

烟台市人民政府办公室

烟政办字〔2024〕36号

烟台市人民政府办公室 关于印发烟台市高品质住宅开发建设 实施方案的通知

各区市人民政府（管委），市政府有关部门，有关单位：

《烟台市高品质住宅开发建设实施方案》已经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

烟台市人民政府办公室

2024年5月27日

（此件公开发布）

烟台市高品质住宅开发建设实施方案

为贯彻《山东省住房和城乡建设厅关于印发山东省高品质住宅开发建设指导意见的通知》（鲁建发〔2023〕3号），全面推进我市高品质住宅开发建设，着力提高住房品质，推动住宅从“规模型”向“品质型”、从“有没有”向“好不好”转变，助力房地产业向高品质、可持续发展新模式转型，现结合我市实际，制定本实施方案。

一、总体要求

以让人民群众住上更好的房子为目标，从“质量安全、绿色低碳、功能复合、美好宜居、智慧科技、烟台特色”六个维度不断探索“好房子·烟台造”样板经验，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，进而把城市规划好、建设好、管理好，打造全国高品质住宅先进城市示范样板。

（一）政府引导，市场运作。强化政府引导作用，完善政策机制，丰富激励措施，做好投融资渠道、土地供应、项目审批等服务保障。注重激发市场主体的投资活力和创新活力，鼓励和引导社会企业由传统住宅开发向集约复合的高品质住宅开发转变。

（二）聚焦需求，分类施策。以群众需求为导向，探索建立分级分类的高品质住宅推进机制，明确高品质住宅标准，打造包括保障房、刚需房、人才定制房、改善类住房等不同类型的高品

质住宅项目。

（三）试点先行，稳步推进。按照“试点探索、形成经验、以点带面、有序推进”的工作思路，充分发挥示范项目的典型引领作用，支持示范项目申报国家级奖项，加强高品质住宅相关技术推广应用。

（四）功能先导，融合发展。构建完整生活服务圈，提升功能品质，探索高品质住宅开发建设工作与“三城联创”有机融合，以“互联、共融、同创”为引领，构建城市住宅发展新格局。

二、建设方向

建设高品质住宅应符合高质量发展要求，突出质量优良、安全耐久，低碳绿色、节能环保，功能优化、健康舒适，环境优美、便利宜居，设施完善、技术先进的品质，彰显因地制宜的烟台特色，引领美好居住生活发展方向。

（一）质量安全住宅。树立质量至上、精益建造两大建设理念，严把质量安全关。①全面推行工程质量标准化管理和“先验房后收房”制度，着力解决开裂、渗漏、空鼓等工程质量通病，提升建筑装饰、立面、防水等细部品质。②强化材料和部品进场复验、现场自检等质量控制方式，确保水泥、混凝土、钢筋、防水材料、保温材料、管线材料等建材的耐久性指标和质量参数达到高品质住宅建设标准。③提升住宅建设全生命周期的品质意识，引入“规划+设计+施工+运维”全生命周期管理。探索建立城市住宅养老金、城市住宅体检、城市住宅保险三项制度，构建覆盖房

屋全生命周期的管理体系，为房屋提供全生命周期安全保障。

（二）绿色低碳住宅。将绿色低碳发展理念融入高品质住宅的建材使用、建造工艺、技术应用等各方面。①推广应用绿色、健康、环保的新型建材，项目使用5种及以上绿色建材认证的材料和部品，且应用数量比例不低于50%。②按照二星级及以上绿色建筑标准建设，合理提高室内外声、光、热等指标要求，在高品质住宅项目中率先执行超低能耗、近零能耗建筑标准，探索被动式建筑在高品质住宅中的应用模式，逐步实现建筑综合节能率达到83%以上。③推广可再生能源利用、建筑垃圾循环再生、海绵城市建设、中水处理回用等技术的应用。④推广装配式建筑，实现标准化设计、工厂化生产、装配化施工，装配式建筑面积占项目总建筑面积的比例达到40%以上。探索“大规模定制化家装”精装交付模式，实现按需研发、按需组项、菜单购买。⑤完善生活垃圾分类设施。根据小区布局，每300—400户设置一座非露天的垃圾分类投放点，容纳2000人的居住小区要设置小型室内生活垃圾收集压缩站，实施中转运输。1500户以上新建小区须配建公厕，新建独立式城市公厕原则上不低于三类标准、附属式城市公厕原则上不低于二类标准。

