

# “好房子”长啥样?新区匠心筑样板

截至目前共有12个项目获评省、市级高品质住宅示范项目,数量规模均居全市首位

□本报记者 丁霞

近日,山东省住建厅公布第三批高品质住宅试点项目名单,青岛市共6个项目入选。其中,位于西海岸新区的海信·金沙滩项目、中铁青岛世界博览城5#地项目D-1#栋至D-8#栋、泽丰生态园房地产开发项目等3个项目入选。这是西海岸新区自2022年在全省率先启动高品质住宅规划建设工作以来,在提升住房品质、改善人居环境方面取得的又一重要成果。

► 西海岸新区高品质住宅样板瑞源名嘉荷府。  
(区住建局供图)



## 三大项目打造低密度宜居典范

泽丰生态园房地产开发项目由青岛泽丰生态园旅游开发有限公司开发建设,位于张家楼街道画院北路628号。项目正在积极推进中,在建面积达12.9万平方米,容积率仅为1.2。项目规划建设22栋5层单体住宅建筑和1栋4层配套用房,层高在3.3米至6米之间,属于典型的低密度住宅社区。

海信·金沙滩项目由青岛境海置

业有限公司开发建设,位于漓江东路南、嘉陵江东路东。项目在建面积9.5万平方米,容积率同样为1.2。规划显示,该项目将建设1栋8层、3栋9层和14栋10层的单体住宅建筑,层高3.2米至3.4米,依山傍海的地理位置赋予了项目独特的景观资源优势。

中铁青岛世界博览城5#地项目D-1#栋至D-8#栋由青岛中铁新荣置

业有限公司开发建设,位于映山红路北、海军路西。项目在建面积6.92万平方米,容积率1.19,规划建设8栋单体住宅建筑,层高3.1米。

“这三个项目的共同特点是低容积率、合理层高和科学规划,体现了西海岸新区在高品质住宅建设方面的高标准要求。”西海岸新区住房和城乡建设局副局长李文战介绍。

## 已有12个项目获评省市级“示范”

近年来,新区住建部门扎实落实工委委相关部署要求,争创高品质住宅建设试点区,协同区自然资源局等相关单位,出台了一系列政策,提升新区住房品质。

其中,2022年9月,出台《关于进一步提升青岛西海岸新区新建高品质住宅项目的指导意见(试行)》,在全省率先启动高品质住宅规划建设工作;2023年10月,出台《关于加快发展应用建筑节能与结构一体化技术的通知》,在全市率先推广应用保温与结构一体化技术,有效解决外墙保温脱落隐患;2024年3月,出台《促

进青岛西海岸新区高品质住宅开发建设二十条措施》,进一步明确了高品质住宅的设计和建造标准;2024年9月,出台《住宅物业服务质量第三方评估技术规程(试行)》,明确5级服务标准、185项评估细则,结束了只能由业主或物业企业单方面评价服务质量的历史;2024年10月,出台《关于建设新时代幸福美好生活引领区加强物业管理的措施》,推出优化市场环境、细化信用管理等9项举措,有效破解当前物业监管和治理难题;2025年3月,出台《青岛西海岸新区“好房子”规划建设和物业管理导则

(试行)(2025版)》,着力改善居住环境,实现房屋质量与居住功能的双重提升。

自山东省开展高品质住宅试点项目申报工作以来,新区积极响应,深入贯彻落实《山东省高品质住宅开发建设指导意见》等相关政策要求,不断优化住房资源配置,改善住房供应结构。陆续打造了瑞源名嘉荷府、唐岛湾君汇等一批高品质住宅样板,截至目前,共有12个项目获评省、市级高品质住宅示范项目,涉及建筑面积242万平方米,数量和规模均居青岛市首位。

## 打造精品工程,赋能“品质西海岸”

当前,建设“好房子”已成为社会共识。对房地产市场来说,“好房子”能够满足人民群众对优质住房条件、基础设施、居住环境的新期盼,将有效挖掘潜在需求、提振住房消费、促进消费升级。从市场反馈看,优质产品也更容易得到购房者青睐。

新区积极贯彻国家、省、市关于“好房子”建设工作部署,坚持高起点规划、高质量监管、高水平服务。强化规划引领和设计创新,选取海信金沙滩、中海天空之境等项目,推行“大开间、可变空间”等灵活户型设计标准,精心打造“好房子”样板。注重科技赋能和绿

色发展,加强绿色建筑全过程管理,新建“好房子”全面执行绿色建筑二星级及以上标准,推广保温一体化、轻质隔音等新材料落地应用,提高房屋耐久性、空气质量、隔音、保温等性能指标。严把施工过程质量关口,不断加大工程质量巡查力度,将隔音、防串味、防水等纳入实体性能检测范围,完善验收交付体系,落实好“先验房、后收房”制度,推行业主开放日,邀请业主参与房屋验收。多渠道提升物业服务水平,建立城市小区公共资源管理交易平台,对小区公共资源进行精准评估、动态监测、合理调配,实现资源管理阳光

化、规范化、效益最大化。开展物业服务“弹性定价”试点,对小区底线服务和可选服务进行比选定价,确定服务内容和收费标准,动态呈现服务执行过程与结果数据,供业主随时查阅,全力提升业主居住舒适度和满意度。

下一步,新区将组织高品质住宅项目技术交流会、政策研究会等座谈交流活动,广泛听取意见建议,梳理总结高品质住宅项目建设经验做法,从完善政策框架、优化建筑设计、提升工程质量、升级物业服务等方面综合发力,精心打造高品质住宅样板项目,以点带面,促进城市建设品质整体提升。

## 观摩精品工程 树牢质量意识

□本报记者 龚鹏  
本报通讯员 单韵奕

相关新闻

为强化质量意识,提升建设品质,9月10日至11日,青岛市住房和城乡建设局在全市组织开展2025年住建系统“质量月”精品工程现场观摩活动。本次活动以“匠心筑造,一次成优”为主题,集中展示区域工程建设品质提升成果。活动在全市四区市确定了五个项目观摩现场,西海岸新区观摩点设置在灵山湾影视文化产业区内的新区供热调度研发中心项目。

活动现场,青岛灵山湾影视文化产业区开发建设指挥部分享了近年来在工程质量监管领域提炼总结的长效制度、优秀做法与先进经验;与会代表通过实地观摩,深入了解新区供热调度研发中心项目在工程质量管理体系建设、观感质量一次成优、新技术新工艺先行先用、优秀工艺样板领路等方面取得的突出成果。

近年来,为切实推动建筑工程品质提升,灵山湾文化区先后出台多项针对性制度文件:建立地暖工程“一户一档”隐蔽验收制度,精准把控隐蔽工程质量;推广地下车库“防渗漏”创新做法,破解地下空间渗漏难题;实行住宅工程屋面结构层蓄水试验验收制度,从源头防范屋面渗漏风险;推行卫生间门口设置止水坎优秀做法,杜绝卫生间渗水问题。通过一系列举措,有效解决建筑领域常见质量问题,实现所有分项、分部工程一次成优,全力建设人民满意的高品质建筑。