

淄博市住房和城乡建设局  
淄博市自然资源和规划局  
淄博市城市管理局

文件

淄建发〔2024〕31号

## 关于印发《淄博市高品质住宅试点项目 评价办法（试行）》的通知

各区县住房城乡建设局、自然资源局、综合行政执法局（城市管理局），市自然资源和规划局张店、高新区、经开区、文昌湖区分局，淄川、博山、周村、临淄规划管理办公室，高新区、经开区、文昌湖区城乡建设局，高新区综合行政执法与应急管理局，经开区、文昌湖区综合行政执法局，各有关单位，各房地产开发企业：

为进一步促进我市房地产业高质量发展，积极改善住房供应结构，加快推进高品质住宅建设。结合我市实际，决定在全市范围内开展高品质住宅综合评价工作，现将《淄博市高品质

住宅试点项目评价办法（试行）》印发给你们，请认真贯彻执行。

淄博市住房和城乡建设局

淄博市自然资源和规划局

淄博市城市管理局

2024年6月28日

# 淄博市高品质住宅试点项目评价办法（试行）

## 第一章 总 则

**第一条** 为加快推动全市高品质住宅建设工作，发挥试点的示范带动作用，更好满足人民群众的高品质住房需求。根据《山东省高品质住宅开发建设指导意见》（鲁建发〔2023〕3号，以下简称《指导意见》）《淄博市新建商品住宅品质提升若干规定》（淄建发〔2023〕63号，以下简称《若干规定》）有关要求，制定本办法。

**第二条** 本办法适用于我市高品质住宅试点项目的评价工作。

**第三条** 本办法所称高品质住宅试点项目（以下简称“试点项目”）是指在本市行政区域内依法建设的新建、在建、建成的住宅项目，其中：

**新建住宅项目**为项目处于规划设计阶段，属于培育项目。

**在建住宅项目**为项目原则上处于地基建设或主体施工阶段，属于培育项目，通过规划设计方案变更等方式，可提升住宅品质。

**建成住宅项目**为项目已交付且经过一个采暖季，入住率达到60%。

**第四条** 高品质住宅试点项目遵循政府引导、企业自愿、

公开公正、动态管理的原则。

**第五条** 市住房城乡建设局会同市自然资源和规划局、市城市管理局联合成立淄博市高品质住宅综合评价工作专家小组，全面负责对申报单位提交的申报文件进行审核，并根据实际需要开展现场评价，确定评价结果。全市高品质住宅统筹协调组织工作由市住房城乡建设保障服务中心承担。

**第六条** 区（县）住房城乡建设主管部门、区（县）自然资源和规划、区（县）城市管理部门按照职责分工负责辖区内高品质住宅试点项目组织管理工作。区（县）住房城乡建设主管部门负责组织本区（县）内的评价申报工作，确保评价活动有序开展。

## 第二章 申报条件

**第七条** 试点项目分为**新建、在建、建成**的住宅项目三类，申报条件包括基础条件和提升条件。

**新建住宅项目：**申报项目应将全部基础条件和不少于 10 项提升条件纳入设计方案并组织实施（申报条件详见附件 1）。

**在建住宅项目：**申报项目应将全部基础条件和不少于 6 项提升条件全部纳入施工方案并组织实施（申报条件详见附件 1）。

**建成住宅项目：**申报项目应满足全部基础条件并满足不少于 10 项提升条件（申报条件详见附件 2）。

**第八条** 规划设计方面

## （一）基础条件

1.项目规模不少于建筑面积 5 万平方米。

2.小区绿地率 $\geq 35\%$ 。

3.按照《关于明确房地产开发项目住房城乡建设领域建设条件意见书的通知》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。

