



事关你我居住环境 3月28日前可提交 住建部就《住宅项目规范》征求意见

近日,住房和城乡建设部就《住宅项目规范》(征求意见稿)(以下简称征求意见稿)向社会公开征求意见。

征求意见稿在新建住宅电梯设置、集中绿地面积、新能源汽车充电设施、无障碍设施等方面进行详细规定。其中,在新建住宅建筑方面,征求意见稿要求,入户层为二层及二层以上的住宅建筑,每单元应至少设置1台电梯,且轿厢深度不应小于1.40米,宽度不应小于1.10米,呼叫按钮的中心距地面高度应为0.85~1.10米。

在场地方面,征求意见稿要求,新区建设项目集中绿地不应少于0.50平方米/人;旧区改建项目集中绿地不应少于0.35平方米/人;集中绿地宽度不应小于8米;集中绿地中,在标准的建筑日照阴影线范围之外的绿地面积不应少于1/3,并应设老年人和儿童活动场地。同时,住宅建筑应配建附属道路,应与住宅单元出入口、老年人和儿童活动场地无障碍联通,应与城市或镇区道路的人行道联通形成无障碍步行系统。

在配套设施方面,意见稿要求,住宅项目应设置生活垃圾收集点,并应满足垃圾分类收集需求。配套车位数量应根据当地机动化发展水平、住宅项目所处的区位、用地及公共交通条件综合确定,并应符合下列规定:应配置新能源汽车充电设施或预留安装条件;应设无障碍停车位。

此外,意见稿在安全设施方面进行了严格的规定,要求公共扶手楼梯扶手高度不应小于0.90米;楼梯井净宽大于0.11米时,必须采取防止坠落和儿童攀登的措施。

据悉,意见稿共包括总则、基本规定、居住环境、建筑空间、结构安全、室内环境、建筑设备7部分内容。根据时间安排,此次意见反馈截止时间为2022年3月28日。待实施后,城镇住宅项目建设、使用和维护必须执行本规范,此次规范不适用于农村住宅项目。

综合

最快半天审批、一周放贷!

多家银行:加大住房按揭贷款投放规模

日前,记者从某股份行地方分行人士处获悉,今年3月初,该行总行要求各分行加大对重点房地产开发商、大型二手房中介公司营销房贷业务,加大按揭贷款投放规模。记者调研北京多家银行发现,各家银行目前住房按揭贷款额度充足,投放速度加快,部分银行最快可以半天之内审批、一周之内放贷。

据《中国证券报》

按揭贷款额度充足

工商银行北京分行一位客户经理透露:“目前住房按揭贷款额度充足,若客户符合贷款条件、携带资料齐全,最快可以在半天之内进行审批,通过审核后,一周之内就可以放贷。”

“去年年底贷款额度较紧,一般都需要两三个月,现在最快两三周内就能到账,最慢也只需要一个月。”农业银行北京分行一名员工表示,目前住房按揭贷款投放速度有所加快。中国银行个贷部一名客户经理也表示,目前其经手客户,在资料齐全情况下,大约可以一周内完成审批,之后一周内完成放贷。

对于近期贷款投放速度加快的原因,渤海银行北京分行客户经理告诉记者,每年年初是资金宽裕的时期,目前自家银行住房按揭贷款额度充足,其他各家银行情况也基本相同。

不过,各家银行分支机构情况有所不同。有银行客户经理向记者表示,目前没有感觉到按揭贷款投放力度加大的情况,也没有接到内部政策调整的通知,审批流程和往常一样,大约一个月之内可以完成放贷。

积极信号频现

记者调研发现,不仅住房按揭贷款投放力度有所加大,受积极政策影响,房地产开发贷、并购贷款投放近期也频现利好。

3月16日,国务院金融委召开专题会议,研究当前宏观经济和资本市场相关问题,关于房地产企业,会议指出,要及时研究和提出有力有效的防范化解风险应对方案,提出向新发展模式转型的配套措施。银保监会提出,积极推动房地产行业转变发展方式,鼓励机构稳妥有序开展并购贷款,重点支持优质房企兼并收购困难房企优质项目,促进房地产业良性循环和健康发展。3月14日,兴业银行在全国银行间债券市场成功发行了400亿元金融债券,其中100亿元将用于房地产项目并购贷款投放。

据记者梳理,目前已有招商银行、平安银行、广发银行、浦发银行、兴业银行等银行提供并购融资支持,受益的房地产企业涉及华润置地、保利发展、万科、碧桂园、美的置业、建发地产等房地产企业。