（三）功能复合住宅。坚持“以人为本”，综合考虑室内环境、数字化、适老化等因素，为家庭提供宽敞、便捷、舒适的居住生活空间。①住宅层高不小于3米，设置地上、地下双大堂，单个大堂使用面积不小于15平方米，四层及以上应设置1部可容纳担

架电梯，鼓励具备超大入户门厅、超大阳台、超大方厅的户型设计，探索配置户属空中花园、空中共享平台等室外空间场地。②居住空间适应家庭人口结构和生活方式的变化，具备住、读、厅、浴等基本居住功能，满足住宅的休憩、娱乐、办公等复合功能需求。③优化入户动线，合理布局空间功能，鼓励室内空间拓展，设置首层架空层或户外挑高大平台等开放交流空间。④配备非接触式门禁系统、带除霾和热量回收功能的新风系统、全屋水净化系统、智能家居系统等提升居住体验的设施设备。

（四）美好宜居住宅。以市民需求为导向，提升物业服务品质，鼓励片区综合开发，统筹规划公共配套设施，合理确定小区容积率，营造宜居便捷的居住环境。①小区内人车分流，充分配置全龄活动场地、健身步道、日间照料中心等活动场所和服务设施，满足无障碍及适老化需求。停车位配建标准不低于1:1.2且全部预留电动车充电基础设施。做好架空线缆入地、雨污分流改造、水电暖分户及消防栓安装等基础设施建设。②落实美好社区、完整社区及社区生活圈相关建设要求，充分利用社区综合配套资源，根据儿童、老年人等社区居民的步行能力、基本服务设施的服务能力以及社区综合管理能力等，合理布局十五分钟生活圈、十分钟生活圈的公共管理和公共服务设施、商业服务业设施、市政公用设施和交通场站以及五分钟生活圈的社区服务设施和居住街坊的便民服务设施。社区生活圈选择配置城市书房、社区健身中心、医养空间、社区食堂等配套升级服务设施。③小区景观

设计应与城市绿地总体规划相结合，在提质增容的同时，将小区内、外绿化风格协调统一，健身步道有机连通。住宅小区园林景观绿地率指标应不低于 35%，鼓励采用屋顶、外墙、结构外平台等立体绿化方式，适当提高小区绿地率。集中绿地应满足居民户外活动的需要，充分考虑功能性，合理布置座椅、景亭、廊架、建筑小品等，提高居住环境品质。④探索制定高品质住宅物业服务标准，严格落实物业服务“三公开”制度，推动实现质价相符、优质优价。鼓励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，支持高品质住区提高物业服务标准，创建“幸福示范小区”。

（五）智慧科技住宅。基于物联网、大数据、人工智能等新一代信息技术，提高高品质住宅的数字化、智能化水平。①完善住区信息基础设施建设，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，提升便民利民服务和管理水平。②高品质住宅在设计、施工、运维阶段使用建筑信息模型（BIM）技术，做好全过程模型使用和隐蔽工程建设数据信息可视化模型应用。③探索“智慧物业”管理新模式，推广物业运维提前纳入 BIM 应用管理组织架构，应用 BIM 数据进行实时检查与维护。鼓励物业服务企业创新“物联网+维保”服务模式，与 BIM 运维相结合，实现多维度一体化物业服务体系。通过运用智慧化手段，满足业主多样化、多层次居住生活需求，提高服务效率、降低服务成本。④利用数字信息技术，做到全方位信息交互，形成包含照明控制、

