

青报智库

服务国家战略 助力城市发展



人工智能时代，如何建设“好房子”

——青报智库第二期“青梅集”论坛聚焦“经济新潮向：中国房地产价值逻辑重构”

□青岛日报/观海新闻记者 王冰洁



■3月9日，青报智库第二期“青梅集”论坛举行。

如今，房地产行业正以前所未有的决心迈向高质量发展之路，尤其AI(人工智能)的快速崛起成为推动这一变革的关键力量。在经济发展新浪潮的驱动下，AI和地产行业将会碰撞出怎样全新的火花？

3月9日，青报智库第二期“青梅集”论坛以“经济新潮向：中国房地产价值逻辑重构”为主题，邀请到著名经济学家、中央电视台财经频道评论员马光远，亚利桑那大学中国与东亚事务副校长、法学院实务教授王永刚，青岛市政协常委、中国石油大学（华东）储运与建筑工程学院教授、青岛市虚拟现实技术（BIM）工程研究中心主任邓庆尧3位嘉宾，畅谈新趋势下所蕴藏的行业新变化和新机遇。

未来房地产的风口是高品质的“好房子”

在今年的全国两会期间，“好房子”成为备受瞩目的关键词。政府工作报告提到，“适应人民群众高品质居住需要，完善标准规范，推动建设安全、舒适、绿色、智慧的‘好房子’”，这也是“好房子”首次写入政府工作报告。

“中国房地产市场迈入以‘好房子’为核心的新发展阶段。”马光远提到，当前房地产供需关系发生根本转变，“中国不缺房子，但缺‘好房子’”。他直言，目前市场上“好房子”仍然是稀缺资源，在城市中“好房子”的占比不到20%，当房地产进入新周期以后，大家对品质的要求、对城市的选择、对房子的看法都会不一样，所以“高品质”将是未来整个房地产市场关注的重点。

所谓“好房子”并非高价豪宅，而是面向大众的普惠型品质住宅，其明确定义为“安全、舒适、绿色、智慧”四位一体的居住空间。绿色就是要让人们住得健康，低碳就是要为居民省钱，也为社会节能，智能就是让居民用得更方便，安全就是让居民住得安心

和放心。

王永刚提到，除了房屋层面，“好房子”还包括居住品质、社区配套等方面提升，因此对开发企业的自身技术能力提出更高要求，比如采用BIM、绿色建造等先进技术，以确保项目符合“好房子”的标准，同时结合科技的力量，提高建设效率和质量。

面对这一新产业和新赛道，目前各地纷纷从标准、政策、示范、监管、产业等方面开展“好房子”建设探索实践。比如北京市“好房子”的新标准——《北京市平原多点地区“好房子”规划管理相关技术要点(试行)》出台，提到房屋设置封闭或开敞阳台，以及大面积住宅设计挑高的，部分面积不计容积率；《深圳市建筑设计规则》优化了绿化覆盖率、

建筑覆盖率等计算方式……

马光远建议，各地在既有的实践基础上，应当积极探索和出台适合当地实际情况的“好房子”标准和规范，让购房者实实在在受益。

针对房地产行业发展趋势，马光远还提到了“第四代住宅”概念，即通过技术创新让普通购房者以合理价格享受更优居住品质。与此同时，还要推进“好房子”保养制度、推进房屋维护、维修资金等长效机制。他指出，未来房地产市场将围绕房屋升级形成新周期，涵盖建筑质量、社区配套、智能服务等多维度创新，推进生态宜居城市建设、提升人居环境品质、实现住房产品迭代升级是必然趋势。

房地产与人工智能结合将“大有可为”

随着DeepSeek(深度求索)的横空出世，今年开年，人工智能便掀起了空前热潮，引发了从学界到业界的广泛热议与深度思考。而这一热潮正广泛而深刻地影响着各行各业。

“中国在人工智能领域的突破，已成为全球的焦点。”马光远提到，中国团队以极低成本研发的DeepSeek大模型实现技术跨越。他预测，2025年将成为全球人工智能大规模落地的“元年”，中国凭借庞大的市场规模和产业链协同能力，有望在“AI+制造”、“AI+服务”等领域率先形成新质生产力。

