

# 拿地更宽松、阳台更宽敞,我市发布优化居住用地供应和规划管理措施——公共配套服务设施不计入容积率

提前交付助力早开工、延长出让价款分期缴纳期限……记者从市自规局获悉,该局发布《关于优化居住用地供应和规划管理措施(第一批)》,从土地规划领域对我市行政辖区内新供应居住用地提供了重要政策支撑,将推动我市居住小区高品质建设和增强空间多样性,进一步激发市场活力。

## ■调整住宅用地限价措施

为进一步推动土地市场供应和需求的信息对称,在商品住宅用地出让清单发布后,根据宗地实际情况,增加信息公开要素内容,公布拟出让宗地的规划条件、周边规划情况、市政基础设施、公服配套设施等信息,通过土地推介会、企

业座谈会等渠道,加大宣传推介力度。

为推动“好房子”高品质落位建设,对住宅用地限价措施进行调整,不再执行楼面单价新高、单宗商品住宅用地溢价率15%的限价要求。在土地出让公告时间不少于20日的基础上,根据需要,可适当延长公告时间,为市场主体提供充足研判决策时间。

为减轻企业资金压力,竞买保证金按不低于拍卖起始价20%确定。延长土地出让价款分期缴纳期限,出让合同签订后1个月内缴纳出让价款的50%,其余应付款项最迟付款时间可延长至1年。

为缩短企业进场开工时间,使项目尽快达到预售条件,明确以招拍挂方式出让的商品住宅用地,受让人已缴纳50%出让价款且承诺在6个月内开工建设的,土地储备机构可根据受让人申请

将土地提前交付使用。

为促进公服配套统筹管理、使居民在家门口享受更加舒适便捷的服务,提出新建居住项目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,不计入容积率,在开展地价评估时不计入土地价值。集中配建的邻里坊可提供社区级的养老、文化、卫生、托育、末端快递、便民商业等多功能综合服务。

## ■调整阳台计容规则

为给居民提供更多便捷文体活动设施,满足居民日常游憩、休闲健身等需求,增强社区活力,明确有条件的居住小区可结合集中绿地、活动场地设置下沉空间。与下沉空间相连的地下建

筑,作为业主共享的文体活动设施使用的,其建筑面积不计入容积率。

为丰富住区公共空间体系,促进住宅首层空间多样化利用,延展公共交往空间,明确鼓励在紧邻居住小区集中绿地、活动场地的住宅建筑(低多层住宅除外)底层设置架空层,作为公共休闲、绿化等公共开敞空间使用的,架空层中电梯、楼梯、门厅、设备管井、市政设备设施等必要使用空间的建筑面积不计入容积率。

为使居民休憩、晾晒空间更加舒适宽敞,减少高空坠物风险,保证套型功能完整性,优化统一阳台计容规则,将阳台进深的计容标准从1.8米拓宽至2.1米,封闭式阳台进深不超过2.1米的部分,按照阳台建筑面积的一半计入容积率。

观海新闻/青岛晚报/掌上青岛 记者 徐美中

# 守着水井,一桶“崂山水”卖一元?

崂山区从源头严打销售散装水 执法人员拆除三处违法取水设施

本报4月3日讯 今年3月起,崂山区开展非法取用地下水专项整治。4月1日上午9时许,记者来到蓝谷快线北宅站看到,半小时内约有20多名老年人用买菜小车拉着空水桶,下地铁站到北头村打“崂山水”。这些散装“崂山水”是哪来的呢?记者跟随崂山区综合行政执法局北宅中队进行探访。

在北宅站向北约500米桥下,隐藏着的一处“卖水点”。4个两米多高的储水罐一端连接装有净化和储水设备的集装箱箱体,一端水管连接水井和净化设备。在执法人员拆除违法采水设备时,仍陆续由市民前来打水。“这口井有年岁了,因为在我家的自留地里,村里把井交给我打理,打水1桶一

元。”该处制水点的负责人告诉记者。

从北头村沿着白沙河往西走到毕家村,这里有一处“无人值守”的非法取水售水点。毕家村老河道内有一口井,违法取水者用一个锈迹斑斑的大水罐将井口包住,水泵从井里抽上来的水储存在大水罐中。河岸上的小屋门前设有打卡器,自助打卡取水,此处取水设施没有任何净化设备。