居室设备控制、居室环境监测、设备监控、能源检测的智能家居系统。

（六）烟台特色住宅。结合本地自然禀赋和气候条件，推进城市、住区、建筑、景观设计深度融合，因地制宜打造“仙境海岸·宜居烟台”特色住宅品牌。①围绕“三城联创”，充分发挥城市更新、“新城建”、海绵城市国家级试点同步落地的叠加效应，将高品质住宅开发建设融合其中，构建烟台独特的住宅建设体系。②结合烟台港城风貌、山海特色、夹河生态等依山傍水的地理特质，采取独具特色的外观设计和多点分布、立体绿化的方式，塑造绿地公园串联、游乐场所共享的住区环境，打造烟台市山耸城中、城随山转、水围城绕、城岛相映的住宅组团格局。③依据烟台雨水适中、气候温和、空气湿润、四季分明的温带季风气候特点，科学确定房屋构造、屋顶坡度、保温隔热、防水排水、防腐蚀等设计，充分满足住宅日照、采光、通风、防晒等要求。④贯彻落实市委“人才兴市”战略部署，充分结合人才集聚特点，择优选择高品质住宅小区纳入全市高品质人才社区规划，进一步完善公共服务配套，用于整体打造职住一体、宜居宜业的综合性人才服务平台载体，全力构建“类海外”人才发展生态。

三、任务目标

（一）探索建立高品质住宅技术标准体系。通过实施高品质住宅开发建设，总结高品质住宅样板示范经验，从2个层级（必备项、提升项）、6个方面（质量安全、绿色低碳、功能复合、美

好宜居、智慧科技、烟台特色)、4个环节(规划设计、建筑设计、施工建造、运维服务),明确技术规范,提出标准要求,在工作中不断探索完善,逐步建立起高品质住宅技术标准体系。

(二)打造高品质住宅示范样板项目和片区综合更新开发项目。依托高品质住宅技术标准体系,探索以“分类”“分级”“分区”“分步”的方式,打造高品质住宅示范样板项目和片区综合更新开发项目。“分类”,是指实施范围包括保障房、刚需房、人才定制房、改善类住房4大类,做到“全覆盖”。“分级”,是指实施标准从质量安全、绿色低碳、智慧科技等多个方面,制定高品质住宅的必备项和提升项建设标准,指导不同层级和需求的高品质住宅建设,建设让群众既能住得上、又能买得起“好房子”。“分区”,是实施区域按照城市片区综合更新和开发的理念推进,芝罘、莱山两区突出城市配套,其他区市突出产业配套,以片区为单元统筹谋划高品质住宅建设。“分步”,是指采取“三步走”策略,第一步,立足当前,抓好一批示范带动和优质在建提升项目建设;第二步,面向全局,结合城市更新和新城开发,通过片区生态环境治理和基础设施、公共设施配套建设,打造一批高品质住宅开发建设项目;第三步,面向未来,规划实施一批全生命周期管理的智慧平台项目,让群众居住的房子、小区、社区更智慧、更便捷。

(三)探索建立高品质住宅开发建设项目评审管理推进体系。系统化整合规范高品质住宅从土地出让、规划设计、施工图设计、施工建设、工程验收、物业管理全环节的评审、监管和推进流程,

实现高品质住宅开发建设标准明确、推进便捷、过程清晰、评价准确，形成各职能部门在相应环节介入监管、参建各方切实履行职责、高品质住宅综合评定标准有效落实的评审管理推进体系。

（四）探索出台一系列高品质住宅配套支持政策。住房城乡建设部门要会同财政、税务、自然资源和规划、城管、金融等部门，从土地、规划、金融、项目管理、示范推广等方面，出台一系列配套支持政策和措施，探索建立高品质住宅项目建设的政策支持 and 要素保障体系。

四、实施项目

（一）片区综合更新开发项目。探索高品质住宅项目开发建设与片区综合更新相融合的发展方式，中心城区以城市配套为重点，芝罘区突出西部、北部、南部3大区域，布局夹河幸福新城、芝罘湾和南部新城三大片区，谋划经伦街、环海路、竹林路、南尧变电站西南等开发项目和刘家、官庄等旧改项目；莱山区聚焦开发建设潜力较大的中部城区，布局凤凰湖周边、芳华园和东方威思顿三大片区，谋划大郝家南、福祖等开发项目和宋家庄、初家、沟北等旧改项目。其他区市以产业配套为重点，聚焦黄渤海新区产业集群、高新区战略性新兴产业、牟平蓝色药谷产业、海阳航空航天产业、龙口裕龙石化产业园、蓬莱万华工业园、福山潍柴产业园等核心优势产业，结合片区综合更新，推进建设一批配套设施完善的高品质住区，打造“职住平衡、产城融合”示范样板。

