

# 山东出台指导意见推动高品质住宅建设 买高品质住宅公积金贷款额度可上浮

记者 王皇

7月12日,山东省政府新闻办举行新闻发布会,解读日前山东省住房和城乡建设厅印发的《山东省高品质住宅开发建设指导意见》(以下简称《意见》)。《意见》明确了住宅层高应不小于3米等部分设计要求,此外还提出,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,装修费用不计入缴纳公共部位维修资金基数。

《意见》在山东首次明确了高品质住宅的内涵。《意见》将严控质量常见问题作为重要任务之一。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。严格落实“先验房后收房”制度。

同时,提出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。

《意见》提出高品质住宅需要优化居住功能。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。空间尺度适度加大,住宅层高应不小于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。

《意见》提出,高品质住宅以市民需求为导向,落实完整社区和五分钟生活圈要求,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米×3.3米,100%预留电动车充电基础设施安装条件。

鼓励购房者选购高品质住宅,发布会上现场,山东省住房和城乡建设厅厅长王玉志介绍,《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。

□延伸阅读

大众日报记者 方垒

什么是高品质住宅?山东用6个维度、48个字全面阐释: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。这是广大群众心中普遍认可的好房子该有的样子。房地产业高质量发展的一个重要方面,就是提高住房品质供给,从“有房住”向“住好房”转变。近日,《山东省高品质住宅开发建设指导意见》正式印发,标志着山东正式开启高品质住宅建设开发新阶段。

高品质住宅并非一夜之间出现,而是顺应消费需求、行业转型升级需求。一方面,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。另一方面,房地产业经过40多年的发展,已进入深度调整期,要更加注重质的提升。加快推动高品质住宅建设也符合市场发展规律。

从山东出台的《指导意见》来看,重点围绕“质量、功能、低碳、服务”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,提出12项具体要求,并明确了政策激励、示范引领等保障措施,为高品质住宅的开发建设和发展指明了方向。

可以预见,在新政指导下,未来齐鲁大地将有更多高品质住宅将拔地而起。而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,也正是山东房地产业发展以人民为中心、以市场为导向的具体体现,是推动山东从“住有所居”向“住有宜居”大步迈进的必经之路。

南广场整体改造提升项目近日公布招标计划

## 广场北增南改,济南火车站将与3条地铁便捷换乘



文/片 记者 于泊升

### 北站房施工面展开 现场部分计划年内完工

7月11日上午,济南火车站南广场进站通道聚集大量车辆,从经一路进来的接送客车辆与长途汽车堵在一起,出租车接客通道上排起长队,南广场外面的车站街被塞得满满当当。在天龙大厦西侧有多个公交站牌,出租车也会在此临时接客,进一步加重火车站拥堵状况。

“天龙大厦在上个世纪就有了,地处济南铁路客站的黄金地带,正对着济南站出站口。”家住济南火车站附近的孙铭说,天龙大厦当年风光已经不在,现在成了省城济南的另类“门面”,与现代化城市建筑风格不搭。外地游客入济,出了火车站,一眼就能看到天龙大厦,给人留下较深印象。

“南广场水泄不通,北广场却成了附近社区的休闲场地。”相比于南广场,工作日期间,北广场显得很安静。广场上整齐分布了多处地下通道入口,临近火车站一侧还布置了游乐设施。“晚上的时候,这里会热闹一些,周边居民三五成群在广场休憩。”孙铭回忆,火车站北广场在2019年建成,并向社会开放,这几年建设了地下通道,现在也基本完工,只是北站房很长时间没有动静,北广场逐渐变成“社区广场”。

济南火车站更新升级其实包括两大板块,一个是南广场改造,另一个是北站房建设。按照规划,济南火车站北站房包括北广场、北站房及地下通道。从现场看,北广场地上地下部分已具备运营条件,临近地铁2号线济南站北站,步行3分钟即可到达,周围还有多条常规公交及一条小巷公交车线路。

“到了今年5月,终于见到了北站房动静。”5月中旬,挖掘机、旋挖钻机等工程机械

近年来,济南火车站南广场改造与北站房建设成了市民热议话题,济南火车站不仅是重要的客运枢纽,还是泉城门面。随着“米字形”高铁网不断完善,火车站整体形象改善以及运营能力提升迫在眉睫。在火车站北广场建成开放三年后,火车站更新升级有了动静。今年5月,北站房开始入场施工,南广场整体改造提升项目也于近日公布了招标计划。



