

多地因地制宜明确“好房子”建设标准

9月28日,上海发布《关于进一步促进本市住宅品质提升的规划资源若干意见》(以下简称《意见》),以推动新建和存量住宅的品质提升。

记者注意到,国家标准《住宅项目规范》施行以来,多地发力推动“好房子”建设,构建地方配套标准,更好地满足广大人民群众对美好生活的期待。58安居客研究院院长张波表示,全国多省市相继出台文件,针对新建住宅的建筑设计规范进行优化调整,有力推进房地产行业提升居住品质,从“住有所居”向“住有优居”转型。



因地制宜确立标准

上海本次发布的《意见》从加强城市设计、提升环境品质、完善住宅建筑功能、实施城市更新、提升服务和治理水平等角度入手,推出17项具体措施,发力提升城市居住环境和住宅设计品质。

例如,在提升阳台空间品质方面,《意见》明确,为提升建筑立面形象,沿公共绿地、广场河流、风貌街道等地区,设计进深不超过0.75米(含0.75米)的带围护结构的开敞式阳台,其建筑面积不计入容积率,不计入可售面积,且不计入户型建筑面积10%的阳台面积。

在丰富建筑形态和整体效果方面,《意见》提到,对住宅建筑外立面采用干挂石材、金属、陶板或其他高品质材料,在申报图纸中提供设计详图,在施工阶段及时通知测绘单位进行跟测,在“多测合一”测绘成果报告中明确饰面层建筑面积的,其饰面层不计入容积率。

广东省住房政策研究中心首席研究

员李宇嘉表示,过去,开发商为增加室内使用面积,往往要考虑外立面材料的选择。《意见》为更富美感、现代感的外立面新材料、新部件的投入创造了条件,也让建筑从过去的“平面装饰”迈向“立体塑造”,这是建筑建造上的巨大进步。

“据58安居客研究院调研,61.6%的购房者将‘居住舒适度’作为首要购房标准,其中40.3%关注自然采光与通风,33%重视户型空间布局。这也表明品质升级正在成为市场核心关注点。”张波表示,上海调整阳台设计、外立面材质等指标计容规则,并通过“多测合一”平台实现全流程监管,就是迎合这种需求变化的直接体现。

广州市住房和城乡建设局于9月25日就《关于推进好房子建设的工作指引(征求意见稿)》(以下简称《指引》)公开征求意见。《指引》要求,住宅首层入户大堂及作为居民公共活动空间的架空层,

净高不低于3.5米;住宅层高不低于3.0米,设有中央空调、集中新风系统的住宅层高不宜低于3.1米。

《指引》还明确,公共空间布局应落实全域无障碍设计要求,结合岭南气候特征,通过骑楼、风雨连廊和架空层等要素构建舒适连续的步行系统。

“广州拟发布的《指引》是在国家底线标准的基础上,根据本地气候环境等实际情况落实的地方标准,整体来看要求高于国家标准。”李宇嘉表示,以架空层为例,广州温度高、湿度较大、台风等极端天气多,首层作为大堂、架空层是普遍现象。《指引》明确架空层高度强制标准,体现了岭南特色。

张波分析称,各地在房地产市场情况、人口结构、区域规划等方面均存在差异,“好房子”相关指引也会有所侧重,这些差异既符合“因城施策”原则,也为全国房地产市场提供了多样化的改革样本。

结合城市更新提升品质

8月份发布的《中共中央国务院关于推动城市高质量发展的意见》要求,系统推进“好房子”和完整社区建设。

值得注意的是,在推进“好房子”建设的过程中,多地将其与城市更新有机结合,推动存量住宅的品质提升。

住房和城乡建设部办公厅印发的《“好房子”建设经验做法(第一批)》提到,北京市开展“原拆原建”改造,推动老房子变“好房子”。实施桦皮厂8号楼危旧房改建等项目,通过“混凝土模块化集成建筑技术”进行“原拆原建”改造,主要采用合理退线、管井外移、双层楼板、装配式装

修、一体化保温、门窗一体化反打、卫生间同层排水等技术,仅用时3个月就实现老旧住房“焕新颜”,有效改善了居住体验。

上海本次发布的《意见》明确,支持旧住房完善基本功能。划拨用地上的老旧住宅更新改造、拆除重建后,增加厨房、卧室、起居室等住宅套内建筑面积,继续保留划拨方式。

张波表示,“好房子”要重点解决民生问题。居民对存量住房品质问题关注度很高,“好房子”建设在老旧小区和保障性住房层面的推进正是回应这一民生诉求。此外,老旧小区加装电梯和适老