（二）新建高品质住宅项目。以中心城区为主，对烟台市可用土地进行筛选，选择优质地块，结合区域周边情况和需求人群类型，坚持刚需和改善类住房并行，推进打造高品质住宅核心示范项目。2024年，以蓝天博识雅苑项目为重点，在全市储备28个高品质住宅项目，以示范带动、点上突破。3年内，实施高品质住宅项目80个以上，逐步实现高品质住宅打造工作面上推开。

（三）现状提质升级项目。以中心城区为主，采用多点并进的方式，对烟台市现有项目进行筛选，选择优质在建项目和既有项目，依据高品质住宅标准及评定要求，重点突出配套完善、环境提升、海绵城市、智慧物业和清洁能源等方面提质升级，实现小区内部设施和管理品质化升级，项目周边医疗、教育、景观、交通等配套水平明显提高，推动在建和既有项目逐步达到高品质住宅标准。

五、实施计划

高品质住宅开发建设分三个阶段实施：

（一）动员部署阶段（2024年）。①市县两级成立工作机制，明确人员组成和责任分工，逐级召开动员会议，部署落实工作任务。②梳理形成高品质住宅开发建设储备项目库，项目实行随筛随入动态调整。根据项目储备情况建立高品质住宅开发建设工作台账，制定年度、月度工作计划，细化问题清单、对策措施，明确责任单位和人员。③新建项目打造方面，选择优质地块，组织第三方专家，从定位、环境、规划、建设等多个方面，结合新建

项目提质升级内容，提出建设意见，形成项目建设要求。既有项目改善方面，对现有在建和既有项目进行筛选，选择条件较好、利于提质升级的项目，组织第三方专家，依据《烟台市高品质住宅建设技术指引》，参考既有项目实际，提出提质升级意见并量化成工程要求。

（二）项目推进阶段（2024年—2026年）。按照“一年有突破、三年见成效”目标要求，以中心城区为重点，兼顾各区市特点和住宅建设需求，市县联动、部门协同，推动打造一批高品质住宅项目。①2024年，以28个储备项目为基础，重点推动大郝家南、福临乔、福祖、留香园三期等样板项目开工建设，打造高品质住宅开发建设的首批示范项目。②2025年，由点到面，聚焦中心城区六大高品质住宅建设片区，推动界牌、白石—铁姆肯等项目开工建设，带动片区整体住宅品质提升。③2026年，注重片区整体推进，以四季花城南、界牌北等远期储备项目为基础，统筹筛选片区内优质地块，持续推进高品质住宅建设，3年内实施高品质住宅项目80个以上。

（三）总结评估阶段（2026年底前）。①对纳入高品质住宅开发建设工作台账的项目开展“回头看”，逐一核查验收项目情况，组织实施效果评估，分析存在问题，总结实施成效。②全面总结高品质住宅开发建设工作情况，进一步完善项目管理制度，建立高品质住宅开发建设面上推广机制，形成“好房子·烟台造”模式，推动建立示范城市并向全国推广。

六、组织领导

由市区房地产开发管理工作领导小组统筹负责高品质住宅开发建设工作，市住房城乡建设局、市自然资源和规划局、市财政局、市城管局、市税务局、国家金融监管总局烟台监管分局、人民银行烟台市分行、市住房公积金管理中心等部门和单位要各司其职、协调联动，确保各项目标任务落地落实。

（一）市住房城乡建设局。①牵头负责高品质住宅开发建设工作统筹推进，制定年度、季度工作计划，并抓好调度落实。②会同各有关部门建立高品质住宅技术标准体系、高品质住宅开发建设项目评审管理推进体系和高品质住宅配套支持政策。③负责新建住宅小区项目《房地产开发项目建设条件意见书》的编制、绿色设计审查、配套设施设计方案审查、海绵专项设计审查、建设工程施工图设计审查、施工许可审查等工作，确保高品质住宅建设各项标准要求落实到位。④探索制定高品质住宅物业服务标准，完善相关管理机制，促进和规范物业行业在高品质住区的发展。⑤组织对《房地产开发项目建设条件意见书》中高品质住宅相关建设要求的落实情况进行评审评估。⑥探索建立城市住宅养老金、城市住宅体检、城市住宅保险等制度，构建覆盖房屋全生命周期的管理体系。