4.车位数量按照项目当地标准配建，车位面积不小于 2.5×5.3 米，100%预留电动车充电基础设施安装条件。

5.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，足量科学配置垃圾分类收集点。

6.小区内合理设置老人儿童活动场地、健身步道、社区食堂、会客厅等活动场所和服务设施。

## （二）提升条件

### 新建、在建项目

1.住宅车位配建标准不低于 1:1.2。

2.小区绿地率 $\geq 40\%$ ，包括采用屋顶、外墙、结构外平台等立体绿化方式。

3.小区内设置社区食堂、日间照料中心、幼儿托育机构、四点半学堂两项及以上。

4.规划设计创新，按照城市森林花园住宅等设计要求设计。

### 建成项目

1.住宅车位配建标准不低于 1:1.2。

2.小区绿地率 $\geq 40\%$ ，包括采用屋顶、外墙、结构外平台等立体绿化方式。

3.小区内设置社区食堂、日间照料中心、幼儿托育机构、四点半学堂两项及以上。

4.规划设计创新，满足城市森林花园住宅等设计要求。

## **第九条 建筑设计方面**

### **（一）基础条件**

1.住宅层高应不小于 3.00 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。

2.按照现行绿色建筑二星级及以上评价标准或 3A 级住宅性能认定标准进行设计、建设。

3.住宅设计综合考虑室内环境、数字家庭、适老化等因素，能体现地域特点和时代特征。

4.配备非接触式门禁系统、新风系统等提升居住体验的设施设备。入户处利用门厅、过道等过渡性空间设置玄关，预留换鞋、收纳、消毒等功能，预留相应的电源插座。有条件的可结合家政流线，做到“洁污分离”。

5.实现室内设备智能控制，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。

6.设置地上地下双大堂。

### **（二）提升条件**

## **新建、在建项目**

1.在设计、施工、运维阶段使用建筑信息模型（BIM）技术。实现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。

2.设置首层架空层或户外挑高大平台等开放交流空间。

3.编制 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。

4.拟使用 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%。

5.户内用水需进行前置粗过滤，项目所在地未做特殊要求，需设置直饮水系统。

6.方案设计满足《无障碍设计规范》(GB 50763)《建筑与市政工程无障碍通用规范》(GB 55019)《无障碍设施施工验收及维护规范》(GB 50624)等要求。

### **建成项目**

1.设置首层架空层或户外挑高大平台等开放交流空间。

2.拟使用 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%。

3.编制 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。

4.户内用水需进行前置粗过滤，项目所在地未做特殊要求，需设置直饮水系统。

5.方案设计满足《无障碍设计规范》(GB 50763)《建筑与市

政工程无障碍通用规范》(GB 55019)《无障碍设施施工验收及维护规范》(GB 50624)等要求。

## **第十条 施工质量方面**

### **(一) 基础条件**

1.交付标准可选择精装修、全装修、毛坯+定制化装修方式，选择毛坯+定制化装修方式交付的，精装交付占比不低于30%。

2.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》并严格实施。

### **(二) 提升条件**

#### **新建、在建项目**

1.在项目申报后按照合同约定期限内竣工交付。

2.实现开发项目全生命周期管理，实时更新工程状态，及时发现问题并预警、协同处置发生问题。

3.住宅主体结构质量必须满足山东省工程质量管理标准化示范工程的要求，在设计及施工过程中对房屋内部的地面、墙面、电梯等部位采取隔音措施。

4.项目进行至施工阶段需提供对易发常见质量安全问题主要防控措施的关键工序、关键部位的隐蔽工程，有实行“举牌验收”计划及实施方案，举牌验收应明确验收时间、验收位置、验收内容、验收人员单位等相关信息。

5.项目进行至施工阶段需提供以下工序的试验计划及实施方案：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；单体工程应具备抽取 15%以上数量的外窗进行压力淋水的试验计划及实施方案。

