

# 我市今年将启动28个高品质住宅项目

打造“产城融合、职住平衡”的高品质住宅先进城市示范样板

记者从近日召开的2024年中国高品质住宅发展论坛上获悉，烟台市高品质住宅开发建设支持政策正式发布。立足为群众提供性价比最佳的“好房子”，从土地出让、规划设计、行政审批、项目管理、验收交付、物业运维、金融支持、示范推广等环节提出22条优惠政策，在提升建造品质的同时，尽可能降低整体开发建设费用。2024年计划启动28个高品质住宅项目，未来三年谋划建设80个高品质住宅项目，实现保障房、刚需房、人才定制房、改善房全品类和14个区市全覆盖，高标准建设一批标杆示范项目，打造“产城融合、职住平衡”的高品质住宅先进城市示范样板。

记者了解到，对于高品质住宅项目，烟台将给予地价测算支持，按照假设开发法计算的地价=不动产总价-开发成本-开发利润-投资利息-销售费用-增值税及附加-所需缴纳的各类税费。对于高品质住宅项目，以上一年度新建住宅平均建安成本为比较基数，由市住建局会同自然资源和规划局委托中介机构按照《烟台市高品质住宅建设技术指引(必备项)》的标准测算建安成本增量，将建安成本增量加计到开发成本中，减轻企业负担。允许分期缴纳土地出让金，根据国家关于土地出让金

缴纳有关规定，烟台市明确，高品质住宅项目可申请土地出让金分期缴纳，在土地出让成交一个月内缴纳不低于50%的成交价款后，可容缺办理部分工程的规划和施工手续，剩余价款可出具承诺书并在一年之内缴清，价款缴清后方可办理不动产权证书。优化新建社区配套设施建设，对新建社区商业和综合服务设施建筑面占社区总建筑面积的比例不低于10%的标准有所放宽，提出临近商业中心或商业街的项目，商业和综合服务设施比例不低于5%，居住街坊及以下的地块可根据实际情况灵活确定，并且配套设施建筑面与周边地块统筹配置，有效缓解开发项目商业配套去化压力。

在市民最为关注的高品质住宅容积率方面，烟台市广泛借鉴了先进城市的经验做法，并经过反复研究讨论，在高品质住宅项目的容积率政策支持方面突破较大。具体来说，住宅的起居室、客厅、餐厅等设置挑空空间且通过大部分挑空楼板开洞面积总和不超过该挑空空间所处户内各层水平投影面积30%且不大于50平方米的部分，按照单层计入容积率建筑面积。住宅建筑的架空层作为公共开放空间、绿化使用的不计入容积率建筑面积。户属空中花园、空中共享平台，满足相关设计要求的

不计入容积率建筑面积。户属空中花园具有庭院和阳台功能的户属室外空间，空中共享平台是高于室外地面，供公共绿化、休闲、邻里交流、停车等用途的公共室外场地。这两者都要求高度不低于两个自然层高，是第四代住宅设计的重要组成部分。

而在政策创新方面，烟台放宽预售审批形象进度要求，鼓励强强联合，对信用等级达到3A级、业内口碑好、综合实力强的优质房企和建筑施工企业组建联合体开发建设的高品质住宅项目，预售审批形象进度要求最低可放宽至正负零。优化水电气暖工程费用缴纳，有供水、供电、燃气、供暖配套设施建设资质的企业，采取分期缴纳的方式收取小区红线内配套设施施工费用，施工合同签订后第一次付款比例不超过20%，进场前不超过总额的60%，鼓励有相关配套设施建设资质的非国有企业参照执行，减少房企开发高品质住宅项目的资金占用。提高公积金贷款额度，对于购买高品质住宅的，住房公积金个人住房贷款额度提高至90万元。如购买高品质住宅的属高层次人才购买家庭首套、符合国家生育政策的二孩和三孩家庭，最高额度可达100万元。

YMG全媒体记者 杨健 通讯员 刘金泽

2024年计划启动28个高品质住宅项目，未来三年谋划建设80个高品质住宅项目，实现保障房、刚需房、人才定制房、改善房全品类和14个区市全覆盖，高标准建设一批标杆示范项目，打造“产城融合、职住平衡”的高品质住宅先进城市示范样板。



住房公积金个人住房贷款额度提高至90万元。如购买高品质住宅的属高层次人才购买家庭首套、符合国家生育政策的二孩和三孩家庭，最高额度可达100万元。



## 高品质住宅聚焦“临山”“滨水”

打造高品质住宅开发建设的“烟台样板”