马光远提到，房地产业是国民经济的支柱产业，在新经济周期下，也要发展新质生产力。“从人工智能到物联网，目前也已应用到房子中，当房子配满科技属性，城市就成了智慧城市。未来，新质生产力结合房地产业就能造就‘新地产’，这是大有可为的。”马光远说。

其实，人工智能在房地产行业的应用十分广泛，不仅在市场分析、智能营销和客户服务等方面展现出巨大潜力，还在智能设计、开发建设和服务管理中发挥着重要作用。除此之外，虚拟看房和沉浸式体验也成为吸引购房者的新的手段。

“在人工智能的大背景下，房地产业诸多方面都有丰富的应用场景。以设计环节为例，业内有个观点，勘察设计费占项目总投资的比例低于5%，但却占据着一个房地产项目成败的60%至70%。”邓庆尧提到，房地产项目不仅仅是一个建设项目，更是一处以人为本的居住空间，应当通过创新优化，让房地产项目更加打动人心。

邓庆尧认为，如今有了人工智能的加持，无论是规划设计、施工建造，还是物业运营，都将会注入全新活力。未来，在房地产业数字化和绿色化协同转型中，人工智能也将大有可为。

百场活动共绘三月“绿”动

青岛新增5处市级“互联网+全民义务植树”基地



■义务植树现场。

□青岛日报/观海新闻记者 刘栋文/图

本报3月9日讯 在第47个植树节即将来临之际，9日上午，由市园林和林业局、青岛日报报业集团、市广播电视台联合主办的2025年青岛市“互联网+全民义务植树”公益盛典在太平山中央公园举行，这也意味着全市今年的义务植树活动正式启动。当天下午，阳光明媚，“春天的第一场植树活动”紧随其后在太平山拉开帷幕。

整个三月，全市将陆续发布百余场公众开放活动，为市民提供多样化的参与机会，共同为青岛的绿色生态贡献力量。此外，青岛的绿色故事将不断上演：中山公园樱花树和动物园部分动物的线上认养通道持续开放，“生态盲盒”“叶子博物馆”等创意项目即将上线……一个“人可参与、时时能尽责”的绿色生态圈正逐步形成。

仪式现场，浮山森林公园、象耳山儿童友好公园、橙岛时尚体育运动公园、齐鲁康体公园、中国石化青岛石化园区5处新增的市级“互联网+全民义务植树”基地被授牌。同时，志愿者代表团队阵容再度扩容。未来，团队将面向全市广泛招募联盟成员单位，不断充实志愿者队伍的力量。

值得一提的是，“‘绿’动青岛‘浇’个朋友”2025年全民绿色嘉年华系列活动同步启动。今年，相关部门推出“浇个朋友”——互联网+全民义务植树绿色市集，联合绿植企业、绿色文创品牌等，充分利用义务植树活动现场等营造消费场景，搭建绿色消费平台，拉动绿色经济发展。

近年来，青岛积极践行“绿水青山就是金山银山”理念，全民义务植树工作硕果不断。2024年，全市各级组织义务植树活动361场次，现场参与植树活动近3.6万人次，栽植各类苗木超过17万株，网络互动达1000万人次。

推出30余项活动、4条春季主题旅游线路

西海岸新区发布春季旅游图鉴

□青岛日报/观海新闻记者 王凯
通讯员 孙华丰

本报3月9日讯 日前，西海岸新区2025年春季旅游系列活动全面启动，共推出30余项春季旅游活动，发布4条春季主题旅游线路，让市民游客尽情领略西海岸春日魅力。

30余项春季旅游活动分为踏青赏花、田园采摘、文体乐动三大类，包含多种文旅业态。其中，踏青赏花类活动10余项，包括第二十届青岛大珠山杜鹃花会、张家楼首届油菜花节、大村镇牡丹芍药赏花季暨民俗文化节、铁山街道杨家山里第三届时园生活节暨赏花节、王台街道第七届桃花源艺术节等活动。田园采摘类将开展海青镇2025西海岸新区海青茶文化节、宝山镇2025宝山蓝莓采摘季暨特色农产品市集、铁山街道第23届杨家山里樱桃采摘节等7项活动。文体乐动类活动近20项，包括中超足球联赛主场赛事、灵山卫街道齐鲁之间“杏运市集”、青岛啤酒时光海岸精酿啤酒花园时光脱口秀大赛等。