6.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。

7.应用可再生能源利用、装配化装修、建筑垃圾循环再生等技术。

8.执行超低能耗建筑标准，满足国标《近零能耗建筑技术标准》（GB/T 51350-2019）相关要求。

9.实行房屋质量保险制度。

10.交付标准可选择精装修、全装修、毛坯+定制化装修方式，选择毛坯+定制化装修方式交付的，精装交付占比不低于50%。

### **建成项目**

1.住户工程质量投诉办结满意率 90%以上。

2.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”。

3.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。

4.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。

5.执行超低能耗建筑标准。

6.实行工地开放日制度和“先验房后收房”制度。

7.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。

8.应用可再生能源利用、装配化装修、建筑垃圾循环再生等技术。

9.实行房屋质量保险制度。

10.交付标准可选择精装修、全装修、毛坯+定制化装修方式，选择毛坯+定制化装修方式交付的，精装交付占比不低于50%。

## **第十一条 物业服务方面**

### **（一）基础条件**

1.物业服务企业标准化服务体系健全，创新“物联网+维保”服务模式。

2.拟选聘的前期物业服务企业信用等级不低于AAA级，承诺前期物业服务星级标准不低于现行普通住宅五星级标准。拟选聘的物业项目负责人应具有丰富的五星级居住小区从业管理经验。

## （二）提升条件

### 新建、在建项目

1.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。

2.实行房屋定期体检制度。

### 建成项目

1.物业服务满意率 95%以上。

2.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。

3.实行房屋定期体检制度。

4.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。

5.提倡物业采取物业服务酬金制或信托制模式。

### 第十二条 有下列情况之一的,不得申报:

（一）不符合国家现行开发建设政策的;

（二）规划、设计、施工不符合国家、行业及地方现行有关政策、法规和标准的;

（三）建设和使用中出现过较大及以上质量安全事故的;

（四）凡违反工程建设强制性标准、因设计或施工造成功能性缺陷或安全隐患的,一票否决;

（五）项目使用明文规定淘汰的材料和技术的或使用假冒

伪劣材料、部品的；

（六）申报单位在项目开发过程中有重大不良记录或引发影响社会稳定的群体投诉并经核实负有主要责任的；

（七）信用等级为 B、C 级的房地产开发企业。

### 第三章 申报和筛选

**第十三条** 试点项目按照“谁申报谁负责、谁推荐谁负责、谁评价谁负责”的原则，坚持自愿申报、质量第一、公平公正、好中选优。

**第十四条** 试点项目每年集中组织申报。

**第十五条** 申报证明材料包括但不限于以下三类：

（一）申报项目需设计单位出具《质量常见问题防治专篇》和《绿色建筑设计专篇》。

（二）新建、在建项目应提供《高品质住宅试点项目企业自评表》，依据现行标准的绿色建筑预评价（星级）报告或 A 级商品住宅性能认定初审报告，施工图设计文件，实施内容承诺及保障实施说明；建成项目及通过竣工验收后的新建在建项目需提供《高品质住宅试点项目企业自评表》，依据现行标准的绿色建筑标识证书或 A 级商品住宅性能认定终审报告，施工图设计文件、竣工验收文件等证明文件。

