



科学规划 有序供应

以高品质住宅为抓手 促进土地市场平稳健康发展

聊城市自然资源和规划局

2024年6月



为认真落实市委市政府关于推进高品质住宅建设的要求，适应我市房地产市场供求关系的新变化，满足广大人民群众对优质住房的新期待，促进房地产市场平稳健康发展，市资规局积极行动，研究制定了《关于推进高品质住宅建设的意见（试行）》，积极做好高品质住宅项目的规划引导、土地供应工作。根据“局长大讲堂”要求，结合自然资源和规划工作，简要汇报如下。





目录

contents

- 01 为什么要建高品质住宅
- 02 什么是高品质住宅
- 03 我市高品质住宅发展现状

04 关于市自然资源和规划局《关于推进高品质住宅建设的意见（试行）》的解读

05 我市房地产市场展望及下步工作打算



01 为什么要建高品质住宅

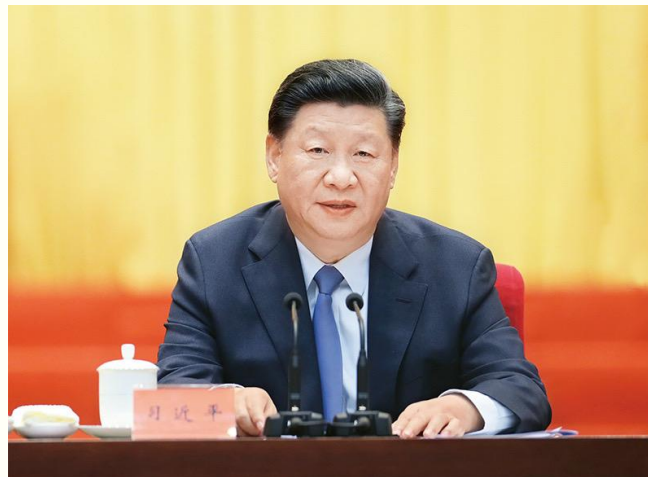


一、为什么要建高品质住宅



（一）满足人民群众对美好生活向往的必然要求

房子是广大人民群众的基本生活条件。住有所居、安居宜居，是千家万户的共同心愿。同时，居住空间是城市重要的功能性空间，也是城市发展水平的重要标志，更是重要的民生工程 and 民心工程。习近平总书记指出，人民城市人民建，人民城市为人民。落实好习近平总书记提出的以人民为中心的发展理念，必须解决好广大人民群众的住房问题。党的十八大以来，习近平总书记多次强调住房问题既是民生问题也是发展问题，“住房问题关系民生福祉。群众住房问题解决不好，影响人民群众获得感、幸福感、安全感。”“城市建设必须把让人民宜居安居放在首位，把最好的资源留给人民。”“人民群众对实现住有所居充满期待，我们必须下更大决心、花更大气力解决好住房发展中存在的各种问题。”



经过多年的经济快速发展，我国城市面貌焕然一新，群众居住条件明显改善，当前我国城镇人均住房面积已接近40m²，户均接近1.1套房。居住条件的逐步改善，促进了人们对美好生活更多的向往，对关系自身生活质量的住房提出更高要求，从原来“有没有”转向“好不好”，期盼住上更好的房子，拥有更舒适安全的居住条件、更便捷高效的公共服务设施和更优美宜人的城乡环境。但是，目前的城镇住房条件还不能完全满足人民群众的需求，离群众对美好生活的向往还有一定差距。因此，推动高品质住宅建设，全面提升新建住宅品质，努力让人民群众住上更好的房子，是推动我市从“住有所居”向“住有宜居”迈进的必然要求。



一、为什么要建高品质住宅



(二) 贯彻落实党委政府工作部署的必然要求

中共中央、国务院高度重视高品质住宅工作，做出一系列重要部署安排。在今年**第十四届全国人民代表大会第二次会议**上，李强总理在政府工作报告中提出，适应新型城镇化发展趋势和房地产市场供求关系变化，加快构建房地产发展新模式。加大保障性住房建设和供给，完善商品房相关基础性制度，满足居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求。**在省十四届人大第二次会议上**，周乃翔省长在省政府工作报告中提出，积极促进住房消费，增加优质地块供给和教育、医疗、交通等设施配套，新推出一批改善型高品质住宅项目。适应需求变化，扩大康养、休闲、度假等功能型住房消费。

我市高度重视高品质住宅建设工作，**市委先后召开房地产工作座谈会和建设高品质住宅推进会议**，**2024年市政府工作报告提出“支持高品质住宅建设，更好满足群众刚性和改善性住房需求”**。市政府召开土地出让工作会议，对高品质住宅建设工作提出了明确要求。





(三) 适应房地产市场结构性调整的必然要求

研究把控土地市场，必须综合考虑房地产市场的发展变化。改革开放以后，房地产业经过40多年的发展，经历了起步探索阶段、快速发展阶段等，现在人口规模即将出现拐点，城镇化进程总体放缓，对住房需求释放的支撑动能逐渐减弱，**房地产供求关系发生重大转变，房地产市场已进入深度调整期。**前几个阶段主要注重量的扩张，通过快速开发提供大量商品住宅，满足群众基本居住需求。当前，以提高居住品质为核心的多样化需求不断增长，配套设施齐全、环境优美、质量性能优良的高品质住宅成为当前房地产市场消费的重要方向。因此，**我市应加快建设高品质住宅，满足市场多样化需求，推动房地产业转型升级、向新发展模式过渡。**





02 什么是高品质住宅



二、什么是高品质住宅



改革开放以来，我国住宅的发展经历了阶段性变化，与我国每一时期的经济发展水平和特征密不可分，与人们生活水平不断提高密切相关。不论户型、居住环境、建筑风格、功能配套及建筑材料等多方面都有很大的变化。**变化的总体趋向就是“以人为本”**，不断地向更加宜居转变，具体地说就是以市场为导向，更加注重适应人们的不同居住需求，更加注重创造更好的居住环境，更注重文化元素、科技含量，更注重节地、节能、环保，更注重健康生活、人文关怀和交流等。





(一) 住宅设计发展历程

第一代住宅的主要特征（1990年以前）

第一代住宅以平房和多层住宅为主，高层很少。多层以一梯两户、一梯多户为主，还有筒子楼、单面楼等；户型以室为主，基本没有厅的概念。面积较小，以60、75、90、120平方米为主。多层以传统的火柴盒式的设计为主。第一代住宅只为满足人们的基本居住需求，基本没有绿化、物业等概念。



第二代住宅的主要特征（1990年—2000年）

第二代住宅整体规划比以往活泼。大城市出现了多层带电梯的住宅、中高层住宅及高层住宅。厅的概念开始出现，户型面积也在增加，以两室一厅、三室一厅为主，大城市出现带工人房的四房二厅的大户型。开始注重外观设计，出现了仿欧式建筑的坡屋顶和罗马柱，欧陆风格成为发达城市住宅建设的流行风格。



二、什么是高品质住宅



(一) 住宅设计发展历程

第三代住宅的主要特征（2000年—2010年）

第三代住宅规划布局更加合理，总建筑面积在10万平方米以上的大型住宅区出现。多层和小高层带电梯的住宅普及，一梯两户、四户和六户的高层住宅在较大城市普遍出现，出现了花园洋房、别墅等低层高档住宅。



