总工会决定开展山东省高品质住宅设计竞赛。现将有关事项通知如下。

一、竞赛主题

发挥设计引领作用，建设人民满意的好房子

二、组织机构

主办单位：山东省住房和城乡建设厅

山东省总工会

承办单位：山东省建设工会

山东省勘察设计协会

山东省房地产业协会

为加强对竞赛工作的领导，成立山东省高品质住宅设计竞赛组织委员会(以下简称组委会)。组委会由省住房城乡建设厅、省总工会分管负责同志任主任，相关处室、单位、行业协会负责同志任成员(名单见附件1)。组委会下设办公室，办公室设在省住房城乡建设厅勘察设计处，具体负责竞赛的统筹协调工作。

三、参赛范围

(一)建筑设计单位和房地产开发企业均可独立参赛，也可以联合体形式参赛，企业注册地不做限制。

(二)山东省行政区域内注册的建筑设计专业甲级资质及以上单位至少提供1个参赛作品。

(三)历届建筑设计专业的山东省工程勘察设计大师和建筑工程大师均应提供参赛作品，大师参赛作品不计入上述第(二)项参赛作品数量。

(四)参赛单位和参赛人员无重大质量安全责任事故，无严重违法违规行为。

四、竞赛内容

竞赛地块由参赛单位自行预设,已建成或在建项目也可参赛。
具体要求见附件 2。

五、奖项设置

(一)成果奖项

1. 成果奖项设置综合奖和装配式建筑、绿色建筑、超低能耗(近零能耗)建筑、精装修、BIM 技术应用、户型设计、农村住宅、齐鲁风貌等专项奖。同一作品可同时获综合奖和专项奖。

2. 综合奖一、二、三等奖分别不超过申报总数的 5%、10%、20%。

3. 专项奖一、二、三等奖分别不超过申报总数的 10%、15%、20%。

(二)组织奖项

对动员发动广泛深入、组织工作周密扎实、获奖项目量多质优、社会影响力大、工作成效明显的单位授予优秀组织奖。

六、参赛作品

(一)总体要求

1. 贯彻“适用、经济、绿色、美观”新时代建筑方针,落实《山东省高品质住宅开发建设指导意见》(鲁建发〔2023〕3 号),满足人民群众对美好居住生活的向往。

2. 落实绿色低碳要求,突出科技赋能和创新驱动,坚持绿色健

康、智慧科技、全龄友好等理念,达到山东省《绿色建筑设计标准》(DB37/T5097—2021)规定的一星级及以上绿色建筑要求。

3. 突出齐鲁风貌、地域特点、乡土特色和时代特征,深入挖掘当地文化元素,梳理提炼住宅建筑文化特质,注重传统文化的保护和传承,并与周边环境相协调。

4. 空间布局错落有致,各类建筑形态应依托开敞空间和主要道路,高低错落、层次丰富、疏密得当、通风良好。

(二)提交材料

参赛作品提交材料包括信息表、电子文件、纸质文件、展板等,具体要求见附件3。

(三)知识产权

1. 参赛单位须是参赛作品的设计方或知识产权所属方(知识产权权利人),参赛作品没有任何知识产权纠纷。

2. 参赛作品联合其他单位共同完成的,需要提供知识产权归属说明,且设计单位不超过2个。

3. 组委会拥有参赛作品知识产权的使用权,包括但不限于宣传推广、推荐相关建设单位使用等。

4. 获奖作品存在知识产权瑕疵或争议的,组委会有权撤销其获奖资格、收回证书。

七、工作流程

(一)单位申报。

1. 10月31日前,参赛单位将参赛作品报送单位所在地设区市住房城乡建设局。

2. 省外参赛单位报送驻鲁分支机构所在地设区市住房城乡建设局;未设分支机构的,报送省勘察设计协会,由省勘察设计协会委托设区市组织初赛。

3. 参赛作品申报不分综合奖和专项奖,根据专家评分确定获奖奖项和奖次。

(二)市级初赛。

1. 设区市住房城乡建设局会同市总工会组织初赛,获奖比例参照省级奖项设置确定。

2. 对拟授奖设计单位和参赛人员通过当地有关部门向省社会公共信用信息平台查询核实信用信息,排除存在严重失信等情形的单位和个人。

3. 设区市住房城乡建设局于11月20日前将获得综合奖二等奖以上和专项奖一等奖作品和《山东省高品质住宅设计竞赛作品信息汇总表》(见附件5)上报省住房城乡建设厅。

(三)省级决赛。

1. 专家评审。组织设计、施工、房地产开发等领域专家成立技术专家组,对参赛作品进行评审打分。按照50%的比例确定综合

奖提名名单,进入网络投票环节;确定专项奖拟获奖名单及奖项等级,专项奖不再进行网络投票。综合奖专家评审打分权重占综合评价的 70%。

2. 网络投票。将获得综合奖提名的参赛作品展板电子文件在网上公布,动员社会公众投票,每人限投提名名单的 50%。根据得票数量换算标准分,标准分权重占综合评价的 30%。