（三）可以证明试点项目满足申报条件的其它材料。

**第十六条** 各区（县）主管部门按照以下流程审查：

（一）资料初审。按照申报条件有关要求，重点审查申报资料完整性、建设程序合法性、申报条件符合性、设计方案先进性，形成资料初审意见，确定现场核实对象。

（二）信用核实。根据《淄博市房地产开发企业信用评价管理办法》查询核实申报单位信用信息，依法依规排除严重失信等问题。

（三）推荐上报。各区（县）住房城乡建设主管部门对申报项目审阅核实后，择优排序推荐，在申报书中明确资料初审意见和推荐理由。

**第十七条** 市级主管部门按照以下程序对试点项目进行评价：

（一）淄博市高品质住宅综合评价工作专家小组按照《指导意见》《若干规定》和申报要求对所有申报项目进行资料审核、现场核实、综合评价。

（二）已获得二星级及以上绿色建筑标识证书，已通过 3A 级住宅性能认定标准终审、广厦奖终审的建成住宅项目提交证明材料可免去现场核实程序。

（三）通过综合评价的，确定为高品质住宅试点项目，予以公布并进行全过程跟踪指导。对新建、在建的培育项目，建成后未达到高品质住宅试点项目要求，撤销其试点项目资格。

（四）市住房城乡建设局、市自然资源和规划局、市城市管理局联合公布高品质住宅试点项目后，即时推送至相关部门

落实支持政策。

## 第四章 监督管理

**第十八条** 试点项目名单实施动态管理，建设单位应当于每年年初报送上一年度试点项目实施情况。试点项目建设全过程接受社会监督，对群众反映的问题一经查实，取消该项目试点资格，并进行全市通报批评。

**第十九条** 各县（区）住房城乡建设主管部门对辖区内高品质住宅试点项目提供“三全”集成服务，研究解决建设过程中制约瓶颈，推进项目按标准建设交付。

**第二十条** 有下列情况之一的，取消其试点资格：

- （一）发生较大及以上安全生产和质量事故的；
- （二）在申报过程中弄虚作假的；
- （三）因自身原因停工超过 3 个月的；
- （四）被列入严重失信主体名单的；
- （五）培育项目在开发建设至竣工验收过程中，出现违法违规行并造成严重影响的；
- （六）培育项目在开发建设至竣工验收过程中，出现不符合高品质住宅标准且整改不到位的；
- （七）培育项目竣工交付使用满一年后，按照建成住宅项目进行验收，验收不合格的；
- （八）自愿申请退出的。

## 第五章 附 则

**第二十一条** 本办法由市住房城乡建设局、市自然资源和规划局、市城市管理局负责解释。有效期内法律、法规、规章或上级政策发生变化的，本办法相关内容从其变化。

**第二十二条** 申报单位须对所申报材料的真实性负责。发现弄虚作假的，撤销其高品质住宅试点项目资格，并记入不良行为记录。

**第二十三条** 参与高品质住宅试点项目申报和筛选工作的有关部门、监督机构工作人员以及专家，应当严格遵守法律法规和廉洁自律各项规定，全程接受社会各界监督。

**第二十四条** 本办法自 2024 年 8 月 1 日起施行，有效期至 2025 年 7 月 31 日，试行一年。

附件：1.新建、在建高品质住宅综合评价指标  
2.建成高品质住宅综合评价指标





# 附件 1

## 新建、在建高品质住宅综合评价指标

工程名称:

申报单位:

项目类型:

专家签字:

填表日期:

住宅规划设计品质评价指标			
评价条件	序号	评价内容	是否符合要求
基础条件 (要求全部满足)	1	项目规模不小于建筑面积 5 万平方米。□	□是 □否
	2	小区绿地率 $\geq 35\%$ 。	□是 □否
	3	按照《关于明确房地产开发项目住房城乡建设领域建设条件意见书的通知》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。	□是 □否
	4	车位数量按照项目当地标准配建，车位面积不小于 2.5×5.3 米，100%预留电动车充电基础设施安装条件。	□是 □否
	5	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，足量科学配置垃圾分类收集点。	□是 □否
	6	小区内合理设置老人儿童活动场地、健身步道、社区食堂、会客厅等活动场所和服务设施。	□是 □否
提升条件	7	住宅车位配建标准不低于 1:1.2。	□是 □否
	8	小区绿地率 $\geq 40\%$ ，包括采用屋顶、外墙、结构外平台等立体绿化方式。	□是 □否
	9	小区内设置社区食堂、日间照料中心、幼儿托育机构、四点半学堂两项及以上。	□是 □否
	10	规划设计创新，按照城市森林花园住宅等设计要求设计。	□是 □否