第四代住宅的主要特征（2010年以后）

社区发展到成熟期，规划设计更加规范，风格多样，改善性需求增加；随着生活水平的提高，特别是近几年，人们开始注重社区文化、住房品质、生态环境等，开始追求高品质住房。



二、什么是高品质住宅



(二) 高品质住宅的概念

目前，人们普遍对高品质住宅的认识存在**误区**，有的简单认为**高品质住宅就是低容积率住宅**，有的认为**高品质住宅就是“豪宅”、“大平层”等**。

《山东省高品质住宅开发建设指导意见》指出，高品质住宅应符合高质量发展要求，具备**质量优良、安全耐久，功能优化、健康舒适，环境优美、便利宜居，设施完善、技术先进，低碳绿色、节能环保，服务精细、邻里和谐**的品质，**体现人文美学价值**、引领美好居住生活发展方向，是广大群众普遍认可的“好房子”。



二、什么是高品质住宅



(二) 高品质住宅的概念

质量优良 安全耐久

是指要解决住宅常见质量问题，在安全性、耐久性上有保证。注重延长建筑寿命与可变的适应性，有效延长资源利用时间，提高资源利用率。

功能优化 健康舒适

是指以现代家庭居住行为方式为依据，综合考虑室内环境、数字家庭、适老化等因素，优化空间布局，满足住、读、厅、厨、浴等基本功能。同时，按照健康住宅标准要求，合理设置健身、交流、消毒等多功能空间，让住宅更健康、更舒适。

环境优美 便利宜居

是指以市民需求为导向，落实完整社区和十五分钟生活圈要求，充分利用社区综合配套资源，合理布局教育、养老、公共服务、商业等配套设施，足量科学配置活动场所和服务设施。鼓励立体绿化方式，创造优美居住环境。



二、什么是高品质住宅



(二) 高品质住宅的概念

设施完善 技术先进

是指以互联网、物联网、云计算、大数据、人工智能等信息技术作为住宅全周期的有力支撑，建立基于BIM的建筑运维管理系统平台，提高建筑智能化、精细化管理水平，更好地满足使用者对便利性的需求，为提升居住生活品质提供支撑。

低碳绿色 节能环保

是指坚持绿色发展理念，高品质住宅应按照二星级及以上绿色建筑标准建设，注重采用自然采光、通风、节能、节水等适宜配套技术产品，广泛使用健康、环保、绿色的新型建材，降低住宅全生命期的资源环境负荷。

服务精细 邻里和谐

是指制定与高品质住宅相适应的物业服务标准，鼓励物业服务企业创新“物联网+维保”服务模式，积极参与医养结合、居家养老等服务业态，创造和谐邻里环境。

二、什么是高品质住宅



(三) 从自然资源和规划角度理解高品质住宅

自然资源部加强了对新增住宅用地供应工作指导，积极研究出台盘活存量、优化结构、提升品质、助力转型等方面的政策措施，以更好满足人民群众刚性和改善性住房需求，促进房地产高质量发展。

具体地说，从自然资源和规划的角度来认识、谋划高品质住宅，要从相关规划政策的制定、高品质住宅项目的选址、控制性详细规划的修编、规划条件的出具、土地的供应，小区的规划设计、公共服务设施配套、修建性详细规划的审定、建筑风貌的管控等方面来考虑。比如，在“环境优美、便利宜居”等方面，我们将以市民需求为导向，落实完整社区和十五分钟生活圈要求，充分利用社区综合配套资源，合理布局教育、养老、公共服务、商业等配套设施，足量科学配置活动场所和服务设施；再譬如，在规划条件设定时，要合理确定容积率、绿地率、建筑密度、建筑高度，提升园林绿化、建筑风貌等，创造优美居住环境。





03 我市高品质住宅发展现状



三、我市高品质住宅发展现状



当前，房地产市场进入调整期，供求关系发生新的变化，改善性需求增多。我市房地产市场对这些新变化准备不足，突出表现在产品结构、服务水平、功能配套、居住环境、公共服务设施等方面。特别是住房产品结构不能适应市场供求新变化：

➤ **一是面积较小。**存量商品住房以90-140平方米的中小户型为主，主要是市场刚性需求旺盛时的产品，能满足改善型需求的高品质住宅较少。

➤ **二是户型不合理。**存量商品住房大多以三口之家居住为主设计，随着生育政策的放开，家庭人口增加，甚至有两代人甚至三代人共同居住的需求。

➤ **三是环境需要改善。**有的小区存在老旧问题，绿地率低、绿化景观档次低。

➤ **四是功能单一。**有的住房只是解决了居住问题，小区内配套少，缺少日常休闲娱乐、健身等场地，对智能化功能考虑不足、人文交流不够。



三、我市高品质住宅发展现状



我市目前高品质住宅建设处于起步阶段，部分开发企业坚持较高的开发建设标准，建成了一些类似高品质住宅项目。经过调查，我市主城区共有类似高品质住宅项目五个，分别为有星光东关玺园、和鸣大观、孟达珑御、东昌甲第南区和星光宸园。前两个为在售项目，已办理预售许可证的商品房分别为138套、477套，截止5月20日，分别办理销售合同备案66套、434套，销售比例为48.8%、91%，态势良好。后三个项目暂未预售，但购房意愿比较踊跃。

另外如中华路东昌甲第北区项目，自2023年11月份以来陆续批准预售的5栋楼，套型面积均在140平方米以上，目前销售去化比例达65%；东昌路东昌壹号院项目，2023年8月份以来陆续批准预售的11栋楼，套型面积均在139平方米以上，目前销售去化比例已达75%；君奕府项目，也是以大平层为主，目前销售去化比例达到了70%。以上说明市主城区改善性需求有较大潜力。

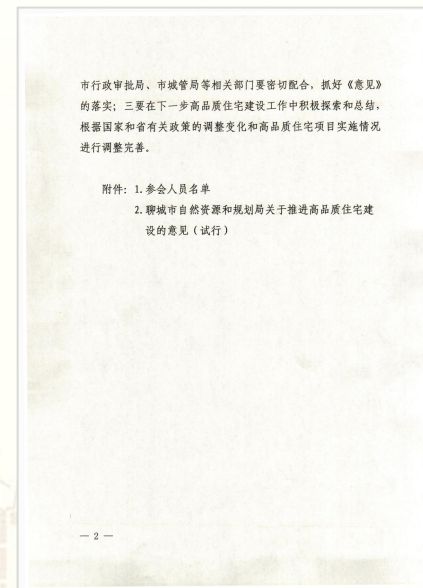
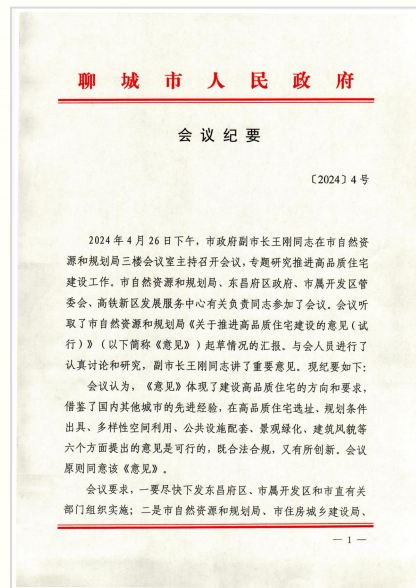