3. 综合评价。根据专家评审打分和网络投票得分权重,计算参赛作品综合奖综合评价得分,按得分高低排序,提出拟获奖名单及奖项等级。根据各地组织发动、报送参赛作品数量和质量,提出拟获优秀组织奖单位名单。

4. 公示公布。拟获奖名单经组委会审核后,在省住房城乡建设厅网站公示,公示期限为 5 个工作日。公示无问题的,由省住房城乡建设厅、省总工会行文公布。

八、工作要求

(一)加强组织领导。各设区市住房城乡建设局、市总工会要完善竞赛组织体系,成立市级竞赛组委会,充分发挥各级协会、工会的骨干作用,广泛动员辖区内建筑设计单位、省工程勘察设计大师和建筑工程大师参赛,使竞赛活动成为深入开展习近平新时代中国特色社会主义思想主题教育,促进行业转型升级,加快“强院、大师”培育的生动实践。各建筑设计单位主要负责同志要负起牵

头责任,组织本单位设计人员积极参赛。

(二)抓好遴选把关。竞赛工作要坚持“谁申报、谁负责,谁推荐、谁负责,谁评定、谁负责”的原则,坚持公平公正、优中选优、宁缺毋滥,严把标准条件,认真组织申报、初赛和决赛工作,确保赛出符合人民群众需要的好房子设计作品。

(三)推动成果应用。组织编辑获奖作品集和学术研讨交流,支持建设单位与获奖单位对接合作、采用或借鉴获奖作品开发高品质住宅项目。优先推荐落地的获奖作品项目参评国家级奖项和“泰山杯”奖等省级奖项,优先推荐获奖个人参评全国工程勘察设计大师和省建筑工程大师。

(四)加大宣传力度。充分利用各种媒体和工会宣传阵地,大力宣传竞赛活动和获奖作品、单位、人员,提高山东省高品质住宅设计竞赛的社会关注度,扩大“山东设计”品牌的影响力和知名度。

九、其他事项

(一)竞赛不收取任何费用。

(二)请各市住房城乡建设局确定分管负责同志和联络员(见附件6),于9月8日前发至邮箱 shandks@163.com。

(三)联系方式:

竞赛组委会办公室,孙钦铎、王齐,0531—51765172;省建设工会,范亭亭,0531—51765557;省勘察设计协会,张晓瑛,0531—

87087237。材料邮寄地址：山东省勘察设计协会，济南市市中区经四路小纬四路2号301室。

附件：1. 山东省高品质住宅设计竞赛组委会成员名单

2. 竞赛地块条件与要求

3. 提交材料要求

4. 山东省高品质住宅设计竞赛作品信息表

5. 山东省高品质住宅设计竞赛作品信息汇总表

6. 山东省高品质住宅设计竞赛分管负责同志和联络员
名单

7.《山东省高品质住宅开发建设指导意见》（鲁建发〔2023〕3号）



（此件主动公开）

山东省高品质住宅设计竞赛 组委会成员名单

主任：	王润晓	省住房城乡建设厅党组成员、副厅长
	谭 博	省总工会党组成员、经费审查委员会主任
副主任：	薛希法	省建设工会主席、二级巡视员
	闫兴利	省住房城乡建设厅建筑工程监察专员
	刘 涛	省住房城乡建设厅勘察设计处处长
	娄保来	省住房城乡建设厅房地产市场监管处处长
成 员：	杨宝光	省建设工会副主席、二级调研员
	史永鹏	省住房城乡建设厅建筑节能与科技处处长
	李永刚	省住房城乡建设厅质量安全处处长
	麻鹏飞	省住房城乡建设厅村镇建设处处长
	徐海东	省工程建设标准造价中心主任
	孙钦铎	省住房城乡建设厅勘察设计处三级调研员
	侯 伟	省勘察设计协会理事长
	顾国栋	省勘察设计协会常务副秘书长
	刘炳俊	省房地产业协会会长

竞赛地块条件与要求

一、地块要求

竞赛地块由参赛单位自行预设，也可为已建成或在建项目。地块规模为居住街坊，配建便民服务设施；或为五分钟生活圈居住区，配建社区服务设施。

（一）地块指标及用地条件

用地性质：二类居住用地，容积率 ≤ 2.0 ，建筑密度 $\leq 25\%$ ，建筑限高 $\leq 60\text{m}$ ，绿地率 $\geq 30\%$ 。