化改造覆盖面不断增大,更好地落实了住房全生命周期管理。

张波建议,“好房子”要和城市更新深度融合,例如通过“原拆原建”模式改造危旧房,既保留历史风貌又提升居住品质,不仅改善了居住环境,还能带动周边房价企稳回升。此外,各地也要紧跟需求变化适时调整,人口流入城市关注提升住房品质,有效落地智能建造和技术导则吸引新增住房需求;人口流出城市,则更需关注通过开发和绿色生态住宅建设,大幅提升居住品质,以此拉动改善需求有效入市。(据《证券日报》消息)

地产资讯

江西加强住宅物业服务区域安全管理

为指导、帮助物业服务企业提高住宅小区安全管理和服务水平,近日,《江西省住宅物业服务区域安全管理工作指南》正式出台推广。

据了解,指南包括基本术语、总体要求、法律法规及政策规定、公共安全管理、消防安全管理、安全生产管理、典型案例和附录等内容,为物业服务企业健全安全管理制度、规范安全生产行为、加强安全生产培训,提升安全服务水平等提供了指引。

指南明确,物业服务企业应坚持“安全第一、预防为主、及时响应、果断处置”的安全管理原则;落实企业安全管理主体责任,明确安全管理职责,逐级分解并落实安全管理目标,将安全管理目标在物业管理区域内显著位置公示;建立健全安全运营的相关管理制度、操作规程及应急预案,并根据情况及时评估、修订和完善;加强危险源的识别、评价及控制,强化安全现场管理、安全行为管理、警示标志管理和安全防护管理等;根据法律法规及物业安全管理要求和业主服务需求,设置专(兼)职安全管理岗位;应加强安全管理工作培训,组织开展各类应急预案的演练或演示,保持安全教育计划、培训实施记录、培训考核等档案资料的完整性;根据物业管理区域内实际情况,配置相应的安全管理工具、安全防护物资、安全防范用品等。

指南强调,物业服务企业应配合消防救援部门、居(村)民委员会开展消防工作,落实物业服务合同中约定的消防安全防范服务事项;制定并实行逐级消防安全责任制和岗位消防安全责任制,成立志愿消防队伍;制定电动自行车进出登记管理制度,建立日常消防管理和防火巡查制度,定期对公用电动自行车充电设备进行巡查;每月至少一次对住宅物业管理区域内的共用部位进行防火巡查。

(据央广网消息)

1至8月国有土地使用权出让收入同比下降4.7%

近日,财政部发布2025年1~8月财政收支情况。其中,房产税3307亿元,同比增长11.5%;城镇土地使用税1704亿元,同比增长6.3%;土地增值税2967亿元,同比下降18.3%。

此外,1~8月,国有土地使用权出让收入19263亿元,同比下降4.7%;国有土地使用权出让收入相关支出26732亿元,同比下降4.1%。(据央广网消息)

1至8月全国新开工改造城镇老旧小区2.17万个

9月24日,住房和城乡建设部发布2025年1~8月全国新开工改造城镇老旧小区情况。2025年,全国计划新开工改造城镇老旧小区2.5万个。

根据各地统计上报数据,1~8月份,全国新开工改造城镇老旧小区2.17万个。分地区看,河北、辽宁、重庆、江苏、安徽、新疆建设兵团已全部开工。

(据中国经济网消息)

保利发展控股

保利·天汇

TALENT CONVERGENCE

一城繁华 半城湖

以此人居犒赏·进阶向往生活

241M² 藏品级瞰湖大平层

8888 939

8888 939

8888 939

中城地产

中城国际社区

央企现房 置业更安心

名校双峰旁 今年买今年住

888 939

888 939

888 939

江东南

万科

首期2万起

入住八里湖芯国企墅质臻洋房

108-130m² 湖栖墅质洋房 165m² 山湖墅 火热劲销中

833 9999

833 9999

833 9999

WONDER CITY 天元

联泰地产

八里湖正中芯 超硬核大城

85-188m² 园境美宅 实力热销

810 8888

810 8888

810 8888