住宅建筑设计品质评价指标			
评价条件	序号	评价内容	是否符合要求
基础条件 (要求全部满足)	11	住宅层高应不小于 3.00 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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	12	按照现行绿色建筑二星级及以上评价标准或 3A 级住宅性能认定标准进行设计、建设。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	13	住宅设计综合考虑室内环境、数字家庭、适老化等因素，能体现地域特点和时代特征。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	14	配备非接触式门禁系统、新风系统等提升居住体验的设施设备。入户处利用门厅、过道等过渡性空间设置玄关，预留换鞋、收纳、消毒等功能，预留相应的电源插座。有条件的可结合家政流线，做到“洁污分离”。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	15	实现室内设备智能控制，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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	16	设置地上地下双大堂。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
提升条件	17	在设计、施工、运维阶段使用建筑信息模型（BIM）技术。实现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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	18	设置首层架空层或户外挑高大平台等开放交流空间。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	19	编制 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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	20	拟使用 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%。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	21	户内用水需进行前置粗过滤，项目所在地未做特殊要求，需设置直饮水系统。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	22	方案设计满足《无障碍设计规范》（GB 50763）《建筑与市政工程无障碍通用规范》（GB 55019）《无障碍设施施工验收及维护规范》（GB 50624）等要求。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

住宅施工质量品质评价指标			
评价条件	序号	评价内容	是否符合要求
基础条件 (要求全部满足)	23	交付标准可选择精装修、全装修、毛坯+定制化装修方式,选择毛坯+定制化装修方式交付的,精装交付占比不低于30%。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	24	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》并严格实施。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
提升条件	25	在项目申报后按照合同约定期限竣工交付。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	26	实现开发项目全生命周期管理,实时更新工程状态,及时发现问题并预警、协同处置发生问题。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	27	住宅主体结构质量必须满足山东省工程质量管理标准化示范工程要求,在设计及施工过程中对房屋内部的地面、墙面、电梯等部位采取隔音措施。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	28	项目进行至施工阶段需提供对易发常见质量安全问题主要防控措施的关键工序、关键部位的隐蔽工程,有实行“举牌验收”计划及实施方案,举牌验收应明确验收时间、验收位置、验收内容、验收人员单位等相关信息。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	29	项目进行至施工阶段需提供以下工序的试验计划及实施方案;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;单体工程应具备抽取15%以上数量的外窗进行压力淋水的试验计划及实施方案。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	30	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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	31	应用可再生能源利用、装配化装修、建筑垃圾循环再生等技术。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	32	执行超低能耗建筑标准,满足国标《近零能耗建筑技术标准》(GB/T 51350-2019)相关要求。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	33	实行房屋质量保险制度。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	34	交付标准可选择精装修、全装修、毛坯+定制化装修方式,选择毛坯+定制化装修方式交付的,精装交付占比不低于50%。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
住宅物业服务品质评价指标			
评价条件	序号	评价内容	是否符合要求
基础条件 (要求全部满足)	35	物业服务企业标准化服务体系健全,创新“物联网+维保”服务模式。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	36	拟选聘的前期物业服务企业信用等级不低于3A级,承诺前期物业服务星级标准不低于现行普通住宅五星级标准。拟选聘的物业项目负责人应具有丰富的五星级居住小区从业管理经验。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
提升条件	37	制定与高品质住宅相适应的物业服务标准,物业服务收费拟实行市场调节价机制。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	38	实行房屋定期体检制度。	

评价说明:新建项目处于规划设计阶段,属于培育项目。申报项目应将全部基础条件和不少于10项提升条件纳入设计方案并组织实施。在建项目原则上处于地建设或主体施工阶段,属于培育项目,通过规划设计方案变更等方式,可提高住宅品质。申报项目应将全部基础条件和不少于6项提升条件全部纳入施工方案并组织实施。