三、我市高品质住宅发展现状



» 为加快推进我市高品质住宅开发建设，满足人民群众对美好生活的向往，市自然资源和规划局根据《山东省高品质住宅开发建设指导意见》等有关规定，参照北京、上海、天津、苏州、济南、淄博等城市的经验做法，结合我市实际，多次组织研究讨论，于4月中旬完成了《关于推进高品质住宅建设的意见（试行）》（以下简称《意见》）的起草工作。

» 先后征求了相关市直部门和东昌府区、市属开发区、高铁新区及部分房地产开发企业的意见。4月26日，市政府副市长王刚同志组织召开专题会议，对《意见》进一步做了研究讨论并原则同意。5月6日，市政府办公室印发了附有《意见》的市政府会议纪要。



三、我市高品质住宅发展现状



» 我局分别于5月7日、8日先后两次组织召开政策解读会。

» 会上，对《意见》逐项进行了讲解说明；东昌府区政府、市属各开发区管委会、高铁新区分管负责同志，各县（市区）资规局、各分局主要负责同志，部分房地产开发企业分别参加了会议，就关心的问题进行了咨询，市资规局对会上提出的问题进行了详细解答。





04 关于市自然资源和规划局《关于推进高品质住宅建设的意见（试行）》的解读





（一）关于高品质住宅的选址

» 可综合考虑交通、教育、医疗、产业等因素，在我市城镇开发边界内的规划居住用地中划定宜设置高品质住宅的区域范围。

» 遴选和储备一批区位优势较好，周边配套设施较完善的优质地块，提前规划建设教育、医疗等基础设施，提升地块吸引力。

» 可结合近期条件较为成熟的地块，作为我市高品质住宅建设实施项目。



四、关于市自然资源和规划局《关于推进高品质住宅建设的意见（试行）》的解读



（二）关于规划条件

城镇居住用地规划条件

案卷编号	系统自动生成	项目编号	11 县市区统一编号: 规条第 37 (山东) 15 (聊城) 01 (市区) +2021 (年份)+00 (四 区编号)+001 (项目 序号) 号 例: 规条第 371501202100001 号
项目名称	县市区名称+地名方位		
项目位置和范围	东至	西至	北至 南至
项目用地面积	约 平方米 (合约 亩), 详见用地范围图 (可将 14-20 米宽的城市生活性支路纳入)。		
依据	《中华人民共和国城乡规划法》、《山东省城乡规划条例》、 该地块控制性详细规划等。		
一、控制指标			
规划用地性质	城镇住宅用地和城镇社区服务设施用地□ 城镇住宅用地和城镇社区服务设施用地+幼儿园用地□ 商住混合用地 (城镇住宅用地和城镇社区服务设施用地+零 售商业用地) □ 商住混合用地 (城镇住宅用地和城镇社区服务设施用地+商 务金融用地) □ 商住混合用地 (城镇住宅用地和城镇社区服务设施用地+零 售商业用地和商务金融用地) □		
建设用地面积	(注: 不含城市生活性支路)		
商住用地面积比例	商业用地面积 平方米, 住宅用地面积 平方米		
容积率	(注: 按建设用地面积计容)		

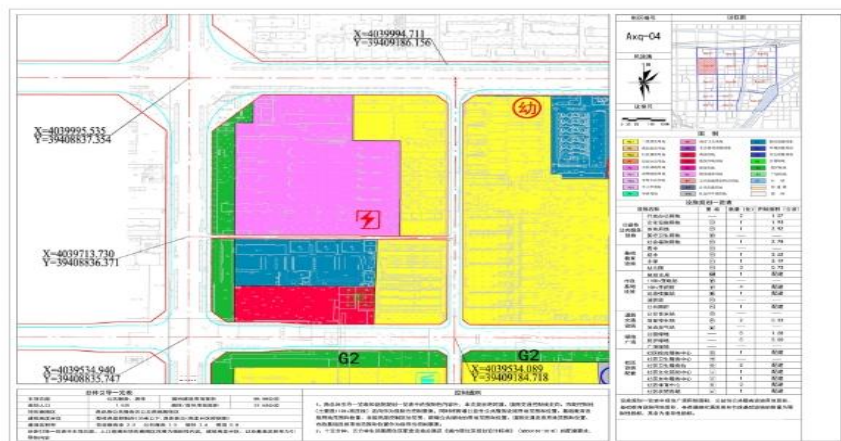
①

可根据建设高品质住宅的需要, 合理设置规划条件。

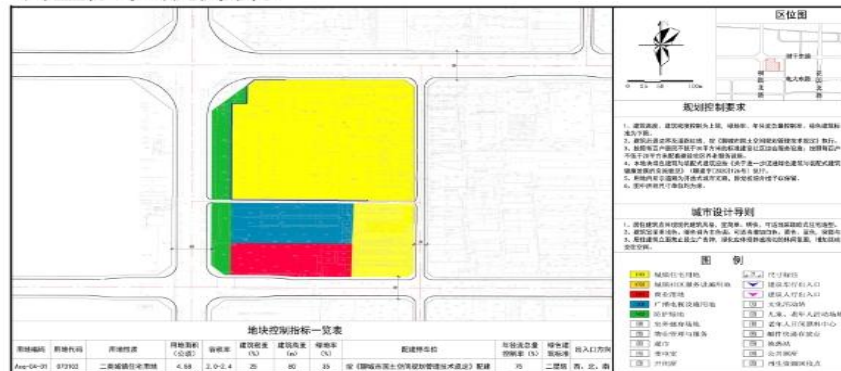
②

对于确定实施高品质住宅的地块, 可结合实际需求, 对控制性详细规划进行评估和修改。可采取“一事一议”的方式, 在符合国土空间总体规划、城市总体设计相关要求的情况下, 启动修改程序, 并依法依规报批。

调整前控规方案



调整后控规方案



城市设计效果意向图



城市设计总平面意向图





（二）关于规划条件

③ 可以根据高品质住宅低层、多层或高低搭配等多样化的建设要求，确定容积率、建筑密度、建筑高度等指标；必要时增加指标的弹性空间，可对《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）中的指标合并连续的两档进行设置。在城市近郊住宅项目容积率可低于1.0。

④ 修建性详细规划及建设工程设计方案应符合《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）相关要求。

建筑气候区划	住宅建筑平均层数类别	住宅用地容积率	建筑密度最大值(%)	住宅建筑高度控制最大值(m)	人均住宅用地面积最大值(m ² /人)
II	低层(1层-3 层)	1.0~1.1	40	18	36
	多层I类(4层-6层)	1.2~1.5	30	27	30
	多层II类(7层-9 层)	1.6~1.9	28	36	21
	高层I类(10层-18层)	2.0~2.6	20	54	17
	高层 II类(19 层-26层)	2.7~2.9	20	80	13

