

郑州市郑东新区管理委员会办公室文件

郑东办〔2016〕100 号

郑东新区管委会办公室 关于印发郑州市白沙园区安置房 建设交房标准的通知

各乡(镇)办事处,管委会各局(办),各有关单位:

《郑州市白沙园区安置房建设交房标准》已经郑东新区 2016 年 12 月 12 日第四十三次党政联席会议研究通过,现印发给你们,请认真贯彻落实。

2016 年 12 月 14 日

郑州市白沙园区安置房建设交房标准

为进一步规范郑州市白沙园区安置房建设工作,统一安置房建设交房标准,切实维护群众合法权益,按照郑州市安置房品质提升工作要点要求,依据有关法律、法规、规章、技术标准规范,结合白沙园区实际,特制订郑州市白沙园区(白沙镇、豫兴路办事处)安置房建设交房标准:

一、总体设计要求

1.1 规划部门要依据城市(镇)总规、“六线”规划、城市设计等相关上位规划要求,科学编制控规,对各地块配套公共服务设施和基础设施等强制性内容统一规范标准。

1.2 安置区用地原则上必须为居住用地,安置区容积率原则上按照总规确定,不宜大于 3.0(遗留问题除外);建筑密度原则上不大于 25%;绿地率原则上不小于 30%,最低不小于 25%。

1.3 安置区方案设计要严格落实控规的相关技术经济指标及公共服务配套设施;严格按照《郑州市城乡规划管理技术规定》(试行)的要求审查建筑退线、建筑间距、配建停车位及日照标准等。

1.4 安置房设计的建筑风格、建筑色彩、环境要素等要充分考虑城市发展和片区定位的协调性;外立面设计要简洁、明快,宜采用现代风格,尽量减少凹凸面,忌出现大面积的跳跃色彩,以便于安置区外立面造型、色调与周边后续项目相协调。

1.5 安置房户型设计要相对统一,户型结构和数量要充分征求村民会议讨论意见及乡(镇)办事处意见;户型结构设计要充分

考虑通风、采光需求,厨房要设计外窗和排烟道,主卫生间和卧室卫生间要设计外窗或通风道。

1.6 安置房要严格执行《河南省居住节能设计标准》和《河南省绿色建筑评价标准》,执行绿色建筑一星级(含一星级)以上标准。

1.7 室外景观设计要避免水系设计,尽量多考虑绿化,同时要注意均好性,力争每幢楼周边景观基本均匀;按照多栽树,少种草的原则,宜采用竹林、灌木、乔木相结合的方式绿化景观设计。

二、安置房建设标准

2.1 安置房原则上以高层住宅为主。

2.2 层高:住宅标准层层高为 2.9 米。

2.3 屋面:中高层、高层住宅建筑屋面宜采用平屋面;鼓励对安置区屋面实施屋顶绿化。

2.4 外墙:①立面装饰主要材料原则上采用真石漆等耐久性强的外墙涂料,采用石材或面砖装饰的不宜超过三层。②框架、剪力墙体系建筑物填充墙采用轻质填充材料。③外墙保温采用防火阻燃材料,防火等级满足现行规范要求。

2.5 内墙、顶棚:①单元门厅、楼梯、走廊等公共部位的内墙、顶棚采用乳胶漆;②套内墙体按设计砌筑到位,墙面采用水泥砂浆抹面、拉毛,套内房间门统一作留洞处理;③户内预埋电力管线,自来水管线明装到位;厨房、卫生间、屋面进行防水作业,根据图纸预留厨卫设备孔洞,不安装厨具、洁具。

2.6 门窗:①外窗采用中空隔热塑钢型材,不封闭阳台。②单元外门采用钢质安全防卫门,设置门禁及对讲系统。③套型户门

为钢质安全防卫门。

2.7 楼面、地面：①住宅户内地面采用细石混凝土面层。②消防前室、单元入口和电梯门厅铺设防滑地砖。③楼梯间(包括地面和踏步)采用水泥砂浆面层。④车库地面采用细石混凝土地面。

2.8 楼梯、电梯：①楼梯应符合消防疏散要求。②楼梯扶手采用木质或不锈钢扶手。③电梯宜选用中档合资品牌，“三大件”须是原装进口件(已建成的除外)。④无障碍电梯和消防电梯的设置应符合规范要求。⑤电梯门套应选用石材或不锈钢装饰。⑥楼梯、门厅、走廊应设置节能自熄灯具。

