

# 6个维度48个字 “好房子”咋建有数了

山东牵头编制高品质住宅建设指导意见和技术指引 青岛商品房、保障房聚力共推好房子建设

## 好房子有多种“表达”

3月14日,山东省住建厅党组书记任海涛在新闻发布会上表示,聚焦“高品质”,让“好房子”从概念走向实践,山东牵头编制了高品质住宅建设指导意见和技术指引,从6个维度归纳提炼出48字“好房子”内涵,即“质量优良、安全耐久、功能优化、健康舒适、环境优美、便利宜居,设施完善、技术先进,低碳绿色、节能环保,服务精细、邻里和谐”。

这一政策蓝图,为地方实践提供了更明确的方向。作为山东半岛城市群龙头城市,青岛在去年身先士卒,编制了《青岛市“好房子”建设技术导则(试行)》,对住区和住宅建筑的功能、性能和运维管理提出总体要求。除了要求住宅层高不低于3米之外,还因地制宜融入本土特色,提出“好房子”的功能配置要符合本地气候特点、地域特色等。例如,在地下车库、大厅等区域设置除湿装备。此外,还对住宅小区车位数量、尺寸、充换电设施建设等提出要求。

政策指引的落地,正推动房地产市场发生深刻变革。

3月9日,由青报智库主办、银丰地产协办的“青梅集”论坛上,经济学家马光远说:“我国房地产市场迈入以‘好房子’为核心的新发展阶段。”我国不缺房子,但缺“好房子”。当前,房地产供需关系发生根本转变,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%。当房地产进入发展新周期以后,“高品质”将是未来整个市场关注的重点。与此同时,还要推进“好房子”保养制度,推进房屋维护、维修资金等长效管理机制。

青岛尚曜咨询有限公司总经理黄霞前期曾参与了《青岛市“好房子”建设技术导则(试行)》的相关工作,并调研了多个房地产项目。她认为,“好房子”不仅仅是标签的堆砌,更需要通过技术的跃迁,形成明显的“代际差”。这种差异化体现在对人居环境的深刻理解与创新,强调以人为本的设计理念,通过引入科技、环保材料以及智能化系统,实现住宅的真正变革。新时代的“好房子”将推动房地产行业向更高质量发展阶段迈进,实现新模式的迭代跃迁。

## 行业观察

2025年政府工作报告提出,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”。

这是“好房子”首次被写入政府工作报告。

在今年全国两会举行的民生主题记者会上,住房和城乡建设部部长倪虹表示,将加快建设“好房子”,把住宅层高标准提高到不低于3米。

打造“好房子”已经成为房地产新时代的一道必答题,一场顺应广大人民群众住房新期待的工程大幕正在拉开。



黄霞告诉记者,随着“好房子”导则和相关要求的不断落地,开发企业要更加注重产品的品质,而不是仅仅追求速度和高周转。“这一点通过调研也可以看出,部分青岛开发企业已经开始转变思维和运营模式,从单纯追求快周转转向更高品质的长期价值。”

锐理数据山东区域总经理刘元婧认为,“好房子”不仅是物理空间的升级,更是居住理念的革新,未来全屋智能系统成为标配,涵盖远程控制、安全监测(如老人跌倒报警)、环境调节(温湿度自动控制)等功能,提升生活便捷性。“好房子”会优化市场结构,会促使青岛楼市从单纯追求数量转向注重质量,开发商会加大在建筑设计、施工工艺、科技应用等方面的投入,进而推动高端改善型住房市场发展。

青特置业首席设计师兼品牌负责人王志庆认为,老百姓说“优质平价”,这就是“好房子”的标准。“以青特滨湖国际2期项目为案例,我们打造社区酒店化、配套场景化、户型别墅化、社群内容化、服务亲情化、品质制造业化六

大颠覆升级。我们始终认为,‘好房子’应该是有温度、有情感的空间,‘好房子’不仅仅是居住,更是服务,是品质,是圈层,是生活。”

## 开发商拓“新赛道”

“好房子”需开展样板建设。此前,山东省开展高品质住宅试点项目评选,两批次共有111个高品质住宅试点项目入选,青岛有银丰玺城·珺府、越秀青铁·和樾府等14个项目位列其中,数量居全省首位。这些示范样板,凸显了青岛在“好房子”建设方面的与时俱进。

打造“好房子”已经成为青铁置业新发展周期下的发力点,譬如近期热销的东李“红盘”芳华地,正是瞅准了眼下市场对好房子的诉求。项目营销负责人贺军蕊表示,从集团层面来说,这些年青铁置业积极布局TOD建设发展,打造创新型“4+1”好房子标准。从项目层面来说,芳华地作为东李首个TOD地铁入户项目,实现了绿色出行。

