

# 从居住感受出发“打磨”好房子

青岛锚定“好房子”建设标准,更关注“人的需求”进行设计优化、建造革新、服务升级等

□青岛日报/观海新闻记者 王冰洁

## 青岛观察

今年是“90后”青年谢俊毕业来青工作的第6年,随着工作和感情逐渐稳定,在青岛置业安家提上了日程。最近他一有时间就辗转于各个楼盘,除了当下政策很有吸引力,最让他印象深刻的,房子越来越注重细节的打造。

大到户型设计和得房率,小到收纳空间和车位尺寸,在“好房子”时代下,住宅产品逐渐回归居住属性,满足人们对高品质生活的追求。一套119平方米的三居室是谢俊目前的“首选”,不到120平方米做到了三居两厅两卫的空间格局,挑高也比较高,客厅通透开阔,此外还有一些人性化细节很打动他,比如插座数量增多、厨房岛台桌角圆弧化处理等等。

步入“好房子”时代,我国的住宅项目正经历着全新迭代。

5月1日起,住房城乡建设部发布的国家标准《住宅项目规范》正式施行,除了新建住宅建筑层高的变化之外,还针对电梯配置、隔音降噪、无障碍设施、消防安全、适老化改造等方面的众多指标,或是作出首次强制性规定,或是进行提升。

各地也纷纷从标准、供地、建造等方面入手,加快推进“好房子”建设工作。《山东省好房子建设标准指引》十分细致,明确增加室内空间,比如厨房操作台面长度要大于3米,灶台前要留出至少1米宽的走动空间等等。青岛在刚发布的楼市“12条”和2025年住房发展计划中,也明确了“好房子”建设的路径。

为加快推进全省“好房子”建设工作,5月14日,山东省“好房子”建设工作现场会在青岛

举行。可以预测,“好房子”将引领房地产行业的转型之路,未来房地产的驱动力将回归到产品上,在细节之处打磨“好房子”建设的“精度”。

### 每一平方米都物尽其用

在“住宅新国标”中,新房层高、空间密度等标准的调整备受大众关注。这些指标,很大程度上将提升住宅项目的利用率和空间尺度。

其实在此之前,一场围绕“空间利用率”的较量便悄然展开:不少城市调整政策,优化容积率,努力给“好房子”铺路;部分新盘得房率突破100%,购房者“获得感”增强……得房率、层高、功能阳台等硬核指标成为购房者关注的焦点。

自去年开始,各大城市以容积率为政策抓手,引导房地产企业从注重速度、数量,转向追求高质量、好服务。去年9月,青岛发布《关于优化居住用地供应和规划管理措施》,从邻里坊、架空层、下沉空间等多个方面给予不计容政策支持。例如优化统一阳台容积率核算标准,将住宅阳台进深尺寸由最大1.8米调改为最大2.1米,且封闭阳台按照一半计算容积率。

“好房子”新趋势和新标准对购房者来说,最实惠的影响是“得房率高的房子性价比也更高一些”。传统高层住宅得房率多在75%左右,我们的项目通过优化飘窗、阳台以及公共区域等空间利用率,高层住宅的得房率达到近90%。”据海信臻悦项目营销经理骆臣城介绍,“好房子”得房率的跃升,意味着购房者能够充分利用每一寸空间。

记者走访多个高品质住宅项目发现,各类健身场地、儿童娱乐空间等是“标配”,公共空间品质提升成为差异化竞争的新赛道。目前海信地产在张村河片区的三个项目全部采用精装修交付,同时园区品质方面也打造了步移景异的园林景观,项目还配备2000余平方米的

集中式会所,内部配备室内儿童乐园,室内篮球场、羽毛球场、健身房、娱乐影音室、乒乓球室、瑜伽室,以及室内四季泳池、业主专属“茶室”等。

还有不少项目也都进行了各具特色的“好房子”实践。比如越秀青铁·和樾府项目打造自然坡地式下沉庭院,整个小区内精选超过40种乔灌草木,营造自然微生态系统;中德·绿色恬园零碳社区项目配建2.2万平方米的老年康养中心、滨水商业、社区邻里酒店、幼儿园、九年一贯制学校等。

根据青岛最新规定,集中配建的“邻里坊”及社区卫生服务站、托育所、社区服务站、微型消防站,不计人用地容积率,不计人土地价值,鼓励开发企业利用与下沉空间相连的地下建筑建设健身房等业主共享的文体活动设施。