（二）市自然资源和规划局。①配合做好高品质住宅支持政策、技术标准、评审管理办法等相关文件的制定和落实工作中涉及本部门职责的内容，会同有关部门制定土地出让、规划设计等

方面针对高品质住宅开发建设的优惠政策。②负责对烟台市可用土地进行筛选,选择8—10块优质地块新建高品质住宅示范项目。③负责根据高品质住宅开发建设需要,制定并实施分片区、分用途、分时间土地出让计划。④负责将《房地产开发项目建设条件意见书》纳入宗地出让文件;负责规划方案审查、规划工程许可手续的审查和办理工作。

(三)市财政局。①配合做好高品质住宅支持政策、技术标准、评审管理办法等相关文件的制定和落实工作中涉及本部门职责的内容。②负责市级层面承担的高品质住宅开发建设支持政策资金保障。

(四)市城管局、市税务局、市住房公积金管理中心。配合做好高品质住宅支持政策、技术标准、评审管理办法等相关文件的制定,落实工作中涉及本部门职责的内容。

(五)人民银行烟台市分行、国家金融监管总局烟台监管分局。①配合做好高品质住宅支持政策、技术标准、评审管理办法等相关文件的制定,落实工作中涉及本部门职责的内容。②负责协调银行、金融机构对高品质住宅开发建设提供配套资金支持和利率优惠。

七、保障措施

(一)加强统筹协调。按照“市级统筹、分区实施”的原则,建立市县两级统筹协调工作机制。市政府有关部门和单位要将高品质住宅开发建设涉及的项目立项、规划、用地、建设等审批手

续纳入“绿色通道”。各区市政府（管委）作为工作落实主体，要建立相应机制，制定工作措施，细化实施办法和目标任务，统筹负责本辖区高品质住宅开发建设工作。

（二）强化顶层设计。建立“1+1+3”模式总体框架，出台一个实施方案、一个规划方案和三个建设管理评审规范性文件，健全高品质住宅从试点到推广的政策体系，确保高品质住宅开发建设标准化、规范化实施。

（三）加强政策支持。市政府有关部门和单位要根据各自职责，参照先进城市经验做法，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、示范推广各环节，加强要素保障，通过出台一系列高品质住宅开发建设支持政策，引导和撬动各方资本参与高品质住宅开发建设。

（四）推动示范引领。以市级国有开发企业项目为引领，开展高品质住宅建设试点，支持绿色建筑、全装修住宅、智能建造等技术研发和成果转化应用，通过试点示范项目、示范片区建设，打造一批精品住宅项目，形成一批技术研发和开发建设龙头企业，带动全面发展和整体提升。鼓励、支持并优先推荐高品质住宅项目申报广厦奖、泰山杯、詹天佑奖等奖项。

（五）加大宣传引导。围绕打造“好房子·烟台造”品牌效应，开展一系列宣传推介活动。①争取承办中国高品质住宅发展论坛，聚焦六大建设方向，邀请领域内知名机构、行业专家、龙头企业等开展研讨交流，共同研究新时代背景下“好房子”内涵，

提升全行业住宅品质意识。②组织开展全国“好房子”设计大赛，选出一批高品质“好房子”设计样本，供全行业参考、应用，提升行业设计水平，以高品质设计推动高品质建造。③根据工作推进情况，在全市范围内组织开展“好房子”标杆评定活动，适时组织召开项目现场观摩会，组织媒体开展宣传报道，提高公众对高品质住宅的认可度和关注度。

附件：烟台市高品质住宅开发建设支持政策

附件

烟台市高品质住宅开发建设支持政策

为助力高品质住宅开发建设，参照省内外先进城市经验做法，结合我市实际，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、示范推广各环节提出如下高品质住宅支持政策。本支持政策自发布之日起施行，有效期两年。