同样,市北网红热盘通和悦章也凭借“好房子”杀出重围。营销负责人周书波认为,在房地产行业转型为存量时代的背景下,过往的大规模、高周转、粗放式开发模式已难以为继,“好房子”愈发成为当下房企转向精细化运营的核心竞争力。“我们要实现好设计的在地化,匹配高品质人居需求,做可生长的社区。”

除了3米层高、超90%实际高得房率、通过阳台等空间的改造契合“好房子”外,周书波说,通和持续探索新一代住宅产品关于绿色建筑体系中的创新实践,项目最大亮点是应用了绿色科技,“项目在今年1月,荣获了世界绿色设计组织‘绿色设计国际大奖’”。

常年奔波在市场一线的银丰玺城销售经理李忠臣,对“好房子”有自己的理解。他认为,“好房子”最终以适合客户需求为目的,目前市场尤其注重业主居住的体验性,“高规格的会所配置已成为好房子必备要素,这一点非常能打动消费者。”

## 好房子具“普惠性”

“好房子”不仅表现在商品房,它的范畴其实非常广泛。

青岛市住建局住房发改处处长李克先接受记者采访时表示:“‘好房子’要具有普惠性,不仅商品房要打造‘好房子’,针对新市民、青年人的保障性住房也要建设‘好房子’,承载着回迁居民新家梦的安置区项目同样要建设‘好房子’。此外,建好新房子的同时,也要把老房子改造成‘好房子’。”

青岛市住建局住房保障中心副主任陆杰荣介绍,去年青岛在李沧区京口路和市北区开封路开工建设两处配售型保障性住房项目,3月17日,两处保障性住房项目选房名单正式公示,共有2094人入围。“周边配套设施齐全,交通便捷”是这两个项目选址的共同之处。在推进配售型保障性住房建设过程中,青岛注重做好户型设计、配套设施建设、公共服务供给,把保障房建设成为“好房子”,让群众能够住得健康舒适,用得安全方便。

此外,青岛正结合城市更新、加装电梯和老旧小区改造等工作,有力推动老房子快速升级改造,让更多的市民充分享受到“好房子”。  
李鹏飞



# 楼市

## 资讯速递

### 更好满足住房消费需求 住房公积金政策再优化

近日,中共中央办公厅、国务院办公厅印发的《提振消费专项行动方案》提出,更好满足住房消费需求。适时降低住房公积金贷款利率。扩大住房公积金使用范围,支持缴存人在提取公积金支付购房首付款的同时申请住房公积金个人住房贷款,加大租房提取支持力度,推进灵活就业人员缴存试点等工作。

对此,中指研究院政策研究总监陈文静表示,住房消费是刺激消费、扩大国内需求的关键环节。住房公积金方面相关举措,能够有效降低购房者的购房门槛和成本。

据中指研究院统计,今年以来,全国已有约90城(区)出台政策约130条,其中针对住房公积金贷款的政策约50条,优化方向主要包括降低首套、二套住房公积金贷款首付比例,提高住房公积金贷款最高额度,优化住房公积金贷款住房套数认定标准等。

宗和

### 全国70城2月房价出炉 青岛新房连涨后趋稳

3月17日,国家统计局发布了2025年2月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况,从环比看,受春节销售淡季等因素影响,70个大中城市中,各线城市商品住宅销售价格总体稳中略降,其中一线城市新建商品住宅销售价格上涨,从同比看,各线城市商品住宅销售价格降幅均继续收窄。

山东纳入统计的4个城市中,济南新房价格环比上涨,这是时隔18个月以来,该市新房价格首次出现环比上涨;青岛新房价格与上月持平,在此之前青岛新房价格已连续环比上涨2个月。二手住宅方面,青岛环比下降0.1%。

辛文

## 青报公益·文明健康 有你有我

# 绿色环保 垃圾分类

## 【垃圾分类举手之劳】

### 可回收物

是指适宜循环利用的废弃物



### 有害垃圾

是指生活垃圾中对人体健康、自然环境造成直接或者潜在危害的废弃物



### 厨余垃圾 (湿垃圾)

是指从事餐饮经营活动的单位和集体食堂产生的餐饮废弃物、家庭厨余垃圾以及农贸市场农副产品废弃物等易腐垃圾



### 其他垃圾 (干垃圾)

是指除上述类别之外的生活垃圾