### 新闻深10

随着时代的发展，单调、乏味、简单的住房已不能满足新时代人们对美好居住生活的憧憬。高品质住宅建得如何，承载着市民幸福生活的信心和期望，也代表着一座城市的魅力和价值。

2024年高品质住宅设计大赛这一全国性赛事落地烟台，诚邀全国范围勘察设计行业人才齐聚，“临山”“滨水”两个赛题，围绕7个方面要求，比设计、赛品质，共同打造高品质住宅开发建设的“烟台样板”。从好房子到好小区，从好小区到好社区，从好社区到好城区，烟台老百姓的社区生活有了更美的向往，“仙境海岸·品重烟台”的城市品牌也将再焕新辉。

#### 突显地域特色 是高品质住宅的首要一点

什么是高品质住宅？从这次全国性大赛对设计单位提出的七点要求可见一斑。

中国勘察设计协会常务副秘书长王漪在发布会上详细介绍了大赛聚焦“绿色低碳、智慧宜居”主题，设置了七个方面具体要求。

第一点就是要突显烟台地域特色。结合烟台地域、气候、文化和时代等特点，设计作品要在城市设计、山海特点、建筑风格、细部处理、建筑色彩、材料做法等方面，体现地方特色和烟台居住生活氛围。

坚持绿色低碳理念。设计作品要在全面提升室内健康性能、空气环境、隔声性能，保障室内光环境、热湿环境和水环境水平，在室内智慧智能、适老适幼、卫生防疫方面等提出更加绿色低碳的解决方案。

提升智慧宜居水平。设计作品要以提高住宅建造质量为导向，遵循《烟台高品质住宅指引》“五恒”要求，即：恒静、恒温、恒湿、恒氧、恒洁，大力提升住宅安全耐久水平，鼓励在结构安全、防火抗震、逃生避难、应急设施等方面进行探索创新。

完善配套设施服务设施。设计作品要落实完整居住社区建设标准，为居住者提供完备的居住环境、配套设施与服务，满足居民托幼、养老、健身等居住生活需求，通过人性化布局与空间设计，提高居住功能空间精细化水平。

打造优美居住环境。住区规划要因地制宜、结构清晰、交通合理，统筹自然生态环境与人文环境和谐共融，鼓励探索可持续发展的住宅设计方法，创新设计选择性强、具有灵活性的套型空间与系列化适应性住宅产品。

倡导全龄友好。设计作品要积极应对当前老龄化、少子化社会变化，营建住区全龄友好整体环境，系统推进无障碍设施、适老化服务设施、儿童设施与场地、邻里交往空间、社区公共无障碍卫生间和住区标识系统等设计水平提升。

技术创新应用。设计作品要注重探索高品质可检修、可更新的长寿化住宅建筑产品，鼓励采用管线与主体结构分离的设计方法，注重选用便于检修维护的标准化部件，切实提升住宅全生命周期安全保障和可更新性设计水平。

#### 比赛报名时间 截至7月7日18:00

本次大赛为全国性赛事，参赛队伍众多、时间跨度较长，为此，主办方在参赛队伍、时间安排等方面作出了详细计划。

凡是在国内注册且具有工程设计综合资质或建筑行业甲级、建筑行业(建筑工程)专业甲级、城乡规划甲级中任一项资质的企业，以及建筑工程甲级设计事务所、具有相应资质的国内高等院校均可参赛。为确保大赛设计作品精彩纷呈，一个参赛机构可同时组建多支设计团队报名参加，每支设计团队由一名主创人员担任负责人并冠名，该负责人在同一赛题中不得兼任其他设计团队负责人，且团队中应包含至少一名国家一级注册建筑师人员，总人数限制在15人(含)以内。

比赛分为参赛报名、作品提交、作品评审、公示发布四个阶段。

符合大赛资格要求的参赛单位自7月1日起即可通过大赛官方网站指定栏目进行报名，时间截止到7月7日18:00。同时，为提升参赛人的体验，特意增加线上答疑环节，7月15日前，技术答疑组负责集中答疑，并将通过大赛官方网站及时公布答疑文件。参赛人应分别提交参赛作品电子文件、纸质文件，截止时间为8月31日。9月1日至5日，大赛技术审查组将对参赛作品进行技术审核，筛选符合公告相关规定的作品进行评审。

作品评审阶段自9月6日至20日，分为线上初评和会议终评两个环节，其中，线上初评

通过盲评、盲投等方式，每个赛题地块选出30个作品进入现场终评。大赛终评会议将在烟台举行，最终评选出一、二、三等奖。

10月8日前，各主办单位官方网站和大赛官方网站将发布大赛成果公示文件，公开接受社会监督。10月15日前，组委会举办大赛成果发布会，发布最终获奖名单。

#### 比赛赛题真 成果奖励实

本次大赛采取“真题、真赛、真建”的竞赛模式，两个赛题也都是烟台市即将开发建设的住宅项目，赛题“滨水”项目位于芝罘区夹河·幸福新城区片。另一个赛题“临山”项目位于芝罘区龙山脚下。参赛获奖作品未来或将被两个区片高品质住宅开发建设选用。

