



# 做到五条“硬指标”，才算“好房子”

## 《青岛市“好房子”建设技术导则(试行)》公布 为住宅开发建设和运维管理提供技术指引

为加快建设人民满意好房子，推动住房事业从“住有所居”基本保障，向“住有宜居”更高目标迈进，市住房城乡建设局会同有关部门、单位，多次开展调研座谈，征求听取有关部门、企业和群众意见，立足青岛住房事业发展实际，结合行业发展趋势和先进地市经验做法，编制了《青岛市“好房子”建设技术导则(试行)》，日前正式印发实施。20日下午，我市召开新闻发布会，对《导则》的相关内容给予详细解读。

### 提出“好房子”五项指标

据了解，基于我市住房发展现状，《技术导则》适用于青岛市新建商品住宅项目的规划设计、施工和运维，其他新建、改造住宅项目可结合实际参照执行。

《导则》明确了青岛“好房子”内涵：衔接住房城乡建设部“绿色、低碳、智能、安全”好房子的基本要求，因地制宜提出青岛“好房子”定义，即以“绿色健康、低碳环保、安全耐久、智慧科技、宜居便利”为核心指标，通过精细设计、精益施工、新科技推广、优质服务应用、优质服务保障，满足广大人民群众日益增长的美好生活需要，实现居住的安全性、舒适性和便利性的住宅和住宅小区。

《导则》对住区和住宅建筑的功能、性能和运维管理提出总体要求：一是配套完善。落实住建部“完整社区”建设工作部署和青岛市公共服务设施配套标准，提升住区配套服务水平，提高生活舒适性和便利性。二是性能优良。聚焦住区和住宅建筑的使用功能、结构安全、使用安全以及日照、采光、防水、隔声、保温和室内空气质量等性能指标，提出总体要求，增强居住获得感，提高居住体验。三是质量保障。基于住房全生命周期管理考虑，积极推动投保住宅

工程质量潜在缺陷保险，倡导建立房屋定期体检制度，解决居民对房屋质量的后顾之忧。在交付住宅质量保证书、使用说明书的基础上，鼓励开发建设单位提供BIM版住宅使用说明书。四是绿色建筑。根据青岛市实际情况，综合考虑建造成本与居民的接受度，提出绿色建筑星级要求：满足绿建一星级要求，鼓励二星级及以上。五是智能建造。鼓励引导住宅建筑的设计、生产、建造、交付、运维等过程实现BIM的应用，推进住宅工业化、数字化、绿色化发展。六是智慧运维。按照青岛市智慧城市的总体要求，引导采用智慧运维管理技术，保障建筑全生命期的经济性和安全性。

此外，《导则》还提出“好房子”五项指标：一是绿色健康。聚焦住宅建筑的场地生态环境、室内空气质量改善、声光热环境的控制，保障居住者健康。二是低碳环保。聚焦新材料、新技术应用，促进住宅建筑低碳降碳、资源能源节约和经济社会效益。三是安全耐久。聚焦住宅建筑的安全耐久性能及建成后的维护保养措施，确保居住安全，降低使用成本。四是智慧科技。通过全体系统建智能化系统，提高效率，优化服务，提高幸福体验感。五是宜居便利。聚焦与居民生活直接相关的环境、空间、性能宜居设计及便利生活设计。

### 统筹不同需求确定指标

在《导则》编制过程中，我市统筹考虑不同类型的需求、当前建筑业发展水平、住房开发建设和使用中的难点痛点，来确定相关指标，充分体现“好房子”的人民性、时代性、适用性、发展性，为今后住宅开发建设和运维管理提供技术指引。

住上“好房子”，是老百姓非常朴素的愿望，只有人民满意的房子才是

真正的“好房子”。前期，与开发企业、设计单位、施工企业、区市主管部门座谈交流，整体掌握行业发展趋势；对住房规划、设计、施工、物管等群众信访投诉情况进行梳理，找准痛点难点，通过开展问卷调查，掌握人民群众的需求和期盼，把握工作重点。例如：从安全角度，对选址、结构、设备、防护、选材、运维等作出要求；针对质量问题，鼓励项目投保住宅工程质量潜在缺陷保险，建立房屋定期体检制度等规定；针对隔声问题，提出了墙体和楼板厚度、材料使用等措施。“好房子”相关指标的提出契合经济社会发展水平，响应人民群众对美好生活向往的新需求。例如：《导则》提出要满足绿建一星级及以上标准，对装配式建筑、绿色建材、降碳节能、数字家庭、智慧物业、海绵城市等都提出了相应的要求，鼓励装配式装修等。

不同地区、不同行业、不同年龄阶段，都有对“好房子”的需求，既有共性，也存在差异，五大指标就是解决“好房子”的共性，要安全、经济、健康、环保、便利，规划设计、功能配置符合青岛气候特点、地域特色、生活习惯等。例如：针对青岛气候特点，提出了在地下车库、大厅等区域设置除湿装备；针对普遍关注的住宅层高问题，结合对当前开发项目考察和社会调研，提出层高不宜低于3米，提高居住体验；从生活便利角度，对套内空间尺寸、电梯配置、适老化设施、邻里中心、活动空间等提出要求；从经济可控角度，提倡建筑模数化、标准化设计、装修一体化。