得房率更高、公共配套更完善……这些变化正是住宅建设越来越关注于“人的需求”的注脚。“目前我国涉及住宅品质性能类的标准规范较多,这些标准内容侧重点、指标类型、指标深度均不同,可以说住宅新国标在统一‘一把尺子’建设标准的同时,从居住者感受角度出发,以绿色健康、质量品质、智能化作为最大公约数,为推进从‘有房住’到‘住好房’的高质量住宅建设发展进程提供了统一的标准和依据。”中国石油大学(华东)储运与建筑工程学院建筑系教授邓庆尧说。

### 毫米级精度提升居住体验

在住宅建设的最新国家标准中,隔音、防水等住户经常碰到的居住问题,有了新的“硬杠杠”。

新规要求卧室分户墙及分户楼板两侧房间之间的计权标准化声压级差和粉红噪声频谱修正量之和不应小于50分贝,与之前《民用建

筑隔声设计规范》中的45分贝相比,隔声性能提升了11.1%。”国家卓越工程师、中国建筑科技研发序列首席专家叶浩文介绍,通俗理解,就是挨家挨户间的说话声、电视声、音响声等空气噪声干扰更小了,居家生活私密性更有保障。

《山东省好房子建设标准指引》更加细致——要求分户墙采用不小于200mm厚的混凝土墙、楼板设置厚度不小于10mm的隔声垫,楼地面与墙面交界处增加竖向隔声垫,有效减少住户之间的噪音困扰。针对防水问题,要求涉水房间及屋面进行三次蓄水试验检测,防水加强层宽度要大于250mm,以毫米级精度提升业主的居住体验。

随着“双碳”和可持续发展理念的深入人心,绿色低碳已成为住房建设的重要方向。邓庆尧认为,“好房子”应采用环保材料、节能技术和可再生能源,降低能耗和排放,实现与自然的和谐共生。

细数入选青岛市高品质住宅试点的项目,绿色建筑评价标准等级都很高,不少项目达到绿建三星(代表中国绿色建筑的最高性能水平),其中,中德·绿色恬园零碳社区项目区域内100%应用被动式超低能耗技术和三星级绿色建筑标准。

不仅是新建住宅项目,青岛的保障性住房和老旧小区等也在积极打造“好房子”。目前正在实施的京口路和开封路保障性住房项目在规划、建设过程中严格遵循《青岛市“好房子”建设技术导则(试行)》,项目选址更贴近核心区,配套标准向商品房看齐。其中,李沧区京口路项目规划容积率约2.7,绿地率约30%,精心打造“一环双庭两轴多花园”景观,打造公园式居住体验。市北区开封路项目则致力于打造“一环、五境、四园”臻美园林景观,社区内部规划无界会客厅、架空层、邻里坊等,满足居民多样化生活需求。

## 政策红利直达企业:“看得懂用得上享得到”

青岛轨道交通产业示范区启动“惠企政策集中走访月”活动,“一企一明白纸”细化服务,精准对接“政策库”与“需求池”

## 优化营商环境 青岛在行动

□青岛日报/观海新闻记者 刘兰星

通讯员 关伟

本报5月14日讯 青岛轨道交通产业示范区日前启动“惠企政策集中走访月”活动,将政策解读、申报指导、问题纾困等全流程服务打包送进企业,使“政策库”与“需求池”精准对接,推动惠企红利直达市场主体,打通政策落地“最后一公里”。

提升为企业服务能力,要进一步细化服务“颗

粒度”。为此,示范区在原有服务体系基础上全面升级,整合辖区特色资源,将服务细化到“一企一明白纸”。近期,示范区整理制定了《青岛轨道交通产业示范区助企惠企明白纸》,聚焦先进制造业高质量发展、企业科技创新、产业升级、人才支持等重点领域,梳理汇编了财税优惠、资金奖补、项目申报等30多项市级以上高频政策,奖补项目、奖补标准、咨询电话、申报网站、政策集成二维码等一目了然,并创新设计“一码通查”“一链通办”政策清单,让企业“看得懂、用得上、享得到”,便于政策红利转化为企业发展的实际动力。

走访月活动期间,示范区人员通过深入工业园区、企业、楼宇开展上门走访,向企业负责人面对面解读政策要点,现场发放“政策明白

纸”,并按照“政策解读到位、申报指导到位、问题解决到位”的服务标准执行,打造“政策速递”服务链。

“三到位”服务标准的背后,是示范区对企业需求的深度洞察。对企业高频诉求,示范区明确提出当日就要作出积极响应。

在走访现场,青岛华金苑针织股份有限公司和青岛楠阳颇力膜工业有限公司提出用工短缺问题,示范区综合部马上电话联系到世纪通运集团,经过进一步沟通需求,当天为两家企业解决了20余人的用工问题。