除了加强组织保障和广泛宣传发动外，组委会还强化了奖励表彰。对于获奖团队，按照精神鼓励为主、物质奖励为辅原则，每个赛题评选出一、二、三等奖作品。其中，一等奖5个，每个奖金8万元；二等奖10个，每个奖金3万元；三等奖15个，颁发荣誉证书；对于发动广泛深入、工作成效明显的单位，授予优秀组织奖。

为了促进比赛实效，组委会还组织了成果展示。大赛全部获奖作品将通过各主办单位官网、大赛官网以及中国勘察设计协会刊——《中国勘察设计》杂志及其网站、公众号等平台进行宣传展示。主办单位将视情况组织开展全国范围的大赛成果巡回展和论坛活动，全面展示宣传大赛优秀成果。

YMG全媒体记者 张孙小娱

本报讯(YMG全媒体记者 张孙小娱)又一全国性大赛7月将在烟台启动！昨日上午，烟台市政府新闻办举行2024年高品质住宅设计大赛新闻发布会，介绍大赛有关情况，诚邀全国勘察设计行业优秀企业踊跃参赛，为烟台高品质住宅开发建设奉献精力作。

7月1日至10月15日期间三个半月时间内，烟台市人民政府、山东省住房和城乡建设厅、山东省总工会、中国勘察设计协会将联合举办2024年高品质住宅设计大赛。大赛以“绿色低碳、智慧宜居”为主题，共设置两个赛题，都是烟台市即将开发建设的真实住宅项目，一个赛题为滨水住宅项目，另一个赛题为临山住宅项目。

比赛旨在贯彻落实用地建部关于高品质住宅建设部署要求，在全国勘察设计行业营造重视住宅、研究住宅的积极氛围，激发广大设计人员创作热情，共同打造高品质住宅设计样本，推动设计成果落地实施，建成一批得房率更高、建造质量更优良、建筑材料更环保、社区配套更完善、物业服务更专业的好房子，实现从好房子到好小区，从好小区到好社区，从好社区到好城区的目标，让群众生活得更舒心、更安心、更幸福。

大赛共分参赛报名、作品提交、作品评审、公示发布四个环节。在全国范围注册且具有工程设计综合资质或建筑行业甲级、建筑行业(建筑工程)专业甲级、城乡规划甲级中任一项资质的企业，以及建筑工程甲级设计事务所、具有相应资质的国内高等院校均可组织设计团队参赛。

大赛采取“真题、真赛、真建”的竞赛模式，贯彻“适用、经济、绿色、美观”的建设方针，按照“突显地域特色、绿色低碳、智慧宜居、配套设施完善、环境优美、全龄友好、创新技术应用”七个维度进行设计，必须符合我市建筑退线、日照间距、绿建设计、配套设施建设、停车位、业态定位、户型面积等方面的基本要求。

大赛组委会将邀请全国住宅领域专家组评审委员会，每个赛题分别评选出一、二、三等奖作品。按照精神奖励为主、物质奖励为辅原则，每个赛题设置一等奖5名、二等奖10名、三等奖15名，分别给予每个作品奖金8万元、3万元、荣誉证书的奖励。

## 存量变增量 寸土生寸金

我市下好土地要素保障“先手棋”，为城市高质量发展腾出新空间

筹力度，优先保障省级以上重点项目及市委、市政府明确支持项目，推动土地要素配置规范精准化、集约规模化。

用足用好用活“承诺制”，对符合保障要求的重点项目用地，坚持“应保尽保、应调尽调、应供尽供”，全力做好规划调整、指标供给的对上争取和对下服务工作，满足项目的发展和建设需求。指派技术骨干靠上跟进服务，加速难题破解，全力确保项目供地“不断档”、建设“不停滞”。

5月29日，海阳航空航天产业再传喜讯，海上火箭发射实现十一连捷，累计将61颗卫星送入太空，成功率100%。从2020年4月开工建设的东方航天港，承载的正是一条心潮澎湃的逐梦苍穹之路。“星上天、船下水、箭落地”，百亿级商业航天高科技产业集群强势崛起，离不开土地要素的强力支撑。