整合全域旅游资源，西海岸新区推出花海摄影之旅、生态采摘之旅、滨海悦动之旅、博物艺览之旅4条春季主题旅游精品线路，让市民游客尽享西海岸的春日画卷。

获得长达1407天的完整观测数据
海大潜标创中国极地考察潜标观测时间最长纪录

□青岛日报/观海新闻记者 李勋祥
通讯员 史久新

本报3月9日讯 近日，经中、俄等国考察队员的共同努力，执行环南极近岸国际考察(ICCE)任务的“特里奥尼科夫院士”号成功回收中国海洋大学在南极别林斯高晋海布放的一套海洋潜标。经检查发现，潜标上的温盐深仪一直处于连续记录的工作状态，获得了长达1407天的完整观测数据，创下中国极地考察潜标观测时间最长纪录。目前，回收的潜标设备已转运至中国南极长城站。

别林斯高晋海是南极沿岸海洋观测数据最为稀少的海域之一，此次回收的潜标是在此海域布放的第一套潜标。回收潜标得到的温度、盐度、海流长时间序列数据填补了该海域的长期连续观测数据空白，有助于深入了解别林斯高晋海水团和环流变化，全面认识该海域暖水通过促进冰架底部融化加速西南极冰架损失的过程。

中国海洋大学自2013年开始在南极普里兹湾海域布放潜标，2017年扩展到阿蒙森海域，使中国成为两个海域潜标观测时间最长的国家。中国海洋大学研发的包括破冰器在内的防冰山潜标，填补了南极冰下上层海洋的潜标观测空白。潜标所获得的长期连续观测数据，将为全面认识南极沿岸海域冰-海相互作用过程，更好地认识南极在全球变化中的作用提供科学数据。

青岛构建“交通+文旅”融合发展模式，将高速公路服务区打造成“城市会客厅”

让交通流量节点变为文旅消费新增长点

□青岛日报/观海新闻记者 周建亮

本报3月9日讯 高速公路汇聚八方来客，服务区是展示当地城市形象的第一窗口。今年的市政府工作报告提出，实现沈海高速改扩建工程全线通车。3月7日，沈海高速公路南村至青岛日照界段改扩建工程服务区施工图设计通过市交通运输局组织的专家审查。本次审查共涉及黄岛服务区、胶州服务区、南村服务区和海青服务区等4处。记者注意到，与传统服务区不同，这4处服务区实现了设施提升、业态升级、经营创新，通过采用“服务区+”的创新理念，推动“交通+文旅”融合发展，让交通流量节点转变为文旅消费新增长点，聚力打造成为青岛的“城市会客厅”。

“这真的不是商场吗？”“一直以为服务区仅仅方便大家加油、上厕所和接热水，原来有的服务区还可以逛街。”“没想到居然在服务区玩了两小时。”……放眼国内，江苏、江西、湖北等地的一些高速公路服务区已经跳出了经营快餐、超市、厕所、加油站等“老四样”，被打造成融合商旅文功能的休闲驿站，成为近悦远来备受旅客青睐的网红打卡地，显露出“高速经济”的新活力。

此次沈海高速公路改扩建工程服务区建



■沈海高速公路南村服务区效果图。

设也实现了外在颜值和内在品质的“进阶”升级。其中，黄岛服务区和胶州服务区为原址改扩建服务区，南村服务区和海青服务区为新建服务区。市交通运输局建设管理处负责人告诉记者，设计方案中遵循“服务区+”的理念，通过多元化服务提升用户体验，将传统服务区升级为多功能综合服务空间，满足多层次需求。黄岛服务区积极探索“交通+文旅”的融合新模式，建设成集商业、文化、体

验、品牌、娱乐于一体的生活化、人文化、品质化的全新服务区。胶州服务区充分结合“上合元素”，打造既具有地方特色又现代开放的商业综合体。南村服务区和海青服务区体现“小而精”的特点，注重细节与品质，提供个性化、差异化的服务体验，发挥服务区交通组织的高效性及便捷性。

沈海高速公路南村至青岛日照界段改扩建工程由青岛城投集团旗下青岛交通发展集

团投资建设，工程投资概算为180.38亿元。项目全长约131.45公里，起自沈海高速南村枢纽，止于沈海高速青岛日照界，途经平度市、胶州市、西海岸新区，采用设计速度每小时120公里、双向八车道高速公路技术标准改扩建。此次改扩建工程由北往南串联起了临空经济区、上合示范区、山东自贸试验区青岛片区、西海岸新区等重点区域，连接起胶东机场、前湾港、董家口港等重大交通基础设施。