表3-2居住街坊用地与建筑控制指标



（三）关于高品质住宅的多样性空间利用

室外专属庭院



地上庭院



地下庭院

01

室外专属庭院分为地上式和下沉式，地上式庭院一般与地面标高齐平，下沉式庭院一般与地下室地面标高齐平。

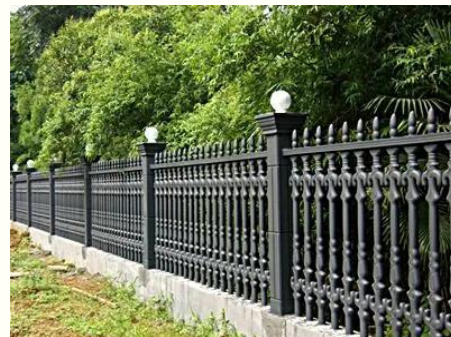


（三）关于高品质住宅的多样性空间利用

室外专属庭院

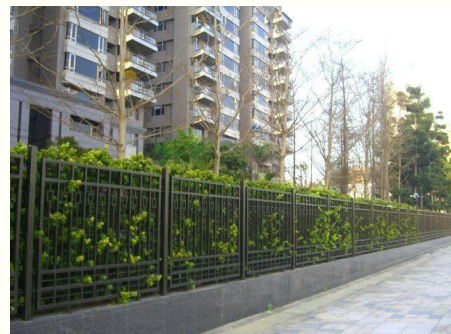
02

高品质住宅可设置室外专属庭院，不计入绿地率和建筑密度；专属庭院不占用按照有关技术规定配套的公共服务设施、公共空间用地，不能影响公共通行，不得违规私搭乱建。



03

地上式庭院的隔离设计应体现景观性，采用通透式隔离；隔离高度不大于1.8米，距离建筑主墙不超过5米，不超出建筑山墙。



04

地下一层下沉式庭院应明确深度，地下二层下沉式庭院不得占用公共停车空间。





（三）关于高品质住宅的多样性空间利用

室外专属庭院

05 地上和地下式庭院均应满足排水防涝和其他安全要求。

06 设置专属庭院的项目，应在土地出让公告时说明；土地出让后，开发建设单位应在修建性详细规划、建设工程设计方案明确每个室外专属庭院的位置、大小、围合形式及高度等，并向全体业主明示；开发建设单位在商品房买卖合同（预售）、商品房买卖合同（现售）条款中明确庭院归属。

07 按照本意见设置的室外专属庭院在不动产证书中予以载明。





（三）关于高品质住宅的多样性空间利用

首层架空空间

（1）高品质住宅建筑首层可架空或局部架空，作为公共活动空间。

（2）高品质住宅建筑首层整体或局部作为架空层的，层高不应小于3米，其建筑面积不计入地块容积率，但电梯井、门厅、过道等围合面积应计入容积率。

（3）其他应符合《聊城市国土空间规划管理技术规定》。





（三）关于高品质住宅的多样性空间利用

挑空空间



（1）跃层式住宅除客厅可挑空，其余均不得挑空（若挑空客厅连接专属阳台，则该阳台应予挑空）。

（2）挑空楼板开洞面积不宜大于挑空空间所处各层户内水平投影面积（不含套内入户花园及阳台建筑面积）的30%，且挑空空间不得超过两层。超过规定的按超出面积计算计容建筑面积。

（3）其他应符合《聊城市国土空间规划管理技术规定》。



（三）关于高品质住宅的多样性空间利用

坡屋顶



鼓励住宅建筑采用坡屋顶，注重造型、色彩等方面的艺术设计，丰富第五立面城市景观。

形成建筑空间的坡屋顶，可作为跃层式住宅客厅挑空空间；原则上允许结合坡屋顶设置供人室外活动的露台，但不得私搭乱盖，不能改为室内空间使用。





（三）关于高品质住宅的多样性空间利用

户属空中花园

鼓励设计、配置户属空中花园，增加居住生态空间，丰富建筑立面和形式。



- （1）户属空中花园为具有庭院和阳台功能的户属室外空间，严禁封闭或改变用途。
- （2）户属空中花园的建筑面积不计入容积率和不动产登记面积；建筑密度按照建筑物基底面积计算。
- （3）带有户属空中花园的高品质住宅项目其他设计及管理参照《城市森林花园住宅设计标准》（T/CECS 855-2021）等相关规范执行。



（三）关于高品质住宅的多样性空间利用

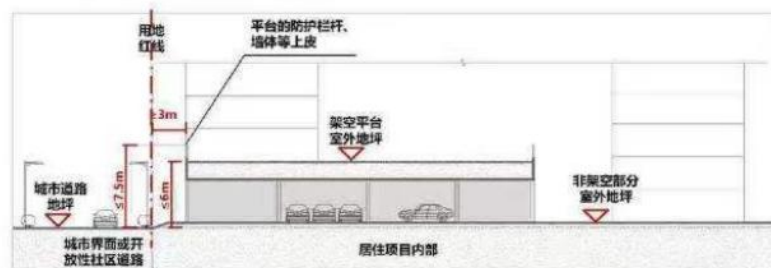
多样化停车形式

（1）高品质住宅项目车位配建标准原则上不低于1:1.2，垂直停车车位尺寸不应小于2.5m*5.3m；100%预留电动车充电基础设施安装条件。鼓励高于现行标准设置相关充电基础设施。