当前住建领域科技创新发展迅猛，以“建筑工业化、数字化、绿色化”为核心的新型智能建造方式为“好房子”建设提供了强有力的支撑，绿色建筑、装配式建筑、健康建筑、宁静住宅等理念的提出为行业发展明确了方向，要推动这些创新性理念在“好

房子”中落实，坚持适度超前原则，以高质量、新科技、好服务赋能好房子建设。例如：提出了住宅结构设计年限不宜低于70年，鼓励按照100年进行耐久性设计；车位数量、尺寸，充换电设施建设；装配式装修；智慧化基础设施配置；采用耐久性好、易维护部品部件等要求。

### 全市筛选11个高品质项目

从去年年底开始，市住房城乡建设局分批组织开展高品质住宅、“好房子”范例项目征集培育，目前累计筛选了11个市级高品质住宅项目，其中有4个项目已纳入省高品质住宅试点项目。下一步，对照《导则》相关指标要求，继续扩大试点范围，加快培育打造一批“好房子”样板。接下来，我市还要制订“好房子”评价标准，推动权威机构开展“好房子”评价，引导企业用新理念、新技术、新产品赋能“好房子”建设，让“好房子”供给成为主流，用“好房子”产品树立好企业口碑，让市场检验“好房子”价值。将“好房子”纳入全市住房发展规划内容，科学配置要素资源，加强配套设施建设和公共服务供给，以优质资源配置赋能“好房子”建设。在土地供应、行政审批、金融、财政等方面加强政策支持。在规划、设计、施工、验收等环节加强把关。同时，深入探索开展住房质量保险、定期体检、养老金制度创新，赋能“好房子”建设。

同时，积极推动成立“好房子”产业发展联盟，搭建产业云平台，汇聚行业资源，首批吸纳会员80余家，构建涵盖“开发、设计、材料、施工、运维”全周期、全要素的“好房子”产业链，推动技术创新、产业协作、发展转型。

观海新闻/青岛晚报/掌上青岛  
记者 徐美中

# 提前20天！上合大厦项目钢结构工程封顶

本报6月20日讯 20日，随着最后一根钢桁架吊装完成，由中铁建工集团承建的上合大厦项目钢结构工程全面封顶，提前20天完成钢结构工程，为按期竣工交付创造了条件。项目建成后，将成为上合组织国家领导人峰会、国际投资贸易博览会、国际经贸组织论坛等国际大型会议的举办地。

上合大厦项目位于胶州市上合示范区，面向如意湖，背依上合示范核心区。项目占地面积9.45万平方米，总建筑面积23.66万平方米，项目总投资35.4亿元。

上合大厦项目钢结构工程总用钢量1.7万吨，面对体量巨大、工期紧张、立体交叉等多项施工困难，项目部精密策划部署，研究施工动线及各工序穿插节点，为钢结构全面、有序施工提供有力保障。4月15日，随着600T大型履带吊进场，全面开启了54米大跨钢结构桁架施工，施工过程中项目部管理人员迎难而上，“白加黑”“5+2”坚守施工现场，争分夺秒，铆足干劲，给钢结构作业“加足了燃料”。项目部从钢结构加工厂驻场监督，到夜以继日进行钢结构



吊装旁站，钢结构建设全过程以安全质量为抓手，历时65天完成7000余吨大跨钢结构施工，于6月20日钢结构工程顺利封顶，为裙房工程抢工奠定坚实基础，至此上合大厦项目主体工程全部封顶，全面开启室内装饰装修工程。

上合大厦项目钢构件加工采用焊

接机器人等先进的自动数控技术，采用“BIM+”一体化设计，大大提升了钢构件加工效率及精度。项目部技术人员面对结构复杂、形式多样、跨度大、重量大、施工环境复杂的钢结构技术及施工难点，会同深化设计采用TEKLA软件进行建模、各专业碰撞检查、逐个节点

确认，保障工厂顺利加工及现场高精度拼装。主楼中空区屋盖钢桁架重量160吨、跨度35米，经多方案比选研究，采取整体提升施工工艺进行施工。裙楼钢结构最大跨度54米，单榀自重达65吨，使用600吨大型履带吊进行场外吊装作业。在施工中技术人员全程跟踪，为钢结构高效作业保驾护航，并形成中空区钢结构采用整体提升、大跨度桁架履带吊场外吊装、大跨度钢桁架结构补偿变形施工等多项先进施工技术。

针对吊装作业中的较大安全风险，项目部多措并举，克服重重困难，确保钢结构的安全和质量。编制专项施工方案，组织专家论证，严格按照专家意见实施。同时，实施班组建设，严抓特种设备人员持证上岗，严管各类机械设备，最后设置各种安全管理制度，如执行领导班子成员包保制度、关键工序旁站制度等。通过加强安全管理措施，力保项目安全生产作业正常运行。

(观海新闻/青岛晚报/掌上青岛  
记者 徐美中)