2022年12月底，项目节点工程开工建设。去年年底，成功完成左幅拓宽并调流转序。目前，项目已全面进入右幅施工阶段。各种机械马力全开，工程车辆穿梭作业……抢抓春季施工黄金期，建设者们们拼时间、拼速度、拼效率，全面加快推进建设进度，力争早日实现双向八车道建成通车目标。

而从青岛都市圈层面看，规则中的“青烟综合发展轴”就是以沈海高速、青荣城际铁路等复合快速交通走廊为支撑，强化即墨、莱西、莱阳等城市的重要支点作用，推动沿线城镇、产业园区联动发展，提升高端产业承载能力。该项目通车后，将为青岛都市圈一体化发展提供有力的交通支撑。

租赁土地，也能开建

即墨区在全市首推租赁土地办理工程建设手续实施办法，进一步盘活全区存量土地

□青岛日报/观海新闻记者 王涛 通讯员 李嘉赞 赵卫东

本报3月9日讯 目前，即墨区在全市首推租赁土地办理工程建设手续实施办法，明确租赁土地承租方可办理工程建设项目建设手续。该举措将有效破解土地资源要素流动不畅的问题，进一步盘活全区存量土地，解决“有地无资金建设”和“有资金无地建设”的困扰。

长期以来，办理工程项目建设规划、施工许可等手续都是“谁的地办给谁”，特别是涉及土地租赁的承租方无法把工程建设手续办到自己名下，易造成部分土地低效利用。

“为有效解决存量土地多但土地指标少的矛盾，我们参考外地做法，研究制定了《关于工程建设项目租赁土地办理工程手续的实施办法(试行)》，目前该文件已正式下发，明确符合条件的土地承租人可以承租人的名义办理工程项目建设审批手续。”即墨区行政审批服务局建设项目一科科长孙键说。

新出台的实施办法规定，对于即墨区范

进一次门，查多件事

青岛农业执法统筹安排检查频次，实现市场减负、执法增效的双赢效果

□青岛日报/观海新闻记者 张晋 通讯员 吴海燕

查和抽样实现了“一步到位”。

对于这种“进一次门、查多件事”的执法检查，店主们纷纷表示认同。“以前是分多次来检查不同的事情，现在不一样了，一次性提出问题，比过去省时省心多了。”西海岸新区隐珠街道绿洲农资店店主范崇希说。

行政执法事关群众满意，管少了容易留下隐患，管多了又怕扰民。青岛市农业行政执法支队统筹安排检查频次，实施“组队式”执法，进一次门、查多件事，“我们在全力做到对相关经营场所少打扰、不打扰的同时，执法巡查、执法普法的深度和广度进一步提升，提高群众满意度。”青岛市农业行政执法支队副支队长王昇华说。同时，结合轻微免罚、首违不罚、非现场执法等创新制度，严格规范执法程序，让市场主体感受到执法既有力度又有温度，提振发展信心。

优化营商环境 青岛在行动

租赁土地，也能开建

即墨区在全市首推租赁土地办理工程建设手续实施办法，进一步盘活全区存量土地

□青岛日报/观海新闻记者 王涛 通讯员 李嘉赞 赵卫东

本报3月9日讯 目前，即墨区在全市首推租赁土地办理工程建设手续实施办法，明确租赁土地承租方可办理工程建设项目建设手续。该举措将有效破解土地资源要素流动不畅的问题，进一步盘活全区存量土地，解决“有地无资金建设”和“有资金无地建设”的困扰。

长期以来，办理工程项目建设规划、施工许可等手续都是“谁的地办给谁”，特别是涉及土地租赁的承租方无法把工程建设手续办到自己名下，易造成部分土地低效利用。

“为有效解决存量土地多但土地指标少的矛盾，我们参考外地做法，研究制定了《关于工程建设项目租赁土地办理工程手续的实施办法(试行)》，目前该文件已正式下发，明确符合条件的土地承租人可以承租人的名义办理工程项目建设审批手续。”即墨区行政审批服务局建设项目一科科长孙键说。

新出台的实施办法规定，对于即墨区范