一、土地出让环节

（一）给予地价测算支持。由市住房城乡建设局、市自然资源和规划局、市财政局以上一年度新建住宅平均建安成本为比较基数，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土地地价测算的客观建安成本中，进一步降低企业负担。

（二）允许分期缴纳土地出让金。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，按银行同期贷款利率支付利息，价款缴清后方可办理不动产权证书。

（三）完善土地供应基础配套设施。高品质住宅土地出让前，区市政府（管委）应完成土地平整，完善地块道路路网建设，明确地块红线外市政管线设施接入点位。供水、供电、供气、供暖、

排水、通信等基础配套设施应提前启动建设，最迟与项目同步交付。

（四）增加优质地块供应。筛选配套设施完善、区位优良的优质地块列入年度出让计划，支持因地制宜开发低密度、高品质住宅产品，进一步加大高品质住宅供给。

二、规划设计环节

（五）允许对规划进行调整。鼓励提高住宅品质，对本文件发布前已竞得宗地，在土地出让金不作调整的前提下，鼓励下调容积率；开发企业按高品质住宅标准规划设计的，可享受高品质住宅相关政策。

（六）同步规划建设公共设施。支持公共管理与公共服务、公用设施、绿地与开敞空间等用地与高品质住宅用地合并出让、统一规划、同步开发建设，建成后按有关规定移交给政府有关单位。

（七）优化新建社区配套设施建设。新建社区商业和综合服务设施建筑面积占社区总建筑面积的比例不低于10%，可与周边地块统筹配置；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。土地出让合同约定建成后无偿移交政府的配套设施，不计收地价，按划拨性质供应。项目竣工验收前，配套设施应建成并具备交付使用条件。鼓励建设一体化配套设施（社区食堂、城市书房、健身房等），面向社区共享、开放，提升居住品质。

（八）鼓励开发地下空间。在满足消防安全和规划设计条件要求的前提下，允许新出让高品质住宅项目（含已出让未核发建

设工程规划许可证的项目)利用地下空间(指地下一层)新建家政便民、文化休闲、体育健身等城市社区嵌入式服务设施,用于完善15分钟社区生活圈配套,提升居住区品质;由此增加的地下建筑面积,不计算容积率,建成后产权归全体业主所有。项目经营使用由开发单位与业主自行协商。

(九)容积率计算政策。优化完善计容建筑面积计算规定,增加不计入容积率建筑面积情形,提高群众得房率。①住宅的起居室、客厅、餐厅等设置挑空空间且通高部分(不得超过该建筑2个自然层高)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(不含套内入户花园及阳台建筑面积)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;住宅建筑公共部分的门厅、大堂、中庭等处设置挑空空间的,按照单层计入容积率建筑面积。②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。③开敞阳台进深不超出2米的部分,按其水平投影面积的一半计算容积率建筑面积;户属空中花园、空中共享平台,满足相关设计要求的计入容积率建筑面积。④建筑面积计算至外墙保温层,保温层外的保护层、找平层、饰面层等不计入容积率建筑面积。⑤半地下室规划为停车、储藏、设置市政设备等功能,且高出地面小于2.2米的,不计入容积率建筑面积。⑥住宅首层可设置室外专有庭院,地下负一层可设置下沉露天小院,与下沉小院相连的地下负一层储藏室不计入容积率建筑面积。⑦公共开放空间的交通附属设施(含专用楼

梯、电梯及坡道), 不计入容积率建筑面积。⑧建筑物屋顶的梯屋、电梯机房、水箱间、人防报警间、通信基站机房, 且上述建筑面积累计不大于屋顶面积 25%时, 不计入容积率建筑面积。⑨住宅区内供电动车充电设施的专用配电房、独立设置的公用配电房、设置在住宅建筑首层及以上的公用配电房(指需移交供电部门的 10kv 及以下电压等级的供配电设施, 包括环网室、配电室等) 不计入容积率建筑面积。⑩鼓励小区住宅建筑间建设地面风雨连廊, 不计入容积率建筑面积和建筑密度。