2.9 栏杆：①飘窗、阳台、露台应采用方钢或不锈钢栏杆，高度、式样等由设计确定并符合规范要求。②无障碍坡道栏杆宜选用不锈钢材质。

2.10 空调机位：①设置空调室外机位，空调室外机位应考虑便于安装及维护，应尽量靠近窗洞口设置，平面图中应详细标明留洞位置。②飘窗下的空调室外机位要装饰百叶封闭(已建成的除外)，表面色彩根据设计确定；③空调冷凝水要安装冷凝水管有组织排水。

2.11 车库：①每单元应设置非机动充电位，满足规范要求。②中、高层安置房车库以地下车库为主，地面为辅。③机动车车位个数根据批复的设计方案进行配建。

2.12 给水：市政水源，高低压分区供水，采用对自来水公司一户一表计量缴费。

2.13 供电：①采用一户一表计量，每户供电功率满足《郑州市新建住宅项目供电设施建设管理办法》要求，鼓励采用低供低计方

式计量；②开关、插座数量和位置要结合房间功能要求合理布设；③户箱内开关分路控制；楼内照明除特殊要求外均采用节能灯。

2.14 燃气：采用市政天然气，采用一户一表计量，天然气管道安装到户。

2.15 供暖：住宅采用集中供暖方式，原则上进行分户控制；散热器采用钢制散热器安装到位。

三、住宅户内简装标准

3.1 为减少重复装修浪费，推行发放装修补贴取代简装修，原则上实施毛坯交房（即：套内墙体按设计砌筑到位，墙面采用水泥砂浆抹面、拉毛，地面水泥砂浆拉毛，套内房间门统一作留洞处理）；装修补贴标准按照户内简装标准控制价（建筑面积 220 元/平方米）执行。确需对住宅户内进行简装修的，由乡（镇）办事处以整地块为单位于主体封顶前 3 个月出具书面确认书后，由代建单位按照以下住宅户内简装标准进行简装修。

3.2 白沙园区（白沙镇、豫兴路办事处）安置房住宅户内安装标准设置控制价，控制价按照建筑面积 220 元/平方米执行。

3.2.1 起居室、卧室、餐厅及阳台：①顶棚及墙面采用水泥砂浆毛光，腻子两遍一遍底漆，白色内墙乳胶漆两遍；②地面采用细石混凝土压光地面；③踢脚采用 120mm 高灰色涂料；④灯具采用节能吸顶灯；⑤卧室门采用实木套装装饰门；⑥阳台门采用安全玻璃塑钢推拉门。

3.2.2 厨房及卫生间：①顶棚采用 300mm × 300mm 轻钢龙骨铝扣板集成吊顶；②墙面采用 300 × 450mm 瓷砖满贴；③地面采用 300 × 300mm 瓷砖满铺；④灯具采用节能吸顶灯；⑤配装必

要的洗菜盆、坐便、洗脸面盆和水龙头(无厨柜、厨具);⑤厨房门、卫生间门采用实木套装半玻装饰门(部分双扇门为塑钢推拉门)。

四、公共设施建设标准

4.1 小区配套设施应与居住人口规模相适应,配套公共服务设施的建筑规模:①配套商业建筑面积按照拆迁安置人口人均5平方米进行控制,配套商业用房原则上不得超过3层。②社区办公管理用房按照60平方米/100户的标准进行控制,社区办公管理用房的设置要相对集中,便于为群众提供服务。③幼儿园按照小区户数进行配建,原则上按照1500户以下配建1座6班幼儿园,1500户以上配建1座12班幼儿园。④安置区各地块内原则上按照3%—5%的用地面积规划建设休憩广场,休憩广场应选址中心地段,周边可布置运动场地、矮凳和健身器材。

4.2 安置区出入口设置应与主体工程统一风格,实施人车分流,设置刷卡门禁系统。小区实行封闭管理,围墙宜采用通透式围墙,使用材料须确保不锈蚀,配备安全防范系统。

4.3 区内道路:①道路的性质、设置的宽度根据居住区规划的相应规模来确定。②区内道路进行分级设置,人车分行与人车混行相结合,人车混行路段要保证非机动车和行人安全;步道设置要考虑通达性,以最短的距离到达小区出入口和公共设施。③小区主路路面宽5—8m;小区支路路面宽3—5m。④消防通道及消防登高面设计应符合建筑设计防火规范。⑤路面类型:小区内车行道(宽度不应小于3.5m)采用沥青路面或混凝土路面,鼓励采用沥青路面;人行道、宅间小路(仅供人行)、景观路及商业用房场地应采用透水性步道砖铺设;地上停车位应采用植草砖路面。⑥区

