

保障房怎么建,市房管局公开征求意见

经适房:35~80平方米 公租房:40~50平方米 廉租房:50平方米

每100套至少要配建2套无障碍房



开发商把好的房源当成商品房卖、不好的房源当成经济适用房,经济适用房建在荒郊野外、小屋配套环境差……有过购买经济适用房经历的市民经常会有这种抱怨。不过,今后,保障性住房选址要交通便利、户型也要符合要求。昨日,郑州市住房保障和房地产管理局发布《郑州市保障性住房建设导则》征求意见稿,从总图设计、住宅户型、配套设施、性能、建造等5个方面对保障房如何建设进行了详细规定,有意见或者建议的市民可通过 zszbz@163.com 向市房管局进行反映。导则适用于郑州市新建、改建、配建保障性住房工程。

记者 胡审兵/文 马健/图

住宅户型:面积35~80平方米,采用三种户型

导则提出,保障性住宅层高宜为2.8米,且不得低于同区内的商品房的层高。利用坡屋顶内空间作卧室时,其净高高于2.1米的面积应大于房间面积的一半,且最低处净高不宜低于1.5米。七层及七层以上住宅,或住户入口层楼面距室外设计地面的高度超过16米的住宅,必须设置电梯。

此外,今后保障性住房还应建设适当比例的方便残疾人、老年人等特殊群体使用的无障碍设施的套型,应按每100套住房设置不少于2套无障碍住房。

在具体的户型设计上,结合郑州家庭结构和家庭生活行为模式,导则设计得更为人性化。经济适用房户型面积从35~80平方米不等;公租房面积一般在40~50平方米,原则上不超过60平方米;廉租房面积一般不超过50平方米。

经济适用房可分为I型、II型、III型(其中中心城区经济适用房分为I型、II型),廉租房以I型为主,成套建设的公共租赁住房以I型、II型为主(见表格)。

导则规定,除宿舍类公共租赁住房外,保障性住房每套住宅应设卧室、起居室(厅)、或卧室兼起居、厨房、卫生间和阳台等基本空间。同时,保障性住房的采光、日照、通风应满足国家和郑州市有关法规和标准的要求。

配套设施:附近要有完善的公共交通服务体系

导则要求,复合社区建设在项目详细规划阶段应重视交通专业规划的整合,根据功能分级,形成公共交通体系及线网布局。提高换乘效率,与轨道交通站点、大型交通枢纽、公共服务设施网点相衔接,合理设置公交站点,并考虑机动车、非机动车的停车换乘设施。

同时规定,复合社区周边的交通车站应设置有遮阳避雨顶棚及休息坐椅的候车亭,并设置自行车停车场地以便换乘城市公共交通。复合社区停车位设置应符合设计规范,体现差别化要求,适当配置残疾人助力车、小型三轮车停车位,方便居民使用。

此外,导则要求,保障性住房居住区要设置公共洗衣房、公共晾晒区、休闲广场、儿童游乐场所、老人活动场所等。

为了避免有些保障房小区公共设施配套不全的情况出现,导则规定,保障性住房应配套设置给水、排水、消防、电力、电信、有线电视、燃气(公寓式除外)、热力等设施,且各类设施均应入户。

保障性住房建设指标要求

| 指标项目 | 数值 |
|--------|--|
| 容积率 | 依据用地地块控规性详细规定 |
| 绿地率 | 依据用地地块控规性详细规定 |
| 机动车停车位 | 旧区:0.4辆/100平方米或(0.2辆/套); 新区:0.6辆/100平方米或(0.3辆/套); |
| 地面停车率 | ≤10% |
| 非机动车位 | 成套小户型:1.5辆/户 成套单人型宿舍:0.75辆/居室 |

总图设计:建大型保障性住房复合社区

目前郑州市保障性住房建设的类型主要包括建设单纯的经济适用房小区、经济适用房小区配建廉租房、商品房小区配建保障房等形式。

为了加大保障房建设力度、避免新的贫富分化,此次出台的征求意见稿提出了“大型保障性住房复合社区”的概念。

据介绍,这种复合社区指的是由政府主导,在城市土地利用总体规划、城市总体规划和住房建设规划的指导下,结合城市基础设施建设,在城市周边选择的若干大型住宅基地,主要用于本市经济适用住房、廉租住房、公共租赁住房等保障性住房建设的居住社区。简单地讲就是,现在商品房小区配建的保障房比例在10%左右,今后设想这个比例倒过来,大部分建设的是保障房,配建一定比例的商品房。

为了避免位置偏僻的弊端,导则规定复合社区应优先选择交通便利、生活环境宜居,具有良好的自然条件、适于建设的地形及安全卫生的环境条件,应远离污染源,避开可能引发工程地质灾害的不利地段,且商业、教育、医疗、文化等公共服务设施和市政配套设施完善的区域。

郑州市保障性住房办公室相关负责人介绍,保障性住房建设要在城市轨道交通的引导下采用集中建设与分散建设相结合的模式。首先是鼓励在道路通达、公交便捷的城市新区、产业集聚区、经济开发区建设以公共租赁住房为主、配套设施完善的大型保障性住房复合社区,其次是保障性住房应在新商品房开发居住小区以组团或单栋建筑的方式按比例配建。

保障性住房套型分类、套型模式

| 套型 | 房间数 | 套型模式 | 建筑面积(平方米) |
|------|-----|------------------------------------|-----------|
| I型 | 1 | 单人卧室兼起居、餐厅 | 35 |
| | 2 | 双人卧室+起居、餐厅 | 50 |
| | | 双人卧室兼起居+餐厅(过道厅) 单人卧室+单人卧室兼起居、餐厅 | |
| II型 | 3 | 双人卧室+单人卧室+起居兼餐厅 | 60 |
| | | 双人卧室+单人卧室兼起居+餐厅(过道厅) | |
| | | 双人卧室兼起居+单人卧室+餐厅(过道厅) | |
| III型 | 4 | 双人卧室+2×单人卧室+起居兼餐厅 | 80 |
| | | 双人卧室+单人卧室+单人卧室兼起居+餐厅(过道厅) | |
| | | 2×双人卧室+单人卧室+起居兼餐厅 | |
| | | 双人卧室+单人卧室+双人卧室兼起居+餐厅 | |

住房性能:建材应率先执行绿色建筑标准

征求意见稿要求,每套保障性住宅至少应有一个居住空间达到大寒日两小时的日照标准。卧室、起居室(厅)、厨房应有直接天然采光且采光洞口的窗地面积比不应小于1/7。卧室、起居室(厅)、厨房应有自然通风且每套住宅的通风开口面积不应小于地面面积的5%。建筑的主要朝向宜采用南北向或接近南北向,主要房间避免夏季受东、西向日晒。

此外,保障性住房建材要节能、环保、无污染,率先执行绿色建筑标准。

房子建造:公租房、廉租房要一次装修到位

导则规定,廉租房、公共租赁住房室内外装修应遵循经济、适用、宜居和环保的原则,一次装修到位,严禁装修破坏建筑结构。

其中,保障性住房公共部位装修材料应采用耐久性强、耐清洗、维修替换方便的建筑材料。保障性住宅套型内部的非结构墙体材料宜采用轻质、更换方便的墙板或复合墙板等建筑材料。厨房、卫生间内台面,一次装修的柜子、装修五金件等应采用耐久性强、不易损坏的材料。