北站房施工展开。

机械陆续进场,在北广场仅一墙之隔的空地上作业。孙铭明白,北站房开始施工了,火车站旧貌换新的帷幕正式拉开。

目前,北站房站场部分建设已经启动,工程机器正在进行桩基作业,为地下部分打基础。从现场作业场景看,北站房项目正在进行地连墙建设,为地下空间做支护。

### 围绕换乘改造提升 不出站就可坐上地铁

“在北站房施工前,站台模样就传开了。”孙铭口中的站台模样是指此前中标的北站房设计方案。济南站北站房整体风格方正稳重,提炼出商埠区传统建筑样式,东西对称,质感饱满,与火车站南站房、周边教堂形成呼应关系,新旧融合。按照计划,北站房的建设工期为592日历天,2024年12月31日完工,其中速度较快的站场部分,年内就能完成施工。

今年,济南火车站动作频频,北站房“一马当先”,率先启动,南广场改造“紧随其后”,南广场综合配套建设项目招标计划

已于近日发布。该计划明确了火车站南广场整体改造提升范围:东至站前路,西至国铁济南局车辆段及规划车站街,南至经一路,北至济南站站房。招标内容涵盖勘察、设计、监理、施工四大领域,估算投资72亿元。

南广场要改成什么样,新广场会给市民带来哪些“惊喜”?7月11日,记者从有关部门获悉,南广场改造围绕的一个核心是地铁换乘。在提升城市形象的同时,南广场整体改造提升将为后期地铁接驳高铁提供支撑。

济南目前已经投入运营的地铁线路有三条,东西向的地铁2号线在堤口路设置了济南站北站,是目前距离济南火车站最近的地铁站点。北站房建成投用后,旅客在北广场出站,即可顺畅换乘地铁线路。

而临近南广场的地铁线路目前正在建设当中。起于位里庄站,穿过槐荫、天桥、历下、历城四区,呈东西走向的地铁6号线在南广场附近设济南站地铁站,这条线路建成后,可串起济南西站、济南站、济南东站三大铁路客站。

目前,济南西站、济南东站均有地铁线路接驳,济南地铁1号线投用后即与济南西站“牵手”,使西站成为省城第一座有地铁接驳的铁路客站。济南东站有地铁3号线穿过,站内换乘顺畅,衔接快速。三大主站中只有济南站还没有站内便捷换乘的地铁线。

地铁6号线为老城区送来地铁,也为老火车站送来新公共交通换乘模式。从位置上看,济南站地铁站位于站前路与经一路交叉口,站台沿经一路东西向设置,采用T形换乘。站台为地下两层15米岛式车站,车总长252米,共设置4个地铁出入口。

4个出入口中的C口在站前路上,临近广场汽车站,不远处就是火车站南广场进、出站口。南广场整体提升改造项目的亮点在于地铁与火车站高速铁路、普速铁路的站内换乘。与济南西站相同、济南东站相似,乘客在济南火车站站台下车后,即可在通过站内地下通道前往地铁层换乘。

### 三大客站全部接入轨道交通 济南站还将引入南北向地铁线

近年来,济南“米字形”高铁网不断完善,济郑高铁也将在今年年内通车运营,济南火车站的作用愈发明显,对地铁接驳要求变得更高。在远期规划中,南北向的济南地铁5号线也将途经济南站,并设置换乘站点。

目前建设中的地铁6号线济南站地铁站,也是远期规划中地铁5号线的换乘车站。据媒体报道,5号线连接济南站、长途汽车站两大交通枢纽。线路南起大涧沟站,北至起步区内姚店村站,主要沿英雄山路、纬二路、站前路、济泺路走行,线路全长约29.7公里,共设车站21座(以最终规划为准)。

济南地铁5号线在泉城轨道交通3期规划中,目前正在前期工作,获批建设后,济南火车站南广场将在东西向6号线的基础上,增添南北向地铁线路。加上北站房运营后连通的地铁2号线,济南火车站将拥有三条地铁线路供乘客换乘,以济南火车站为中心的地铁线网可连通城区各个方向,通达各重点区域。