

涵盖 19 大类要求 无锡以更高标准建设高品质住区

为促进房地产市场平稳健康发展,规范和强化无锡高品质住区规划建设全周期管理,进一步提升住宅高品质建设,更好满足人民群众高品质生活需要,近期,无锡出台《进一步加强我市高品质住区建设管理的实施方案》。根据最新标准,无锡高品质住区需满足一系列“硬性”指标,其中涵盖 19 大类要求、31 小点细化具体要求。

鼓励并引导全市新建小区建设高品质住区

围绕城市空间高品质和住宅产品高品质两个核心要点,建立集政策供给、规划设计、施

工建造、查验交付、物业运维为一体的全链条管控体系。同时建立“双评估机制”即实施前评

估和实施后评估,逐步形成引领和示范效应。

地块出让前就明确相关规划要求

文件通过附件的方式,明确和细化了建筑间距、退让、竖向设计、建筑平面、建筑立面、BIM 等规划管理的相关要求。高品质住

区在地块出让前应当在《地块规划条件》中明确容积率、建筑密度、绿地率、停车标准、建筑高度、建筑风貌、配套设计等高品质住

区相关规划要求;在《地块建设条件意见书》中明确关于绿色低碳、配套设施、质量保险、物业管理等相关建设指标要求。

在竣工验收时实行“一房一验”

文件明确了在方案设计、施工管理等多个环节进行品质的把控与监督。比如在工程验收环节,相关部门应当在办理规划核实技术审查时,重

点核实项目建设工程规划许可中相关高品质指标的内容落实情况;工程质量监督机构应当督促开发建设单位组织对高品质住区内的成品住房按分户

验收管理相关规定,在竣工验收时实行“一房一验”。成品住房质量应满足竣工验收合格后,方可进行工程竣工验收备案。



华侨城 高品质新作 低密墅境创想经开

从运河时代到太湖时代,无锡的城市界面和居住方式正在经开区进行新一轮迭新,华侨城倾注 38 年的优质生活创想,不吝成本超越呈现,为经开区高定一席难得的纯粹低密墅境——雲湖别院。

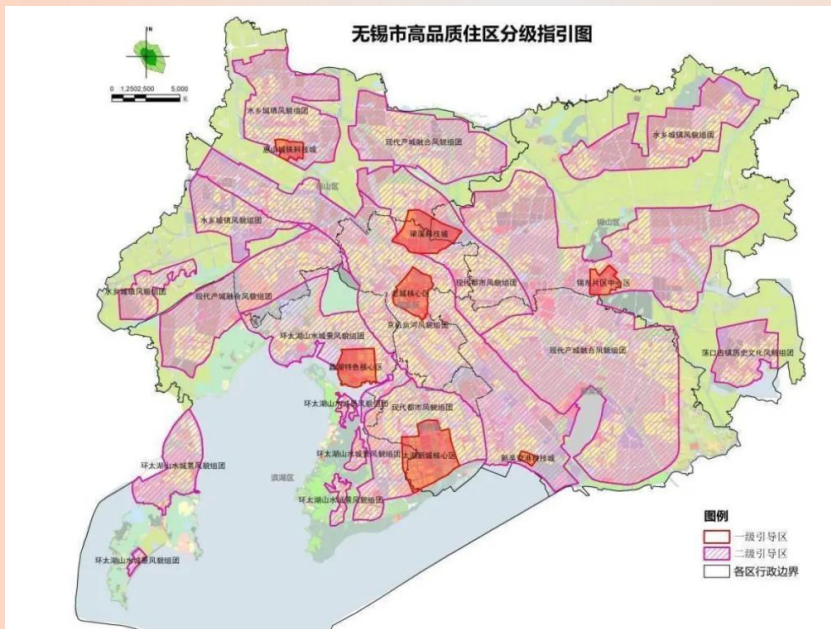
纵观城市价值脉络,真正稀缺的产品总在繁华深处,闹中取静。雲湖别院踞于经开核心,无锡中心、国际会议中心、K11 购物艺术中心等城市高能级地标环伺,和风格路小学(锡师附小教育集团)、无锡市一中经开分校等 K15 全龄优质学府相伴,时刻同步国际化都会的多面生活。

雲湖别院秉承尊重土地以及“在花园中造城”的开发理念,适宜规划小高层(高 16—17 层)、城市别院(高 6 层)两大纯粹改善产品,以约 1.7 容积率、约 40% 绿地率,满足心向自然低密的人居信仰。约 2.4 万 m² 微度假森境,打造近 1000 m² 沐光草坪、艺术绿岛、森居会客厅等主题景观,在都会隐逸谧境。

雲湖别院深谙对生活的要求不仅是舒适,更追求艺术性与品质感,约 1000 m² 国际会所,聚焦社交、休闲、运动等多元场景,构建开放多元的国际生活主场。

在产品设计上,雲湖别院从居住者的角度充分考量生活线、舒适度与生活感,极具私密性的“入户玄关私厅”、超凡尺度的“LDKG 一体化通厅”、盛载生活志趣的“空中院式阳台”、国际一线品牌的“高定精装”等,空间的功能性与高级的审美感在此完美融合。

雲湖别院艺境美学示范区现已绽放,建面约 128—310 m² 低密墅境,全城火热预约。



截至目前,我市在土拍中已明确规划 9 个地块建设成为高品质住区,其中经专家评定已明确 2 个地块实施建设。高品质住区在建在售 4 个项目,3 个项目拟于近期上市销售。今后,根据百姓需求和市场反馈,无锡的高品质住区评价指标还将不断完善。

高品质住区的部分控制要素

1、建筑高度和层高

H≤54m,层高≥3.15m。比如今年刚推出的无锡星河湾,其样板房内层高达 3.3m 到 3.6m。

房子越接地气,总高越低,楼间距越大,绿化越多,楼间距足够宽,容积率才会不超过 1.8。这样的高品质楼盘往往是以小高层,或者低层住宅为主力户型,才能符合标准。

2、停车标准

人车分流,考虑到满足住户走亲访友的实际需求,建设 2% 的访客车位。1.2 个停车位/100 m² 或每户 2 个停车位,车位尺寸不少于 2.5m × 5.5m。

3、建筑密度

平均高度不超过 6 层的,建筑密度不应超过 35%;平均高度超过 6 层的,建筑密度不应超过

28%。

4、绿地率

绿地率≥35%。人均不低于 0.5 m² 集中绿地,大于 3 公顷的地块应配置至少一处不小于 400 m² 的集中绿地。比如目前无锡已经交付的项目万科翡翠之光,超大绿地给小区全年龄段的人群提供了宽阔的活动空间和场地。

5、建筑风貌

界面进一步拓宽。6 层及以下住宅,面宽不应大于 80m。主体使用石材、铝板、一体板等高品质材料。

目前无锡在售项目建发玺云、中鹰黑森林等,拥有 270° 大飘窗大视野。这种产品在上海、杭州比较热销。

6、套内空间

主要阳台进深不少于 1.8m。

目前在售的星澜云邸项目实景图,样板房内阳台进深不少于 1.8m。

7、配套设计

养老用房 32 m²/百户。鼓励新建商品房建设丰富多样的主题架空层。

8、关于住宅全生命周期管理方面,提出房屋需要设置售后服务中心:

通过制度落实交付使用后的管理,要求相关部门指导建设单位设立专门的售后服务机构,建立售后服务承诺制度,优化售后服务工作流程。设置售后服务中心,确保保修期内房屋质量。目前无锡在售项目建发房产,售后服务部建立在小区内部,居民步行可达。

(综合)