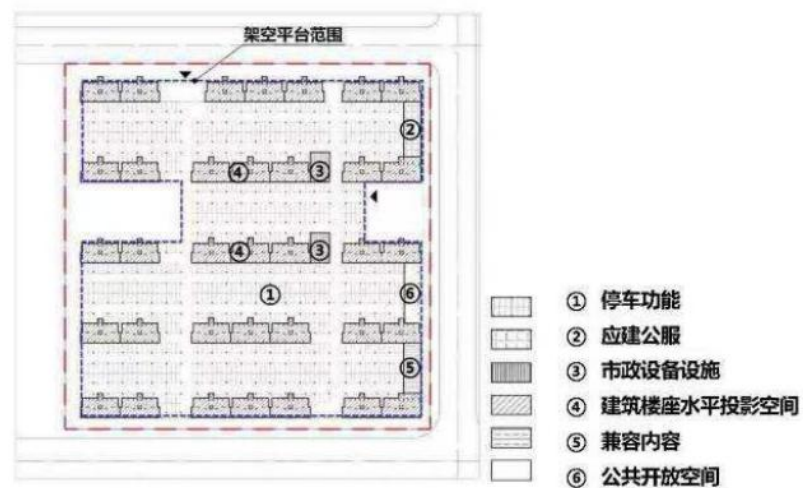
（2）可采用架空平台或半地下停车等多种停车形式。



架空平台示意



架空平台下功能示意





（三）关于高品质住宅的多样性空间利用

鼓励地上地下双大堂建设



地下大堂

按照《山东省高品质住宅设计指引（试行）》相关要求执行。地上单元大堂面积小于20 m^2 时，不计入建筑间距。



（三）关于高品质住宅的多样性空间利用

积极探索优化住宅空间布局



鼓励根据实际情况采用围合式、合院类以及其他科学合理的住宅空间布局形式。

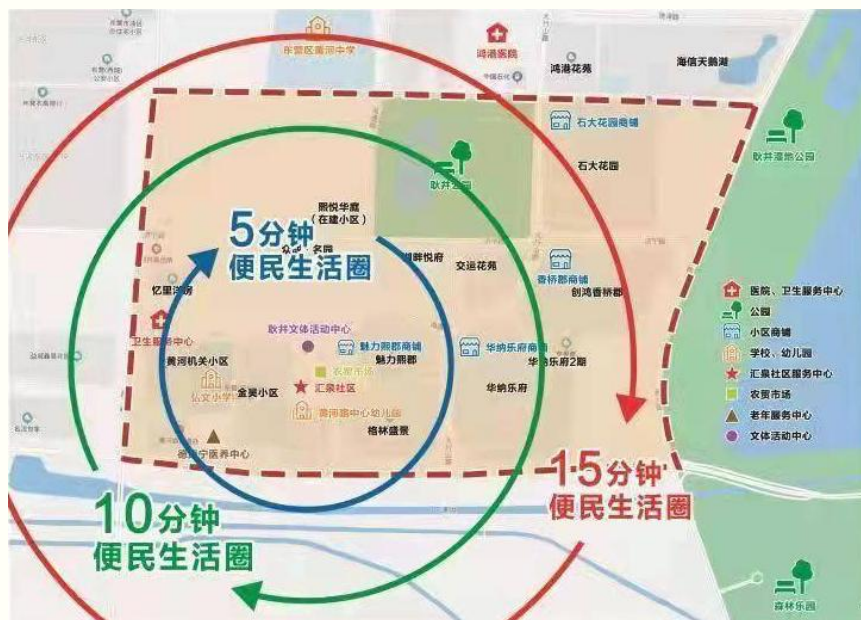
允许在高层或多层楼顶部建设跃式住宅。





（四）关于高品质住宅的公共设施和配套

“完整社区”便民服务生活圈



▲ 十五分钟生活圈模式图

01

统筹考虑实施高品质住宅地块周边学校、医疗、养老、景观品质等相关配套设施，应按照《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）、《社区生活圈规划技术指南》（TD/T 1062-2021）规划条件及相关规范、文件等要求，设置公共服务配套设施。



（四）关于高品质住宅的公共设施和配套



健身房



业主食堂



儿童活动室



地下游泳池

02

鼓励增加标准之外的公共服务设施，如健身房、书吧、茶室、咖啡厅、儿童室、公共会客厅、棋牌室、游泳池、托老所等功能的会所以及业主食堂等，满足小区居民娱乐、休闲、社交等多样性生活需求。



（四）关于高品质住宅的公共设施和配套



03

应进行“人、车、非机动车”分流设计，合理规划地上人行流线和地下车行流线，考虑出租、搬家、急救、快递、垃圾清运等不同车辆的动线，减少对小区的干扰。高品质住宅项目应符合无障碍环境建设要求。鼓励打造无雨人行流线。





（四）关于高品质住宅的公共设施和配套

04

结合地块实际情况，提倡配置一定数量的访客车位（不计入配建总停车位数）。





（四）关于高品质住宅的公共设施和配套



鼓励高品质住宅项目结合景观设计增设风雨连廊。风雨连廊是指建筑物与建筑物之间全天可通行的不封闭公共通道，不计入容积率，不计入建筑密度。具体要求为单层有顶盖、两侧均无围护结构、顶盖宽度不超过3.9米，净宽不小于2.5米、梁底净高不小于3米，应满足消防、疏散、日照等相关要求。

05



风雨连廊效果图



(四) 关于高品质住宅的公共设施和配套

公共服务配套设施应在修建性详细规划及建设工程设计方案中明确功能、位置，在建设条件意见书中明确产权。

06

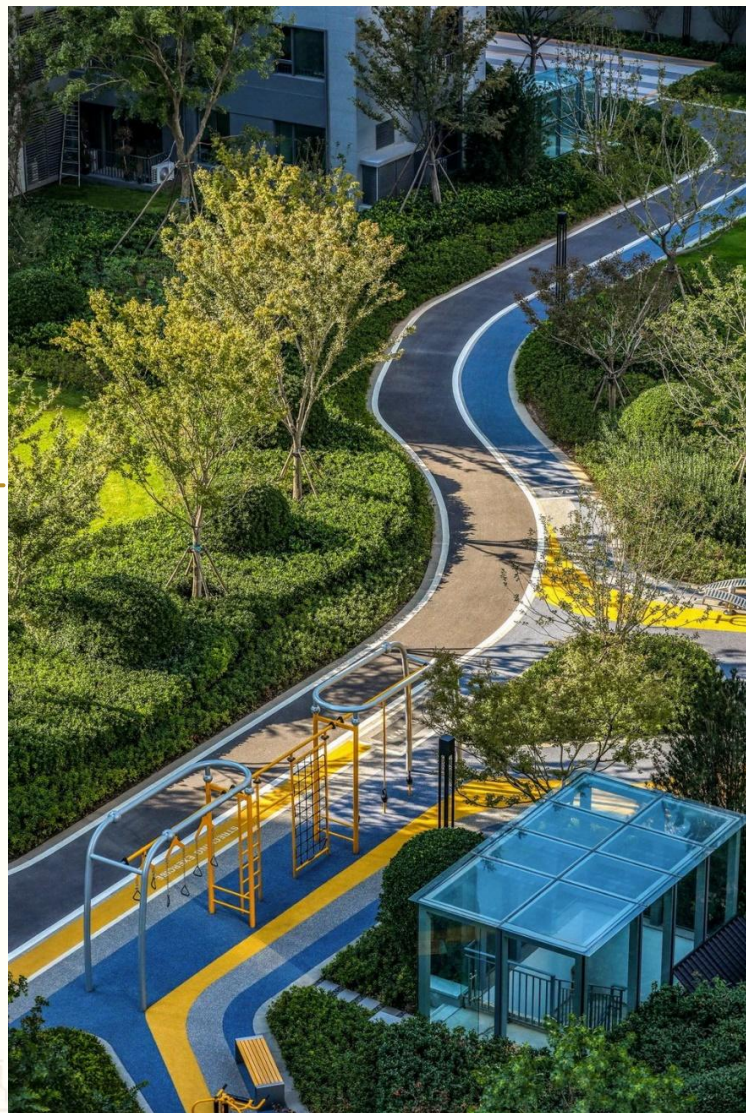




（四）关于高品质住宅的公共设施和配套

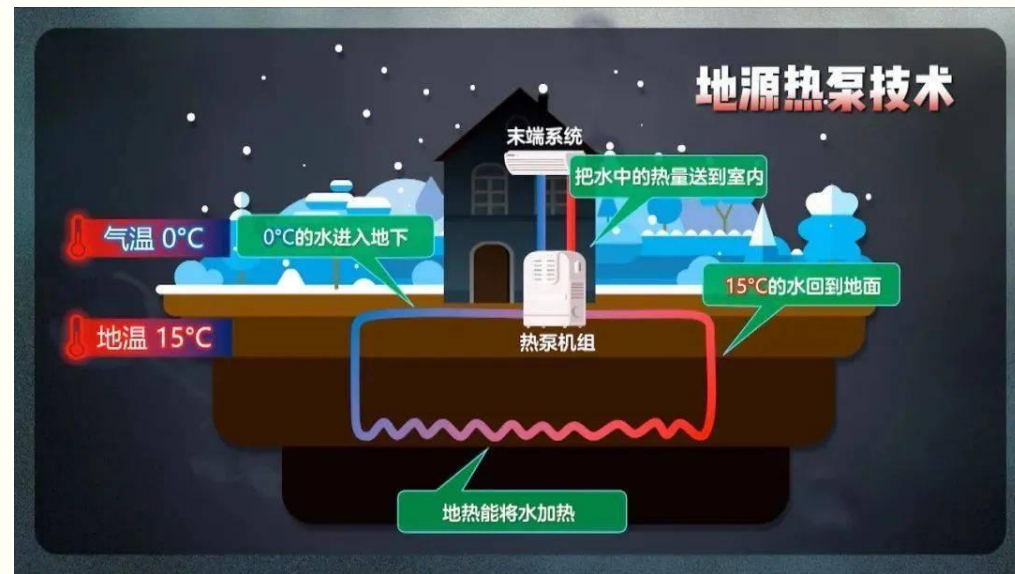
07

应结合集中绿地、景观小品设置健身步道、全龄活动场地，布置相应的休闲座椅、健身器材等设施。老年、儿童活动场地应符合《山东省高品质住宅设计指引（试行）》等相关规范性文件的要求。