总体偏审慎风险可控

对于房地产行业的融资,金融机构整体审慎。一家民营房企地方融资业务负责人表示,目前房地产开发贷款和并购贷款受到了政策面的大力支持,但资金能否下达企业和市场行为有关,总体来看,银行对房地产行业的融资依然十分审慎。至于外界关心的房地产行业风险敞口的问题,招商银行、平安银行日前发布的2021年年报显示,截至2021年,两家银行房地产业不良贷款余额和不良贷款率有所提升,但整体保持在较低水平。

中国平安首席投资执行官(拟任)邓斌日前在2021年业绩发布会上表示,平安保险集团的不动产风险敞口可控,控制在合理区间。未来,平安集团会做符合国家政策导向的不动产投资,其中包括碳中和数字经济、医疗健康等相关概念的优质不动产项目,优质的商业不动产,保障性廉租房,保障性租赁住房等这类与国家经济发展息息相关的不动产板块。

新建住宅又有“新国标”

是否意味着房价也会涨? 新买的房子变成什么样?

新建住宅,建筑层高不应低于3米,楼板厚度不应小于100mm,集中绿地宽度不应小于8m;小区应配置新能源汽车充电设施;二层以上住宅每单元至少设置1台可容纳担架的电梯,我们新买的房子,将变成什么样?我们的住宅项目,又还有哪些调整和提高了的空间?日前,中国建筑科学研究院有限公司高级工程师王清勤,同济大学建筑与城市规划学院教授黄一如,就共同关注了:新建住宅,又有“新国标”?

据央视新闻

《住宅项目规范》是新建住宅项目的最低标准

王清勤:这个规范是住房和城乡建设部2016年以来,推进工程建设标准化改革的一个重要的成果之一。落实了用一个全文强制的工程规范来取代原来分散性的条款这样一个改革任务。这个规范明确了从居住环境、建筑的空间、结构安全到室内环境、建筑设备等关键技术指标和内容要求。这样一本国家规范,所有的条文都具有强制约束力,是我们未来住宅建设项目建设使用维护的控制性底线要求。虽然是一个底线要求,但是也有不少地方比现行标准有适当提高,这也是为了服务于人民群众的美好生活,提升老百姓的获得感和幸福感。

《住宅项目规范》的适用范围

王清勤:这个规范它将来适用于城镇建设的所有住宅,不管是一线二线城市,还是三四线城市,包括商品房、廉租房、经济适用房等等,但是不适用于农村住宅项目。

居住品质舒适度提高,是否意味着房价也会上涨?

王清勤:这个规范主要是规定了住宅建设的兜底线、保基本的要求,和以前的标准相比略微提高了关于住宅品质舒适度等方面的底线要求。房价高

低实际上因素很复杂、很多元,比方说供需矛盾的问题,还有地段的问题、周边设施配套的问题等等。按照我们的这个规范,适当提高了一些要求,舒适度和居住品质会更好,更加符合老百姓对美好生活的需要,在使用阶段估计会更经济、更节能,也降低了使用和维护的成本。因为住宅是一个几十年全寿命周期的产品,这样一来经济性或许会更好。

如何看待正在征求意见的《住宅项目规范》?

黄一如:1.随着我们整个生活水平的提高,我们的住户不光是对套内品质很关注,对整个小区的配套,对外环境也越来越重视,这一点我觉得在新规范里面,也能够体现出来。2.我认为现在按照“人民城市人民建,人民城市为人民”的理念,它的核心就是要覆盖所有的群体,包括一些特殊群体,所以新规范也考虑到这一点,会对老年人、儿童一些弱势群体都有所考虑。3.另外,我觉得新规范特别好的一点,它体现了我们这么多年来快速发展建设的一些经验。比如说它把层高的要求从2.8米提高到3米,根据我们刚刚进行的研究,我们调查了300多栋高层住宅发现,在我们的市场上,实际上目前的平均层高已经达到3米,所以这也是我们的一种经验,或者说发展阶段的反映。

征求意见中的《住宅项目规范》对开发商的影响?

黄一如:这一规范有一个非常强的引导性作用,所以我觉得它代表了我们国家对未来住宅项目整个设计和建造的考虑。我认为所有的参与者,包括开发商,都应该积极的或者说预先的去考虑相关要求。我觉得规范规定的内容,反映在设计,建造准备的过程中,所以从相关各方的准备来讲,本身也是需要一定的周期,预先考虑是必须的。

