附件1

高品质住宅试点项目申报条件

一、基础条件

申报项目应满足以下全部基础条件：

1.项目规模不小于5万㎡。

2.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。

3.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。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。

4.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。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。

5.配备非接触式门禁系统等提升居住体验的设施设备。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。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”。

6.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%。

7.设置地上地下双大堂。车位数量按照项目当地标准配建，车位面积不小于2.5×5.3m，100%预留电动车充电基础设施安装条件。

8.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。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。

9.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。小区内设置老人儿童活动场地、健身步道、会客厅等活动场所和服务设施。

二、提升条件

**1.新建、在建项目**

新建住宅项目处于规划设计阶段，应将不少于10项提升条件纳入规划设计方案并组织实施。

在建项目未完成竣工验收备案，通过规划设计方案变更等方式，有品质提升可能。应将不少于6项提升条件纳入施工方案并组织实施。

（1）在项目申报后三年内竣工交付。

（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（优质结构工程）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。

（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）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。

（7）设置首层架空层或户外挑高大平台等开放交流空间。

（8）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%。

（9）小区绿地率≥40%，采用屋顶、外墙、结构外平台等立体绿化方式。

（10）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。

（11）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。

（12）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。。

（13）实行房屋定期体检和房屋质量保险制度。

（14）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。

（15）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。

（16）车位配建标准不低于1:1.2。

（17）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。

**2.建成项目**

建成项目已交付且经过一个采暖季，入住率达到60%，并满足不少于10项提升条件。

（1）住户投诉处结满意率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）设置首层架空层或户外挑高大平台等开放交流空间。

（5）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%。

（6）小区绿地率≥40%，采用屋顶、外墙、结构外平台等立体绿化方式。

（7）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。

（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）执行超低能耗建筑标准。

（10）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。

（11）实行工地开放日制度和“先验房后收房”制度。

（12）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。

（13）实行房屋定期体检和房屋质量保险制度。

（14）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。

（15）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。

（16）车位配建标准不低于1:1.2。

（17）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。

附件2

山东省高品质住宅试点项目

申 报 书

项目名称：

申报单位： （加盖公章）

填表日期： 年 月 日

**一、申报单位基本情况**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 申报单位 | |  | | |
| 法定代表人 | |  | | |
| 企业成立时间 | |  | 开发资质等级 |  |
| 企业所属集团 | |  | | |
| 总经理 | |  | 手 机 |  |
| 项目经理 | |  | 手 机 |  |
| 总工程师 | |  | 手 机 |  |
| 联  系  人 | 姓名 |  | 手 机 |  |
| 职务 |  | 邮 箱 |  |
| 通讯  地址 |  | | |
| 申报单位意见：  法定代表人签字： 年 月 日（盖章） | | | | |

**二、申报单位简介**

|  |  |
| --- | --- |
| 网 址 |  |
| 类 型 | □国有独资企业 □国有控股企业  □民营企业 □股份制企业 |
|  | |

1. **申报项目基本情况**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | |  | | | | | | | | |
| 项目地址 | |  | | | | | | | | |
| 项目总规模 | | （万㎡） | | | | | 项目总投资 | | （万元） | |
| 绿地率 | | （%） | | | | | 容积率 | | （%） | |
| 培育项目  填 写 | | 计划开工日期 | | |  | | 建成项目  填 写 | | 交付日期 |  |
| 计划竣工日期 | | |  | | 入住率 | （%） |
| 计划交付日期 | | |  | | 投诉处结满意率 | （%） |
| 申报项目  类 型 | | □商品房 □回迁安置房  □保障性住房项目  □保障性租赁住房  □城市更新 □其他 | | | | | 住宅类别  比 例 | | 高层住宅 | （%） |
| 多层住宅 | （%） |
| 低层住宅 | （%） |
| 申报项目  建筑面积 | | （万㎡） | | | | | 住 宅  总套数 | | （套） | |
| 其中 | 住宅面积 | | （万㎡） | | | | 户型面积 | （㎡） | | （%） |
| 配套面积 | | （万㎡） | | | | （㎡） | | （%） |
| 地下面积 | | （万㎡） | | | | （㎡） | | （%） |
| 机动车停车位 | | | 地上 | （个） | | | 机动车停车率  （停车位数/住宅套数） | | | （%） |
| 地下 | （个） | | | 车位尺寸 | | ㎡× ㎡ | |
| 装修交付  标 准 | | 毛坯 | | | | （万㎡） | | | （%） | |
| 毛坯+定制化装修 | | | | （万㎡） | | | （%） | |
| 全装修 | | | | （万㎡） | | | （%） | |
| 精装修 | | | | （万㎡） | | | （%） | |
| 项 目  评定情况 | | 广厦奖项目 | | | | □是 □侯选项目 □否 | | | | |
| 住宅性能评定 | | | | □1A □2A □3A | | | | |
| 绿色建筑评定 | | | | □一星 □二星 □三星 | | | | |
| 泰山杯 | | | | □是 方向： □否 | | | | |

**四、申报项目简介**

|  |
| --- |
|  |

**五、申报项目突出亮点**

|  |
| --- |
|  |

**六、申报项目主要完成人**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **开发单位** | **单位名称** | **姓名** | **职务** | **职称** | **参与项目时间** | **主要工作内容** |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| **主要参建单位** |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |

注：开发单位不超过5人，主要参建单位包括规划设计、建筑设计、施工、监理、物业服务不超过5人（每单位限1人）

**七、参建单位基本情况**

|  |  |
| --- | --- |
| 单位名称 |  |
| 参与项目情况： | |
| 单位简介： | |

注：1.参建单位包括：规划设计、建筑设计，施工、工程监理，物业服务；

2.每个单位填写一张表

附件3

山东省高品质住宅试点项目（第二批）推荐排序汇总表

经资料初审、现场核查和信用核实，择优推荐xx个项目申报山东省高品质住宅试点项目，排序如下：

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目类型 | 分类序号 | 项目名称 | 项目所在地 | 建设规模  （万㎡） | 申报单位名称 |
| 1 | 如：新建、在建、建成 | 1 |  | 如：济南市历下区 |  |  |
| 2 |  | 2 |  |  |  |  |
| 3 |  | 1 |  |  |  |  |
| 4 |  | 2 |  |  |  |  |
| 5 |  | 3 |  |  |  |  |

联系人及电话： 汇总推荐单位（公章）：

附件4

山东省高品质住宅试点项目（第二批）自评汇总表

汇总推荐单位（公章）：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 申报条件 | 满足情况 | | | | | | | | |
| 新建项目 | | | 在建项目 | | | 建成项目 | | |
| （项目名称） |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **（一）基础条件** | | | | | | | | | |
| （1）项目规模不小于5万㎡。 | 满足项打“√” |  |  |  |  |  |  |  |  |
| （2）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。 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| （3）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。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。 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| （4）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。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。 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| （5）配备非接触式门禁系统等提升居住体验的设施设备。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。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”。 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| （6）全装修设计并交付，可采取“大规模定制化装修模式”或一次性装修。对于单套面积在200平方米以上的户型产品，可考虑毛坯+定制化装修模式。 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| （7）设置地上地下双大堂。车位数量按照项目当地标准配建，车位面积不小于2.5×5.3m，100%预留电动车充电基础设施安装条件。 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| （8）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。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。 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| （9）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。小区内设置老人儿童活动场地、健身步道、会客厅等活动场所和服务设施。 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **（二）提升条件** | | | | | | | | | |
| **1. 新建、在建项目** | | | | | | | | | |
| （1）在项目申报后三年内竣工交付。 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| （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（优质结构工程）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。 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| （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）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。 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| （7）设置首层架空层或户外挑高大平台等开放交流空间。 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| （8）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%。 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| （9）小区绿地率≥40%，采用屋顶、外墙、结构外平台等立体绿化方式。 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| （10）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。 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| （11）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。 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| （12）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。 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| （13）实行房屋定期体检和房屋质量保险制度。 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| （14）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。 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| （15）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。 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| （16）车位配建标准不低于1:1.2。 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| （17）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。 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **2.建成项目** | | | | | | | | | |
| （1）住户投诉处结满意率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）设置首层架空层或户外挑高大平台等开放交流空间。 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| （5）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%。 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| （6）小区绿地率≥40%，采用屋顶、外墙、结构外平台等立体绿化方式。 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| （7）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。 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| （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）执行超低能耗建筑标准。 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| （10）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。 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| （11）实行工地开放日制度和“先验房后收房”制度。 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| （12）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。 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| （13）实行房屋定期体检和房屋质量保险制度。 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| （14）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。 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| （15）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。 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| （16）车位配建标准不低于1:1.2。 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| （17）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。 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

附件5

高品质住宅试点项目申报资料要求

一、需报送的申报材料

1.各市住房城乡建设局出具的推荐排序汇总表（附件3）纸质盖章版和Word电子版、PDF盖章扫描版（以设区市名称命名）。

2.项目自评情况表（附件4）纸质盖章版、Word电子版、PDF盖章扫描版。

3.项目申报书（附件2）纸质盖章版、Word电子版、PDF盖章扫描版。

4.申报项目根据满足条件的实际情况提交足够充分的证明材料，证明材料以图纸、BIM设计模型、证书为宜，实景照片应具有项目辨识度。新建和在建项目因尚未竣工交付，对于拟按申报条件执行的，可提供由申报单位盖章的承诺书。所有证明材料均以电子版本报送，无需寄送纸质版本。

二、申报材料命名要求

1.同一项目的申报材料均存放至同一个文件夹，文件夹以项目名称命名。

2.项目申报书的Word电子版、PDF盖章扫描版以“××项目申报书”命名。

3.各项满足条件的证明材料应单独设立文件夹，并以申报条件的对应序号命名。例如：满足基础条件第6条“全装修设计并交付，可采取‘大规模定制化装修模式’或一次性装修。”应以“基础条件6”命名存放该项证明材料的文件夹。

三、报送时限和报送方式

上述申报资料由各市住房城乡建设局统一汇总，电子版资料使用优盘存储邮寄报送，同一城市的项目资料存放至同一优盘。所有申报资料（纸质盖章版推荐排序汇总表、项目自评情况表、项目申报书和存储证明材料的优盘）于2024年8月30日前邮寄至山东省住房和城乡建设发展研究院住房研究所（地址：山东省济南市市中区卧龙路128号山东省建筑节能示范项目大厦610室）。所有申报、推荐资料一次报送完成，逾期不予受理。