据执法人员介绍,北宅街道北九水、白沙河、五龙河等河流域水源较充沛,这两处水井都是村民自用井后期加装设备,非法取用地下水资源,已经违犯了《中华人民共和国水法》。当天上午,执法人员拆除三处违法取水设施。2023年以来,崂山区查处未取得取水申请批准文件、擅自

建设取水工程和未经批准擅自违法取水的案件10件。

今年2月,青岛市水务局和青岛市检察院联合发文开展2024年度全市非法取用地下水专项整治行动,严厉打击非法取用地下水、未依照批准的取水许可规定条件取用地下水、地下水计量设施不规范等违法行为。

青岛市人民检察院第八检察部副主任胡静表示,本次专项行动旨在从源头打击上未办理取水许可、非法取用地下水的行为。重点办案领域确定在未经批准擅自取水、未依照批准的取水许可规定条件取水、违法建设取水工程等问题上。

(观海新闻/青岛晚报/掌上青岛 记者 陈小川 高静文 徐美中)



非法取水点。

# 精度毫米级,这一民生项目给全市“打样”

记者探访麦岛污水处理厂品质提升工程 自动化监测仪引来全国同行取经学习

作为我市重要的水务民生基础设施,麦岛污水处理厂品质提升工程锚定打造“邻利工厂”和“城市客厅”目标,在基坑开挖过程中通过引入自动化监测仪,实现位移毫米级精准定位,给全市建设项目“打样”。目前,该项目已吹响建成冲锋号,清明假期也将有上百名工人坚守岗位奋战。

## 场地狭小人流量大 塔吊也能防碰撞

中铁建工集团麦岛污水处理厂品质提升工程项目党支部书记赵艳斌表示,麦岛污水处理厂品质提升工程利用现有厂区、麦岛路东侧绿化带及道路地下空间进行拓展,拆除原污泥消化池等地面高大建筑,地上部分设施逐步移入地下,建成一个半地下半地上的污水厂,并实现全流程臭气收集、高效噪音治理和污泥不落地处理,进一步减小设施外观、噪音等方面对周边民生的影响。

施工过程中,项目部首先要面对的就是场地狭小问题:不仅是因为要利用现有厂区和绿化带拓展,还要考虑旁边的地下停车场工程,另外还有大量人流以及工程车辆等。目前,项目共有4台



航拍麦岛污水处理厂品质提升工程。

塔吊,为保障施工安全,项目部给塔吊装上了防碰撞系统,辅以塔吊司机等操作人员,等于是给塔吊上了“双保险”。

## 开挖基坑深地下水位高 自动监测仪毫米级定位

麦岛污水处理厂品质提升工程将给崂山区打造第二个(第一个为张村河)全地下式污水处理厂,项目基坑开挖过程中,最深达25米左右。由于紧邻居民小区和交通干道,基坑开挖过程

中,项目部调来了多台破碎机。为保障开完过程安全,更是引入了自动化监测仪。该仪器精度达毫米级,且可以通过无线传输系统,将监测数据实时传输到操作人员的移动终端。据了解,这一对基坑的精准保障措施,引来了全国同行取经学习,也为我市建筑行业提供了借鉴学习标杆。

赵艳斌表示,因为紧邻大海,项目地下水位较高,基坑开挖过程中,项目部找来了六七台泵机,全天24小时不间断抽水,以保障开挖进度。

## 邻利工厂和城市客厅 吹响按期建成冲锋号

污水处理厂提标改造等市政设施建设事关污水出水品质,对于高质量打好打赢污染防治攻坚战、提升城市发展品质意义重大。麦岛污水处理厂是青岛城区一处重要水务民生基础设施,品质提升工程是全市城市更新和城市建设重点水务建设项目。

项目主要建设内容包括对已建处理厂构筑物进行提升改造,项目建成后日处理能力将由14万方提升到22万方,出水水质由一级A标准提升至地表V类。建成后,将对进一步完善城市功能,改善区域水环境质量,提高人民群众的健康水平,完成减排指标,实现生态和生产良性循环,对经济建设和生态环境协调发展,具有非常重要的意义。根据规划,麦岛污水处理厂品质提升工程将打造成生态共享空间,开放绿色厂区与城市街区共生共享,成为青岛首个无围墙、全开放、全地下且建有健身广场、环保科普馆、观景平台、街角公园、便利店、书店等便民惠民设施的“邻利工厂”和“城市客厅”,提升城市发展品质。 观海新闻/青岛晚报/掌上青岛 记者 徐美中