（二）配套配建要求

配套设施应符合《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）等国家和省有关标准规范要求。配套宜集中设置，前期可做售楼处使用。沿街可布置少量商业服务网点，但须与住宅脱开设置。公共空间要配设全龄段的活动设施，为“一老一少”提供科学的休憩、活动场所。

（三）车位配建标准

机动车位、非机动车位均按照 ≥ 1.2 辆/户标准配建，配套用房机动车位、非机动车位均按照 ≥ 1.0 辆/百平方米标准配建，机动车地上停车率 $\leq 10\%$ 。

二、户型及住宅单元

户型面积及配比由参赛单位根据市场需求自行确定，户型面积应具备可复制、可推广的价值。

户型建筑面积计算原则：建筑围护结构外扩 100mm 计算建筑面积，开敞阳台按照投影面积一半计入户型建筑面积。

户型设计应体现空间灵活性和功能混合性，提升空间改造的可能性，满足多种家庭成员组合需求。住宅单元设计应满足消防疏散和各专业的要求，控制公摊面积，优化管道井、设备间设计，减少空间浪费。住宅 2 层及以上须设电梯，4 层及以上须加设担架电梯。每个住宅单元至少应有一个无障碍公共出入口。

三、日照相关要求

（一）日照标准

住宅建筑日照标准不低于大寒日日照时数 2 小时，居家养老服务设施日照标准不低于冬至日日照时数 2 小时。

（二）相邻地块日照计算原则

日照分析计算仅考虑本地块自身日照，不考虑对周边日照及周边对本地块的日照影响。

四、建筑退界要求

退界距离指建筑临地界外墙面距离用地界线最小的垂直距离，应符合以下规定：

1.退道路红线：沿城市道路两侧的建筑物，其后退规划道路红线的最小控制距离不得小于下表所列要求。

道路宽度 L (m)		$20 \leq L < 30$	$30 \leq L < 40$
建筑 高度 (m)	多层建筑	6	10
	高层建筑	10	15

2.退绿线：各类建筑退城市绿线距离不得小于 5 米。

3.地下建筑物和地下附属设施：退让规划道路红线最小距离为 5 米。

五、其他

低层农村住宅设计不适用于上述条件和要求，由参赛单位自行设定。

附件 3

提交材料要求

1. 《山东省高品质住宅设计竞赛作品信息表》（见附件 4）。
2. 参赛作品电子图册，版面 A3 文本，原始高分辨率 PDF，清晰度要求 300dpi 以上，页数不限。
3. 参赛作品展板电子文件，竖向排版 2 张，独立的单页 PDF，尺寸 A0（841*1189mm）。
4. 参赛作品应采用 BIM 正向设计，提交典型住宅的 BIM 文件。
5. 参赛作品展板（2 张，PVC）及 A3 文本纸质版一份。展板背面注明参赛单位、联系人和联系电话，并用不透明材料密封。
6. 参赛作品须包含能充分表达创作意图的总平面图，典型住宅设计图、建筑效果图或建成项目照片、图解、BIM 文件以及设计说明等。典型住宅设计应达到初步设计深度，体现新技术应用、防渗漏措施和隔声降噪措施等的分部分项及节点大样应达到施工图深度。
7. 每个参赛作品申报人员不得超过 10 人。
8. 参赛作品统一冠名为“山东省高品质住宅设计竞赛”，展板正面、文本纸质版和电子图册、展板电子文件、BIM 文件均不能出现单位和个人信息，已建成或在建项目不得标明项目名

称，否则作废处理。

9. 竞赛不接受已建和在建项目的施工图和竣工图。

10. 提交方式。1-4 项电子文件以 U 盘形式提交，随展板和纸质文件邮寄到指定地点。

附件 4

山东省高品质住宅设计竞赛作品信息表

参赛单位（公章）：

	姓名 (此处填作品主 创人)	单位	专业	职务	职称	联系电话
参赛人员						/
已建或在建项目 名称					已建 ☐ 在建 ☐	

注：参赛作品的主创人和其他参赛人员一经确定，不得修改。

山东省高品质住宅设计竞赛作品信息汇总表

____市住房和城乡建设局（公章）

序号	综合奖（一、二等） 例：一等	专项一等奖 （标明类别） 例：装配式	参赛单位	参赛人员（不超过 10 人、第一位为主创人）	联系电话
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
...					

附件 6

**山东省高品质住宅设计竞赛分管负责同志
和联络员名单**

	姓 名	单 位	职务/职级	联系方式
分管负责 同志				
联络员				

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



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化管理,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种及以上绿色建材认证的材料和部品,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)两级住房城乡建设和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