## 附件 2

# 建成高品质住宅综合评价指标

工程名称：

申报单位：

项目类型：

专家签字：

填表日期：

住宅规划设计品质评价指标			
评价条件	序号	评价内容	是否符合要求
基础条件 (要求全部满足)	1	项目规模不小于建筑面积 5 万平方米。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	2	小区绿地率 $\geq 35\%$ 。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	3	按照《关于明确房地产开发项目住房城乡建设领域建设条件意见书的通知》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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	4	车位数量按照项目当地标准配建，车位面积不小于 2.5×5.3 米，100%预留电动车充电基础设施安装条件。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	5	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，足量科学配置垃圾分类收集点。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	6	小区内合理设置老人儿童活动场地、健身步道、社区食堂、会客厅等活动场所和服务设施。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
提升条件	7	住宅车位配建标准不低于 1:1.2。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	8	小区绿地率 $\geq 40\%$ ，包括采用屋顶、外墙、结构外平台等立体绿化方式。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	9	小区内设置社区食堂、日间照料中心、幼儿托育机构、四点半学堂两项及以上。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	10	规划设计创新，按照城市森林花园住宅设计要求设计。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

住宅建筑设计品质评价指标			
评价条件	序号	评价内容	是否符合要求
基础条件 (要求全部满足)	11	住宅层高应不小于 3.00 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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	12	按照现行绿色建筑二星级及以上评价标准或 3A 级住宅性能认定标准进行设计、建设。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	13	住宅设计综合考虑室内环境、数字家庭、适老化等因素, 能体现地域特点和时代特征。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	14	配备非接触式门禁系统、新风系统等提升居住体验的设施设备。入户处利用门厅、过道等过渡性空间设置玄关, 预留换鞋、收纳、消毒等功能, 预留相应的电源插座。有条件的可结合家政流线, 做到“洁污分离”。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	15	实现室内设备智能控制, 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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	16	设置地上地下双大堂。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
提升条件	17	设置首层架空层或户外挑高大平台等开放交流空间。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	18	拟使用 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%。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	19	编制 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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	20	户内用水需进行前置粗过滤, 项目所在地未做特殊要求, 需设置直饮水系统。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	21	满足《无障碍设计规范》(GB 50763)《建筑与市政工程无障碍通用规范》(GB 55019)《无障碍设施施工验收及维护规范》(GB 50624)等要求。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

住宅施工质量品质评价指标			
评价条件	序号	评价内容	是否符合要求
基础条件 (要求全部满足)	22	交付标准可选择精装修、全装修、毛坯+定制化装修方式，选择毛坯+定制化装修方式交付的，精装交付占比不低于 30%。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	23	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》并严格实施。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
提升条件	24	住户工程质量投诉办结满意率 90%以上。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	25	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”。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	26	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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	27	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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	28	执行超低能耗建筑标准。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	29	实行工地开放日制度和“先验房后收房”制度。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	30	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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	31	应用可再生能源利用、装配化装修、建筑垃圾循环再生等技术。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	32	实行房屋质量保险制度。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	33	交付标准可选择精装修、全装修、毛坯+定制化装修方式，选择毛坯+定制化装修方式交付的，精装交付占比不低于 50%。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
住宅物业服务品质评价指标			
评价条件	序号	评价内容	是否符合要求
基础条件 (要求全部满足)	34	物业服务企业标准化服务体系健全，创新“物联网+维保”服务模式。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	35	拟选聘的前期物业服务企业信用等级不低于 AAA 级，承诺前期物业服务星级标准不低于现行普通住宅五星级标准。拟选聘的物业项目负责人应具有丰富的五星级居住小区从业管理经验。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
提升条件	36	物业服务满意率 95%以上。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	37	制定与高品质住宅相适应的物业服务标准，物业服务收费拟实行市场调节价机制。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	38	实行房屋定期体检制度。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	39	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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	40	提倡物业采取物业服务酬金制或信托制模式。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

评价说明：项目已交付且经过一个采暖季，入住率达到 60%。满足全部基础条件并满足不少于 10 项提升条件。

---

信息公开属性：此件主动公开

---

淄博市住房和城乡建设局办公室

2024年6月28日印发

---