

成品住宅怎么建? 12问回应大家种种好奇

商品住宅即将迎来成品房时代。什么是成品住宅?我省成品住宅发展的目标和遵循的原则是什么?将采取哪些具体举措确保目标实现?记者针对我省七部门出台的指导意见,梳理了12个问题,并给予了详细解读。郑报融媒记者 冉小平

1.什么是成品住宅?

答:成品住宅是按照一体化设计实施,完成套内所有功能空间的固定面铺装或涂饰、管线及终端安装,门窗、厨房和卫生间等基本设施配备,具备使用功能的住宅。

2.发展成品住宅有什么好处?

答:从建筑产业发展角度来看,利于提高住宅的建设水平,加快住宅产业现代化发展,促进建筑产业转型升级;从环保角度,可减少建筑垃圾排放,推进节能减排;从商品房供应品质角度讲,主体和装修一体化施工,整体实施,提高了住房的供应品质,推动了住房供给侧结构性改革。

3.河南成品住宅建设的目标是什么?

答:积极有序推进成品住宅开发建设工作,逐步提高成品住宅在新开工住宅中的比例。

郑州航空港经济综合实验区、郑州经济技术开发区、郑东新区新开工商品住宅项目要全部推行成品住宅;2018年1月1日起,全省所有市、县新开工建设商品住宅,全部要按照成品住宅设计建设(不含4层以下住宅及单套面积大于200平方米的住宅)。

【延伸】早从2016年起,郑州航空港经济综合实验区、郑东新区新开工商品住宅已全部执行成品房标准,告别毛坯房。

4.河南成品住宅建设要遵循什么原则?

答:经济、适用、绿色、美观。成品住宅实行土建、装修一体化设计与施工,可根据不同层次需求逐步开展“菜单式”、“订制式”的成品房交付模式。

5.哪些项目必须按成品住宅标准建设?

答:各地应结合当地住房发展规划和年度计划,合理确定成品住宅发展目标,编制本地区成品住宅建设年度实施计划,并落实到具体项目。

新建商品住宅项目应在规划设计阶段,明确对成品住宅的要求,以所拍

得地块为单位实施。所拍得地块内建设的商品住宅必须按成品住宅标准进行规划建设。新开工建设的装配式住宅项目和推行绿色建筑的住宅项目、公共租赁住房、酒店式公寓必须按成品住宅标准建设。

6.开发商如何清楚所开发项目成品住宅情况?

答:各级规划主管部门应根据本地区成品住宅开发建设目标,在对新出让或划拨土地出具住宅项目规划条件意见时,明确成品住宅开发建设要求、面积、比例等内容。

各级国土资源部门应优先支持成品住宅建设项目用地。

在以招拍挂或划拨方式供地的住宅建设项目中,要根据规划部门出具的规划条件和房地产开发主管部门出具的开发条件意见,在土地出让合同中载明建设成品住宅的要求。

凡供开发成品住宅的土地都要按照成品住宅要求进行招拍挂。

7.成品住宅开发项目的建设许可手续如何办理?

答:成品住宅应实行一体化设计,统筹考虑建筑、结构、装修、给水排水、供暖通风、燃气及电气等配套专业协同设计,建筑设计与装修设计施工图一并报

施工图审查机构审查。

成品住宅项目在办理施工许可时,应完成包括内装工程量的各类招标工作,一并申请办理建设许可手续。

8.成品商品房甲醛超标怎么办?

答:加强对成品住宅工程的质量控制,成品住宅项目实行分户验收并进行室内环境检测,没有组织分户验收或分户验收不合格的成品住宅项目不予办理竣工验收备案手续。

【提醒】《意见》中未将室内环境检测作为办理竣工验收备案手续的必要条件,也未指明室内环境检测结果不合格如何处理,建议购房者在《商品房买卖合同》上对这一事项给予补充说明。

9.如何确定开发商装修时用的装修材料?

答:进一步完善成品住宅预售及销售实施细则。

成品住宅销售合同应在附件中载明主要部品、设备的性能、规格、类型。开发企业对成品住宅质量保修负主体责任,在商品住宅质量保证书和商品住宅使用说明书中载明部品维护保养要求等详细信息。

10.买房前能不能看到成品房的样子?

答:成品住宅样板套应在取得预售许可证之前完成。同时在合同约定的交房日期之后180日内不得拆除。鼓励在已完成的结构内做样板套。

11.各地是否需要制定针对成品住宅建设的具体标准?

答:各地要加快编制成品住宅一体化设计、设计深度、施工图审查要点、分户验收、部品选型及评价等系列的地方标准,形成覆盖设计、施工、监理、检测、验收及评价全过程的成品住宅标准体系。

12.开发商建设成品住宅有奖励吗?

答:积极支持符合条件的成品住宅项目申报绿色建筑运行标识奖励资金,按照有关规定进行奖补。

【延伸】根据相关规定,国家层面,对达到二星绿色建筑运行标识的项目,每平方米奖励45元;达到三星运行标识的,每平方米奖励80元。

我省省级层面,对绿色建筑运行标识达到一星级、二星级的保障房分别给予每平方米10元、20元的资金补助。

我市层面,对金水、中原、二七、管城和惠济区范围内的项目,郑州市财政按照二星级每平方米15元(建筑面积)、三星级每平方米25元(建筑面积)的标准给予补贴奖励(不含政府投资的公益性建筑)。

郑州市建委勘察设计处负责人介绍,以一个达到二星级绿色建筑运行标识的保障房项目为例计算,享受到3个层面的补助后,每平方米可得到80元的奖励。