青岛优先食品有限公司负责人拿到“政策明白纸”后发现,企业上个月参加的一场境外展会可以享受青岛会展补贴政策。“上午,我们向示范区企业服务部询问这个政策,下午就接到

了贸促部门的电话,咨询当日就得到明确答复。”该负责人感慨地说明白纸就像政策字典,二维码一扫就能看到申报政策文件和申报窗口,让企业切身感受到了政策直达的畅快感。

“企业的需求在哪里,我们的服务就跟进到哪里。”示范区企业服务部负责人表示,按照示范区管委提出的“有求必应、无事不扰、不叫不到、随叫随到”服务理念,下一步,将把集中走访转化为常态服务,让政策从“纸面”落到“账上”。目前,走访月活动已覆盖200余家重点企业,现场解决政策咨询问题86个,收集意见建议30条。此次活动将常态化开展,预计惠及区内100%规上企业。示范区将通过构建全流程政策服务体系,建立“政策找企、服务上门”的新机制,不断提升企业的政策获得感和满意度。

中国至越南河内国际道路运输线路开通,6辆青岛车辆发车,推动提升中越运输便利化

## “鲁B”货车持CBTA证件首次入境越南腹地



■青岛车辆在南宁综合保税区内整装待发。

## 青报传媒审校中心成立

通过“人工+AI”,构建全流程、全要素内容质量管控体系,目前业务已覆盖新闻出版、政务公文等多领域

□青岛日报全媒体记者 陈海芹

本报5月14日讯 鉴而校正,澄之以清。14日上午,青报传媒审校中心成立仪式在青岛日报社举行。该中心以“数据资源汇聚、AI智能分析、专业人才引领”为特性,积极推动内容审校专业化、智能化,构建全流程、全要素的内容质量管控体系。

青报传媒审校中心在山东省委宣传部宣传舆情研究中心、青岛市委宣传部、青岛市网信办指导下,由青岛日报社发起,将通过“AI校对+超大知识库溯源+人工甄别求正+人工复核”的多维融合模式,聚力打造成为青岛市新闻

出版内容监测工作体系重要组成部分,为加强主流舆论阵地管理和内容品质提升提供强有力的支持。

面对快速迭代的信息化浪潮,媒体格局、舆论生态发生的深刻变革,以及多渠道、快节奏、全覆盖的内容生产传播方式带来的挑战,成立青报传媒审校中心,构建适配全媒体传播格局的质量保障体系,是青岛日报社主动识变应变求变,强化互联网思维、顺应互联网规律的创新实践。

青报传媒审校中心将坚持双轨并行,搭建宣传工作“安全网”,加大新技术应用和专业审

校人才梯队建设,推动审校中心从1.0版本不断向N.0版本进阶;加大场景拓展,赋能高质量“青岛故事”出圈,以“平台+生态”的互联网思维,拓展审校中心场景应用,赋能各部门、各行业安全传播诉求,共建开放共享的审校生态;发力标准建设,构建融媒体安全传播新范式,借助青报智库、审校中心,打造“智库+、审校+”传媒审校全流程标准体系。

目前,青报传媒审校中心业务已覆盖新闻出版、政务公文等多领域,可为各行业领域量身定制发布前审读、质量阅评、专业内容审读等服务,并提供内容监测与数据分析全链报告。到

2025年底,中心将建立大数据平台,针对不同领域、不同平台需求,建立行业知识图谱,推出多层次、多模态审核服务,提供多样审核方案。同时,中心将依托“风控+舆情”闭环监管体系,建成拥有自主知识产权的人工智能审核平台,并探索多语种审校等细分领域业务。

成立仪式上,青报传媒审校中心为青岛市教育局、青岛市海洋发展局、青岛市工业经济研究院、即墨区委宣传部、小米集团中国区山东分公司、青岛海发集团、澳柯玛股份有限公司、青岛城投控股集团有限公司、青岛食品股份有限公司、华青教育集团等首批10家战略合作单位授牌。

## 共谋影视产业发展

中国电影家协会2025年工作会议在青举行

□青岛日报/观海新闻记者 王世锋

本报5月14日讯 14日,中国电影家协会2025年工作会议暨团体会员负责人培训班在青启动。市委常委、宣传部部长刘升勤出席会议。

此次会议由中国电影家协会、山东省文学艺术界联合会主办,山东省电影家协会、青岛市文学艺术界联合会承办。会上,回顾了中国电影家协会2024年重点工作,通报了2025年工作要点,并表彰了优秀团体会员。会议设置分组讨论、主题研讨、交流发言、现场教学等环节。