“土地要素跟着项目走”，正是烟台土地供应的新常态。以真实有效的项目开工作为要素保障依据，力争实现项目用地“应保尽保”。烟台中电智谷、潍柴新能源动力科技产业园、莱阳国药医药产业园、潍柴弗迪电池生产基地等省市重点项目用地需求得以保障，更多优质项目也有条不紊地纳入国家、省级“大盘子”。

#### 有产能更有“烟火气” “撂荒地”华丽嬗变

在有限的土地上，如何实现更高水平的利用、更高质量的发展？党的二十大报告提出，要实施全面节约战略，推进各类资源节约集约利用。

去年获批实施的《烟台市国土空间总体规划

(2021—2035年)》显示，至2035年，烟台新增可建设用地规模仅有270.8平方公里，向沉睡的处女地要产能、要效率，加速冲上城市更新的快车道，已然迫在眉睫。

华灯初上的吾悦广场，正迎来一天中最热闹的时刻。旋转木马、碰碰车等游乐设施，不时爆发出孩童天真烂漫的欢笑；沿街商家忙着出餐的店员和行色匆匆的外卖小哥，默契地完成一次次接力；正在直播的探店主播们，不遗余力地对着镜头推介美食……

作为2023年中心城区开业的首家大型商业综合体，从“撂荒多年”多年、门庭冷落的城市边缘地带到人气旺盛的消费地标，腾笼换鸟背后，是项目用地办理、规划方案设计及审查等多个环节的“全链条”服务。

1995年开张的三站市场，曾是近30年来烟台人采购生活物资、节假日休闲消费的必经之所，与其一街之隔的原三站鸿泰装饰材料市场地块，因各类历史原因征收后长期闲置，新区未得到有效开发。2021年3月，三站新区项目地块成功摘牌，市自然资源和规划部门换位思考，派驻专员点对点跟踪服务，下沉一线直面企业痛点堵点，克服诸多困难，最终令项目如期开工建设并提前1个月交付投用。商圈开业时，不但赶上了暑期消费“尾巴”，更在国庆中秋黄金周、跨年夜等关键节点，实现了市民消费、商圈盈利、人气聚拢的“多赢”。海上世界、夹河·幸福新城之间一度空白的“衔接段”，土地价值和开发潜力也因商圈落户而攀升。

让每一寸土地都“物尽其用”，贯穿了商圈从无到有的全周期。着眼于地块周边有多个居民区及市场，商户沿街分布，空间较为逼仄，夜间露天就餐较多等现状，规划部门尊重周边交通状况

及居民生活习惯，将车辆进出口设在交通更为便利的芝罘二路，将综合体东侧“留白”为露天广场，既为市民提供了充足的公共空间，也为广场增设夜市预留了场地。盛夏来临后，广场已布置近百个夜市摊位，有效引流周边露天餐饮消费者，“夜经济”越搞越火。

“撂荒地”变身“打卡地”，正是烟台土地集约节约利用的缩影。记者了解到，着眼土地储备与利用高质量发展，烟台将合理控制各区市新增城镇建设用地规模，引导有限的新增城镇建设用地向开发利用效率较高的重点地区集中。至2035年末，烟台将挖潜盘活闲置用地86.49平方公里，整理城镇工矿建设用地43.25平方公里，让批而未用、闲置土地活起来，更“火起来”。

#### “硬指标”规范“拿地” 年限更灵活成本更低

创新土地审批模式、加快审批速度是项目快速推进的前提。近年来，烟台市自然资源部门进一步深化“放管服”改革，多项创新举措纳入省级制度创新成果，并在全省范围推广。尤其是应运而生的“标准地”，让建设用地带着“标准化”指标出让。企业在竞得土地使用权后通过“标准地”项目审批绿色通道，可尽快取得施工许可，以最短时间建设、竣工、验收、达产，为新旧动能转换项目筛选建立了严明标准，更从根本上解决了“圈而不建”的土地闲置问题。

自2020年《关于推进“标准地”改革的实施方案》出台以来，烟台在“四园两区”及省级以上经济(技术)开发区(园区)、高新技术产业开发区等重点区域内率先实施工业项目“标准地”制度，有效降低企业前期用地成本，使有限的资金能更多地用于生产经营，更有利于中小企业的健康发展。

立足进一步服务实体、减负增能，烟台正积极推动建设用地弹性年期出让政策实施。在供应工业及公共服务等国有建设用地时，科学确定土地使用年限，减少一次性缴纳的出让金总额。有效降低企业前期用地成本，使有限的资金能更多地用于生产经营，更有利于中小企业的健康发展。

“丰俭由人”确定规模和发展空间提供了更为科学的决策前提。

YMG全媒体记者 杨健  
通讯员 塞传楠 姜楠楠 杜善胜