内路面高程结合项目的地形、地势、区外周边道路高程及建筑室内高程来确定。⑦道路与建筑间宜设置一定宽度的绿化,方便室外管线的敷设。⑧道路设置人行道的,人行道应按规定设置无障碍设施。⑨路缘石应采用预制混凝土侧石,平石采用预制混凝土平石。

4.4 排水设施:①采用雨、污分流排水体制。②雨水管道设计重现期不低于2年;休憩广场设计重现期不低于5年。③鼓励使用塑料排水管, DN600以下混凝土排水管禁止使用平口接头和非柔性承插式接头。④雨水检查井采用落底式。

4.5 地下管线:①管线管位、高程布置应符合规划部门批准的管线综合设计。②弱电管线(电信、广电、移动、联通等)由建设单位统一建设,应共沟共井排管满足多家敷设线路。③各专业管线检查井井盖应统一规格。④道路照明应选择显色性较好、节能环保的LED或其他节能型光源,不宜采用大功率、高能耗的光源电器,鼓励采用太阳能路灯。⑤路灯配电控制箱应尽量安装在负荷中心,以减小供电半径,降低线损;配电箱箱体应采用不锈钢或喷塑材质。⑥各专业设置室外箱应位于绿化内或贴墙,避免车辆撞损。

4.6 小区配套商业参照安置房住宅户内毛坯房建设标准实行毛坯交房;社区配套管理用房墙面、顶棚采用乳胶漆,地面采用防滑地砖,以满足基本办公需求;幼儿园建设标准按照设计图纸进行建设。

五、绿化景观建设标准

5.1 绿地率原则上不低于30%,最低不低于25%。

5.2 安置小区园林绿化设计方案须由具有园林景观设计资质的单位设计。

5.3 安置小区绿化要严格按照审核通过的《建设工程项目绿化设计方案》实施绿化建设。具体设计和建设时应符合下列标准：

①居住区集中绿地须符合《郑州市城市园林绿化条例》第十一条要求,单块集中绿地须大于400平方米,且宽度大于8米。②绿地应分布均匀,乔灌木合理搭配,植物应选择适宜当地气候及土质,配置科学,层次丰富,做到高中低错层绿化。③选择寿命长、病虫害少、无毒的植物种类,少用或不用需要整形修剪的植物;乔木应以落叶树为主,乔木中常绿树种与落叶树种比例应不高于4:6;乔灌木种植比例应在60%以上,常绿植物占比不应小于40%,鼓励多采用月季等灌木。④胸径大于8厘米的乔木数量大于3棵/100平方米绿地。⑤宅旁绿地的种植要综合考虑建筑物的朝向、通风和采光等因素;大乔木宜种植在建筑物5m以外,建筑物南侧应选择落叶乔木。

5.4 每平方米景观绿化造价原则控制在200元/平方米至260元/平方米。

六、物业管理标准

6.1 乡(镇)办事处须严把安置房小区管理准入关,按照《郑州市物业管理招投标办法》,通过公开招标的方式选聘物业服务企业,并按照《郑州市物业管理条例》规定标准落实物业管理用房。

6.2 乡(镇)办事处须积极推动小区成立业主委员会,调动回迁群众参与小区管理的积极性,充分发挥业主委员会在监督物业服务合同执行、督促业主履行管理规约及物业管理合同约定方面的作

用；同时做好回迁群众的城市意识培训工作。

6.3 房管部门须建立区、乡(镇)办事处两级安置房物业管理检查考核机制,将安置房物业管理纳入年度考核,并对区级年度考核前5名的安置房小区给予物业补贴奖励(考核奖励标准由房管部门确定)。

6.4 物业费用按照谁受益谁承担的原则由乡(镇)办事处组织回迁群众自行承担。安置房抽签选房后(装修回迁期3个月)的前期物业费,由建设单位按照地上建筑面积每平方米1元/月的标准给予乡(镇)办事处物业费补贴。

七、市政配套建设标准

安置房小区周边市政配套设施要与安置区同步规划、同步建设、同步交付使用；安置房小区周边道路在建设时应同步敷设给水、供电、燃气、热力、通信、雨水、污水等市政管网设施,并为安置房小区预留接入口,在安置房小区交付时确保满足回迁群众的生活需求。

八、其他

8.1 鼓励采用中水或雨水回用,用于道路冲洗、绿化浇洒等。

8.2 其他未尽事项,按现行的规范和标准执行。