（四）关于高品质住宅的公共设施和配套



鼓励开展地热资源化利用，采取地热能或多能互补等方式进行集中供暖制冷。

09

UDC



P

GB 50180-2018

城市居住区规划设计标准

Standard for urban residential area planning and design

2018-07-10 发布

2018-12-01 实施

中华人民共和国住房和城乡建设部
国家市场监督管理总局 联合发布



（四）关于高品质住宅的公共设施和配套



商业、农贸市场、金融邮电等设施应集中布置，形成一个建筑群组，不应在住宅建筑内设置，**禁止“底店上宅”**。



（四）关于高品质住宅的公共设施和配套

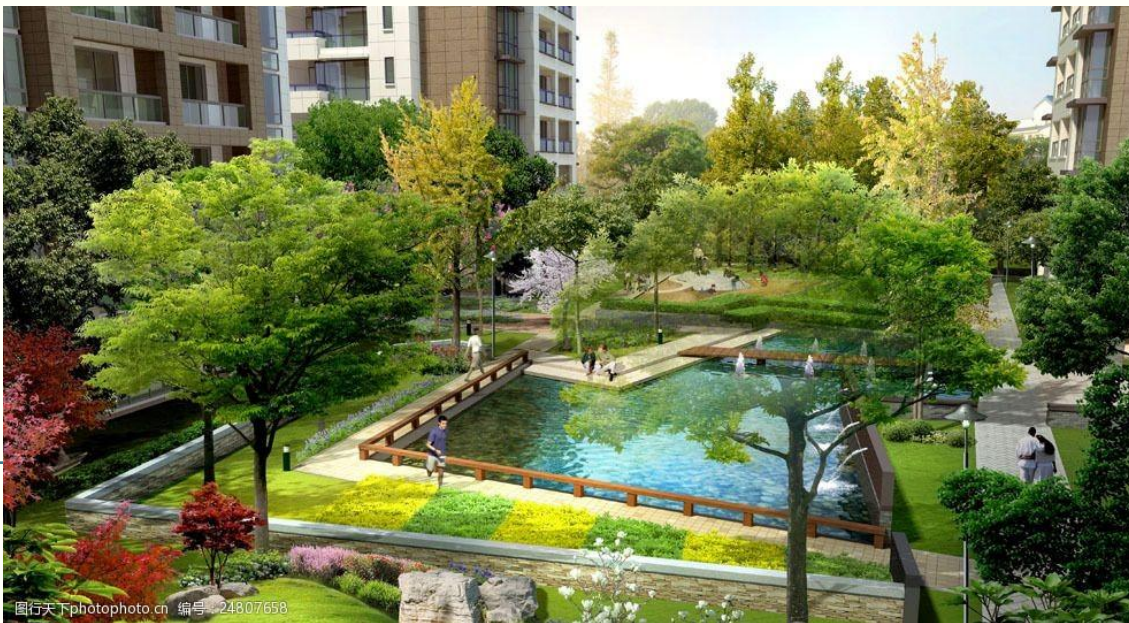


11

高品质住宅小区内独立设置的电动自行车集中存放和充电场所，以及非机动车、机动车坡道的轻质结构车库出入口顶棚，无围护结构的不计入容积率，不计入建筑密度。



（五）关于高品质住宅的景观绿化



01

高品质住宅项目的园林绿化应增强景观性，提高园艺水平，增加小区生态和景观价值。



（五）关于高品质住宅的景观绿化



高品质住宅项目绿化设计应与全域公园城市建设相结合，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，充分考虑功能性，合理布置座椅、景亭、廊架、建筑小品等，并配设小型的活动场地及健身游乐器材等设施。





（五）关于高品质住宅的景观绿化



高品质住宅项目园林景观绿地率指标应保证不低于规划审批的技术指标，鼓励创造条件增大绿地面积；鼓励高品质住宅采取立体生态绿化。

03



04

相关部门应对高品质住宅项目内的园林景观设计方案及建设进行审查、验收，以提高我市新建高品质住宅环境的景观品质。



（五）关于高品质住宅的景观绿化

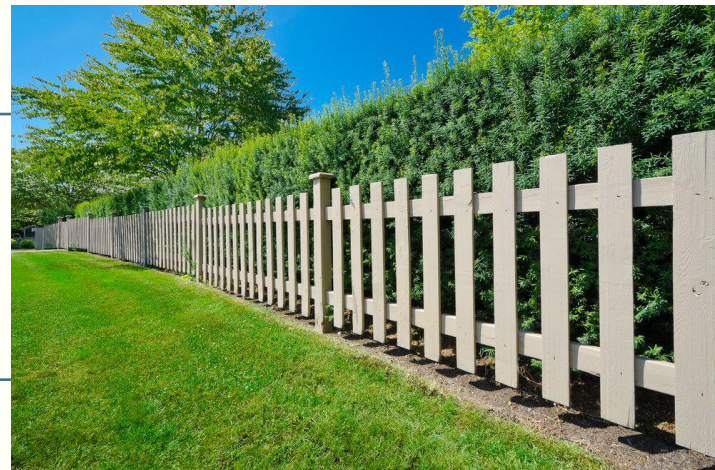
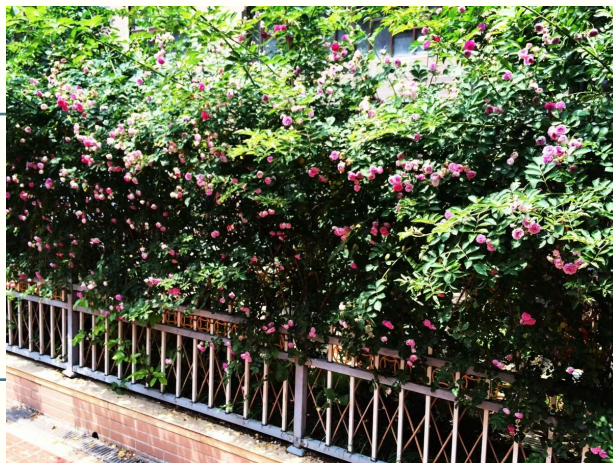