三、行政审批环节

(十) 探索优化高品质住宅项目审批流程。按照“管原则、放细节, 管定性、放定量”的总体方向, 进一步提高行政审批效率、简化审批程序、缩减审批环节和时限, 探索部分审批环节的容缺受理机制, 积极推动高品质住宅项目“四证齐发”。

(十一) 实行施工许可证分阶段办理和到位资金承诺制。高品质住宅项目确定施工(或工程)总承包单位后, 可按“基坑支护和土方开挖”“主体工程”两个阶段分别申请办理施工许可证, 满足工程款支付担保相关规定的, 可使用《建设资金已经落实承诺书》代替到位资金证明。

(十二) 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。

四、项目管理环节

(十三) 放宽价格限制。经认定的高品质住宅项目，销售备案价格上限可以上浮 15%，允许每年调整一次。

(十四) 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国有企业，采取分期缴纳的方式收取小区红线内配套施工费用，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。

五、验收交付环节

(十五) 实行分阶段验收。高品质住宅各单体项目地基验槽、基础分部、主体分部验收前，每个环节由质量监督机构进行监督检查和抽查抽测，确保后期分部工程验收顺利进行；在竣工验收预验收阶段，由质量监督机构会同施工和监理单位对已竣工工程进行全面“体检”，提前消除工程质量隐患。通过“一房一码”将分阶段验收信息呈现给业主，提供更安心的“好房子”。

(十六) 落实“先验房后收房”制度。高品质住宅项目工程竣工验收交付前，质量监督机构提前介入对相关责任主体进行“先验房后收房”政策解读和指导，提高“先验房后收房”工作质效。住宅工程分户验收完成后，指导开发企业组织业主按照既定程序、方式和内容就其选购的房屋开展验房活动，对验房过程中发现的工程质量问题，质量监督机构跟踪整改并主动对业主进行电话回访，确保业主满意。

六、物业运维环节

(十七)支持创建“高品质宜居社区”。支持高品质住宅项目申报创建烟台市“高品质宜居社区”，按照《烟台市高品质住宅提升项目评价管理办法》相关评分细则，复查核验后总分超过80分的项目，进行“高品质宜居社区”挂牌命名。鼓励“高品质宜居社区”提升物业服务标准，创建“幸福示范小区”，按照《烟台市住房和城乡建设局关于印发烟台市“幸福示范小区”创建三年行动实施方案的通知》(烟建住房〔2022〕25号)要求，经市住房城乡建设局聘请第三方测评机构验收合格的，授予“幸福示范小区”称号，并对提供服务的物业服务企业进行奖补，每个示范小区奖补15万元，市县两级财政按1:1分摊。

七、金融支持环节

(十八)加大金融支持力度。将高品质住宅项目纳入城市融资协调机制重点支持范围，进一步优化项目开发贷政策，在授信审批、利率定价、贷款年限等方面给予优惠倾斜，贷款期限可延长至3—5年。

(十九)提高公积金贷款额度。购买新建装配式住宅、被动式超低能耗自住住宅(二星级及以上绿色建筑标准)等高品质住宅的，住房公积金个人住房贷款额度提高至90万元。

八、示范推广环节

(二十)支持评奖评优。经市住房城乡建设主管部门认定的高品质住宅项目，在申请相关勘察设计(广厦奖、泰山杯)、工程

质量有关奖项时予以优先推荐。

（二十一）促进技术转化推广。优先将高品质住宅相关技术纳入住房和城乡建设领域推广应用技术公告和科技成果推广目录，促进转化应用。

（二十二）鼓励新技术应用。支持新技术在高品质住宅中的应用，装配式预制外墙建筑面积不超过规划总建筑面积 3%的部分不计入容积率建筑面积；新建二星级绿色建筑/三星级绿色建筑/超低能耗建筑项目每平方米奖励 30/50/100 元，单个项目最高不超过 50/100/200 万元。新建 10 万平方米以上的二星级及以上绿色住区，每个项目奖励 50 万元，以上资金由税收缴纳地所在区市予以奖励。

抄送：市委有关部门，市人大常委会办公室，市政协办公室，市法院，
市检察院，有关人民团体，中央、省属驻烟有关单位。

烟台市人民政府办公室

2024 年 5 月 27 日印发