会议期间,与会人员还将前往东方影都影视产业园、青岛电影学院,参观影视虚拟化制作平台、影视艺术创制中心等,了解青岛影视产业发展情况。

## 青岛入境旅游发展提升工作部署会议召开

□青岛日报/观海新闻记者 马晓婷

本报5月14日讯 14日,全市入境旅游发展提升工作部署会议召开,就青岛入境旅游发展提升工作进行部署动员,推动入境旅游提质增效。副市长赵燕出席会议并讲话。

会议强调,青岛作为全国首批沿海开放城市和中国首个“上合组织旅游和文化之都”,正加快建设国际滨海旅游目的地,发展入境旅游责任重大。各相关部门、单位要把发展入境旅游作为当前和今后一个时期的重点工作抓紧抓实,确保《青岛市入境旅游发展提升行动方案》《韩国入境旅游市场提升工作方案》各项任务落地见效。

市商务局、市交通运输局、市市场监管局、市贸促会、青啤集团、人民银行青岛市分行、青岛机场边检站等单位发言。市直相关部门、单

## 护航经济社会发展 守护百姓“钱袋子”

2024年青岛公安机关涉众型经济犯罪立案112起,挽回损失1.67亿元

□青岛日报/观海新闻记者 梁超

本报5月14日讯 今年5月15日是第六个全国公安机关打击和防范经济犯罪宣传日,宣传主题为“与民同心,为您守护”。14日上午,市政府新闻办召开新闻发布会,介绍青岛各级公安经侦部门护航经济社会高质量发展、优化法治营商环境有关工作情况,并公布了串通投标、骗取出口退税、银行卡诈骗等8起经济犯罪典型案例。

在打击涉众经济犯罪方面,2024年全市公安经侦部门成功侦破一批重大非法集资案件,协同有关部门化解处置一批突出风险。涉众型经济犯罪立案112起,抓获犯罪嫌疑人400余人,挽回损失1.67亿元。推行“专业+机制+大数据”新型警务运行模式,实现风险等级预警,对风险主体进行核查、整改,配合有关部门清理整治风险主体62家,清退资金2.13亿元,有效避免1700余名投资人遭受经济损失。

在服务企业方面,建立健全涉企“办案绿色通道、法制宣传教育、风险研判防控”三项工作机制,常态化开展“问需、问策、问难”走访企业活动,帮助企业解决经营中遇到的法律问题,有效避免经济犯罪侵害。研究制定了常见经济犯罪报案指南等多项制度规范,提升经济犯罪案件接报案效率,规范办案协作审核流程。聚焦涉企执法突出问题,持续深入开展严格规范审慎执法专项行动。

## 即墨城市气候 文旅IP发布

□青岛日报/观海新闻记者 王涛

通讯员 孙静秋

本报5月14日讯 14日上午,第21届亚洲区域气候监测、评估与预测国际研讨会在即墨区召开。会上,中国气象局国家气候中心和即墨区政府联合发布了《青岛即墨气候旅游展望报告》(简称《报告》)和即墨城市气候文旅IP。

《报告》通过详细的数据和科学的评价方法,系统分析了即墨的气候资源禀赋、气候旅游优势及其发展潜力。基于《报告》成果,经国家气候中心推荐,即墨区政府研究,即墨城市气候文旅IP确定为“湿润即墨·北纬36°泉城之约”。

气象和旅游具有天然的密切关系,气象资源是旅游发展的重要基础和要素。下一步,即墨将把气候作为线索,让四季各有主打,每个月都有热度。借助气候资源串联农、旅、体、商等产业,打造复合型场景,结合滨海、文博、乡村、温泉等优势,推出各种文体活动。

## 黄河流域红色文化主题展 青岛高校巡展启动

□青岛日报/观海新闻记者 蔺君妍

本报5月14日讯 14日下午,“大河奔流·红色血脉——黄河流域红色文化主题展”青岛高校巡展启动仪式在青岛职业技术学院举行。

“大河奔流·红色血脉——黄河流域红色文化主题展”是全国第一个系统宣传黄河全流域红色文化的展示平台,全方位展示了中国共产党团结带领华夏儿女不怕牺牲、浴血奋战、筚路蓝缕、艰辛探索的光辉历程。

启动仪式上,市委党史研究院向青岛职业技术学院捐赠了编研成果,为“青史共鸣计划”揭牌,双方共同观看了学院《黄河大合唱》主题展演。