高品质住宅项目园林绿化、道路设计应符合海绵城市建设标准，科学规划园林地形、道路、广场排水，防止内涝。

05

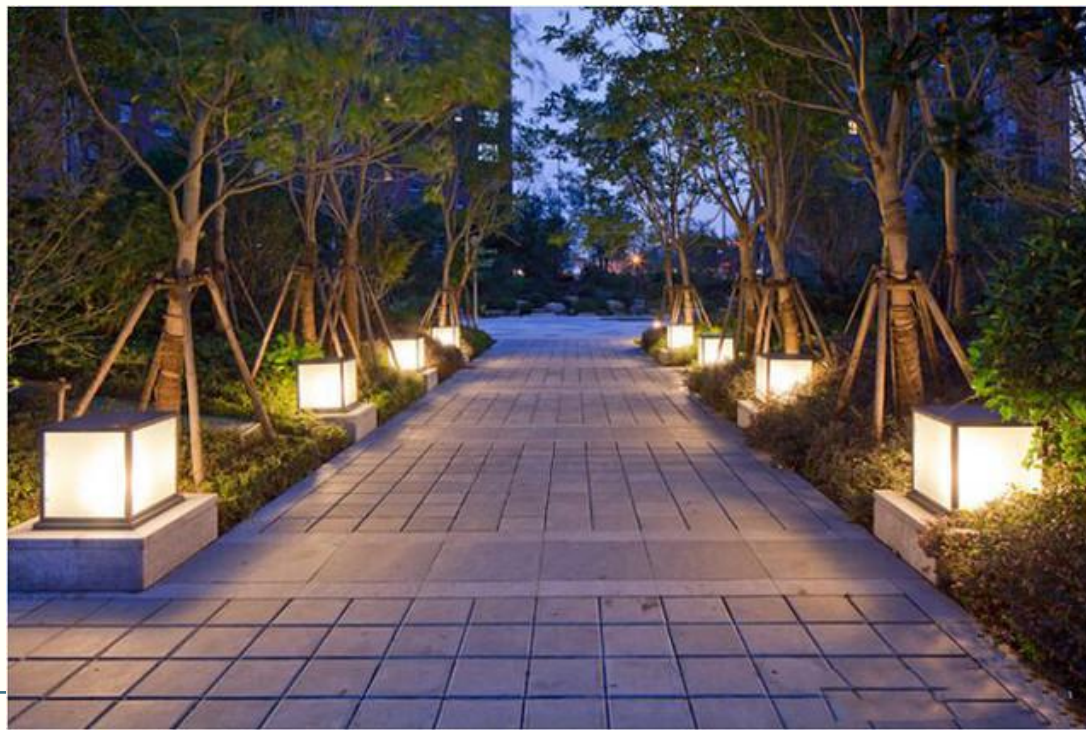
06

小区围墙形式应以通透式为主，宜结合绿篱形成“绿墙”效果，鼓励沿城市道路围墙的精细化、个性化设计。





（五）关于高品质住宅的景观绿化



高品质住宅项目鼓励增加景观照明，但应符合节能、环保、安全的要求，避免过度照明形成光污染。



（六）关于高品质住宅的建筑风貌



高品质住宅项目应提高建筑外观的艺术设计水平，同时应充分考虑与周边环境、建筑的关系，通过合理布局组团空间和集中绿地，营造疏密有致的空间形态，避免大面积采用行列式布局。



（六）关于高品质住宅的建筑风貌

02

高品质住宅项目应结合相邻地块及地块自身的高度设计，塑造优美变化的天际轮廓线，与城市重要节点、河流、廊道、快速路、主干道沿线的天际线关系相协调，空间关系应遵循城市总体设计要求。





（六）关于高品质住宅的建筑风貌

03

快速路、主次干道沿线的多栋住宅建筑退让宜差异化，快速路、主次干道交叉口住宅建筑在符合相关规定条件下，应适当加大退让距离，适当增加临街独立设置的24小时开放的口袋公园面积，留足城市开放空间，丰富街角公共界面。





（六）关于高品质住宅的建筑风貌

04

城市重要节点、河流湖泊、廊道、快速路、主干道沿线的建设项目，应合理确定建筑面宽和高度，形成疏朗大气的城市界面。应当增加空间开敞度，并与城市设计中确定的主要景观轴线及视线通廊贯通。





（六）关于高品质住宅的建筑风貌



统筹考虑高品质住宅项目建筑形态、风格、空间组合、景观小品、景观照明、山墙面及第五立面的设计，注重公共环境设计的艺术性。



（六）关于高品质住宅的建筑风貌

06

城市重要节点、河流、廊道、快速路、主干道沿线的住宅建筑，建筑立面应采用公建化处理，通过精细化、艺术化设计呈现高品质立面效果。

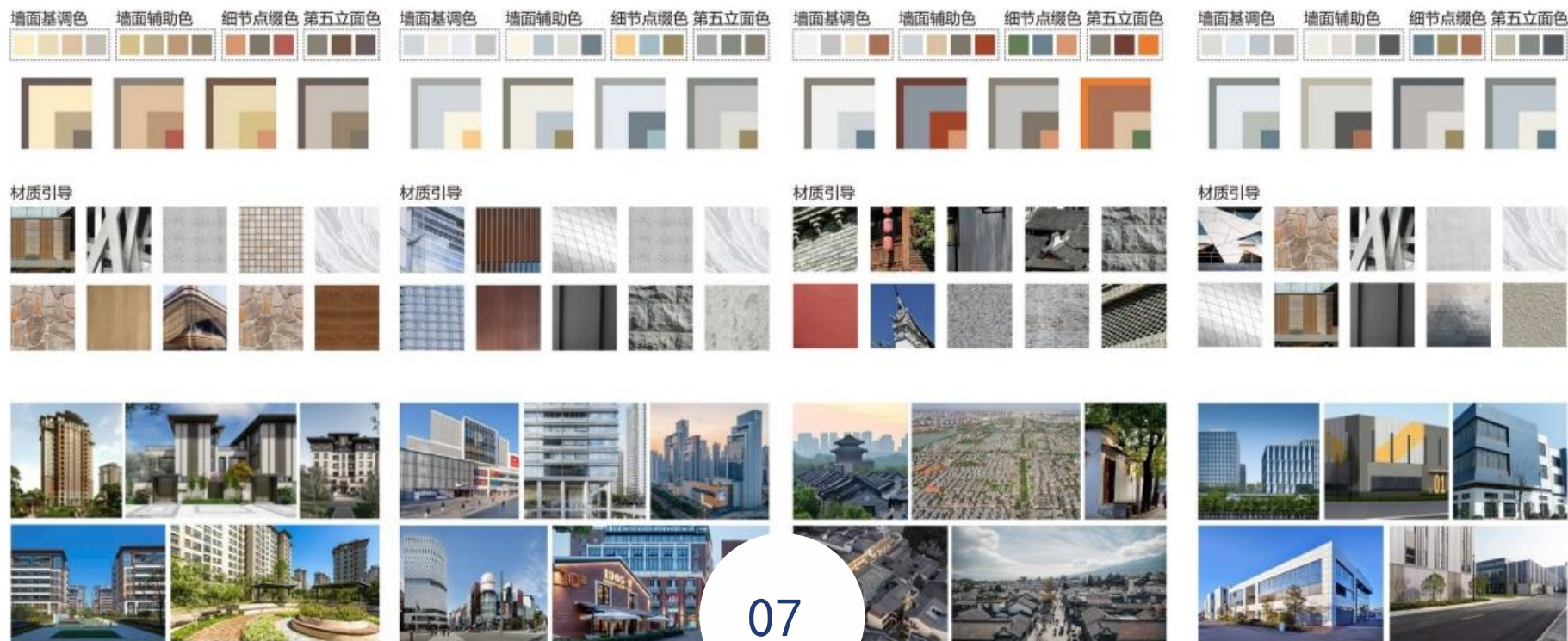
住宅公建化立面设计将是未来一大趋势

尤其是沿街住宅，特别是主干道、CBD区域的住宅建筑，更要拥有出众的外观，配合城市周边环境，打造良好的城市形象。





（六）关于高品质住宅的建筑风貌



建筑色彩应协调统一，色彩搭配与城市风貌、周边建筑相协调，符合城市设计相关要求。



05 我市土地市场展望及下步工作打算





（一）我市土地市场展望

1、当前土地市场存在一些实际困难和问题，必须攻坚克难。

受三年疫情和经济下行形势影响，土地市场仍不活跃。

我市房地产市场进入调整期，市场供求关系发生新变化，市场信心不足，商品住宅销售不佳，存量商品房去化周期长，房地产企业资金回笼较慢；金融机构对房地产企业融资力度仍需加大，企业普遍存在资金紧张情况，土地出让在当前仍然存在一定压力。





五、我市土地市场展望及下步工作打算

(一) 我市土地市场展望

2、未来土地市场发展仍然存在有利条件，要进一步坚定信心。

一是当前我市总体稳中向好、回升向好的经济发展态势为房地产市场健康发展创造了有利条件。

2023年虽然是疫情恢复期的第一年，但在市委、市政府的坚强领导下，经济运行稳进向好，高质量发展迈出坚实步伐，主要预期目标圆满实现。

主要指标	数值	同比增长	图例
生产总值	2926.36 亿元	6.1%	
人均可支配收入	27469元	6.2%	
城镇新增就业	47553人	8.2%	

2023年全市统计

主要指标	数值	同比增长	图例
生产总值	691.5 亿元	6.0%	
人均可支配收入	8220元	5.9%	
城镇新增就业	1.1万人	6.8%	

2024年一季度统计

我们相信，只要各级各部门认真贯彻落实市委、市政府的部署要求，今年经济运行的良好态势就会得到进一步的巩固和持续。这些都为土地市场的向好发展奠定了基础。



（一）我市土地市场展望

2、未来土地市场发展仍然存在有利条件，要进一步坚定信心。

二是未来商品住宅刚性需求仍会有一定市场。

虽然目前我市刚性需求受到抑制，但刚性需求群体数量仍然较大，随着经济形势进一步稳固向好，特别是居民就业的扩大、居民收入的稳定增加和市场信心的恢复，刚性需求会逐渐释放，在未来房地产市场仍会占有一定比例。





（一）我市土地市场展望

2、未来土地市场发展仍然存在有利条件，要进一步坚定信心。

三是我市城镇化水平还有较大提升空间。

全国城镇化率
66.16%

全省城镇化率
65.53%

2023年我市
常住人口城镇化率

聊城城镇化率
55.8%

随着城镇化进程的加快推进，我市城市人口还会有一定程度的增加，从长远来看，市城区房地产市场发展还有较大空间。



(一) 我市土地市场展望

2、未来土地市场发展仍然存在有利条件，要进一步坚定信心。

四是城区的综合优势明显。

目前，市主城区与县城之间、县城区和乡镇之间差异性明显，在**就业收入、人居环境**（基础设施配套、公园绿地建设、城市韧性等）和**公共服务水平**（教育、医疗）等方面，市主城区相比县城区、县城区相比乡镇具有明显比较优势；且市**主城区在全市地理位置居中，交通条件日趋便利**，对周边县区辐射带动作用 and 吸引力明显增强，未来房地产市场仍具有较大潜力。





(一) 我市土地市场展望

2、未来土地市场发展仍然存在有利条件，要进一步坚定信心。

五是近期国家出台了一系列促进房地产高质量发展的政策。



年初
中央经济工作会议
加快构建房地产发展新模式

2024年4月30日中央政治局会议

要结合房地产市场供求关系的新变化、人民群众对优质住房的新期待，统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施，抓紧构建房地产发展新模式，促进房地产高质量发展。

住建部、金融监管总局

建立城市房地产融资协调机制
满足房地产企业合理融资需求

中国人民银行

对于贷款购买商品住房的居民家庭，首套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为**不低于15%**，二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为**不低于25%**；自2024年5月18日起，下调个人住房公积金贷款利率**0.25个百分点**；取消全国层面首套住房和二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限。

以上政策的落实必将促进我市土地市场在未来不断向好发展。



(二) 下步工作打算

总体工作想法是：坚持以人民为中心的发展思想，统筹协调，结合实际，一体推进，充分满足人民群众多层次、多样化住房需求。既要满足群众对住房的刚性需求，又要合理规划布局改善性住房即高品质住宅，从规划服务、要素保障方面，推动住宅开发建设从“规模型”向“品质型”、从“有没有”向“好不好”转变，助推我市房地产业向新发展模式平稳转变。





(二) 下步工作打算

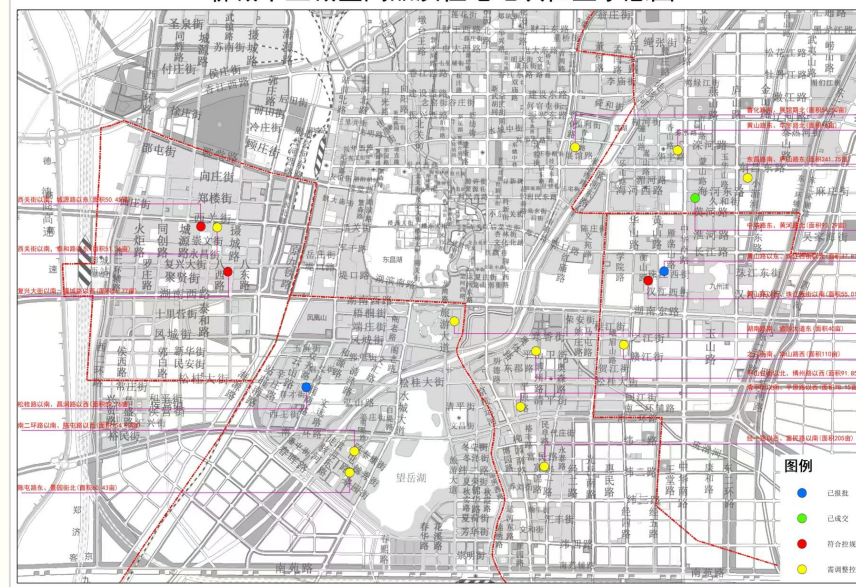
一是积极探索， 及时总结经验

根据国家和省有关政策的调整变化和高品质住宅项目实施情况，进一步完善支持高品质住宅的政策。

二是积极谋划高品质住宅用地项目

严格落实住宅用地供应主体责任，加强组织领导和部门协同，科学编制供地计划，合理安排住宅用地的供应总量、结构、布局和时序。积极遴选和储备一批高品质住宅开发地块，对于近期确定实施且需要调整控规的高品质住宅地块，已经启动控规调整程序，目前正处于公示阶段，我局将积极推动成熟的高品质住宅地块尽快进入供地程序，加快构建我市房地产发展新模式。

聊城市主城区高品质住宅地块位置示意图





(二) 下步工作打算

三是加快推进土地熟化

目前已经启动控规调整的地块，尚未达到供地标准的，各区要抓紧利用控规公示的时间空档，尽快解决拆迁不到位、补偿不到位等问题，达到净地标准。

四是主动配合，积极为企业纾难解困

积极配合有关部门和各区加大房地产招商引资力度，增强市场竞争性；完善拟出让地块配套设施建设，妥善解决政府拖欠企业资金问题；认真落实国家有关政策，尽快释放政策红利，解决企业融资需求；积极推进房票政策，保持市场现金流良性循环，切实防范房地产领域风险。

五是正确引导消费

建议加大对涉及住房方面消极不实信息的管控，客观积极地引导消费，增强信心，稳定市场预期，营造浓厚的市场氛围。

谢谢，汇报完毕！

