

出台建设技术导则，发布建设标准超1200项，培树20个省级、9个市级高品质住宅试点项目，供应“好房子”484万平方米——

解码青岛“好房子”：一组数字背后的民生温度

□青岛日报/观海新闻记者 王冰洁

2025年被视为“好房子”政策落地元年——告别政策探索期，正式迈入政策落地与市场响应同频共振的实质推进阶段。当年3月全国两会首次将“好房子”写入政府工作报告，5月住房城乡建设部《住宅项目规范》正式实施……各类密集发布的利好不断丰富着政策“工具箱”。据有关统计，仅2025年4月，中央层面出台“好房子”政策就达14次。

2025年地方“好房子”政策同样迎来集中落地高峰，涵盖不同等级的重点城市，基本覆盖国内核心城市圈，通过地方政策的细化让“好房子”从理念转化为居民可感知的居住升级实践。

视线转到青岛。前不久，崂山区成为第二批青岛市高品质住宅试点区，目前青岛已陆续出台建设技术导则、建设标准体系等，组建产业联盟，全市培树20个省级、9个市级高品质住宅试点项目，通过标准构建、政策激励、项目培育、产业升级推动“好房子”建设。

在政策加持下，企业参与“好房子”建设的步伐也顺势加快，头部房企率先发力，将政策要求转化为可量化、可落地的产品细则。一位房企从业者告诉记者，虽然“好房子”的标准的确抬高了建设成本，但具有远见的企业会将成本投入重新定义为面向未来的战略性投资，并视其为开启高质量发展新赛道的关键“入场券”。



■青特璟誉项目打造“小青豆学堂”，营造儿童友好社区。

3米层高： “好房子”建设的底线要求

2025年3月，住房城乡建设部的一场发布会，让“好房子”的标准具象化：将住宅层高标准提高到不低于3米。

这个数字看似简单，实则对居住体验有着举足轻重的影响。如今，人民群众的住房需求已经从“有没有”转向“好不好”，当基本居住需求得到满足后，人们开始渴望拥有更舒适的空间、更安心的质量和更智慧的生活。

“不低于3米”是将空间舒适度的提升直接转化为居住幸福感升级的一种方式——有研究表明，层高每增加0.1米，室内通风效率可提升15%，采光均匀度可改善20%，心理压抑感可降低30%。

“住房城乡建设部将‘提高层高’纳入强制性规范，是以技术标准为载体回应人民群众的新期待。”清华大学房地产研究中心主任吴璟说，此举除了可以显著改善室内采光和通风条件外，还可以为“好房子”的“标配”——中央空调、管道式新风系统和北方地区的地暖等设备提供更充足的空间。

目前，山东、江苏等地均已对层高标准进行了调整优化。其中，山东在《山东省高品质住宅设计指引》中明确，住宅层高不应低于3米，鼓励有条件的项目适度加大空间高度。“青岛一直按照省级标准来培育和打造高品质住宅项目，这些住宅的层高均不低于3米，甚至有的还达到3.15米。”市住房城乡建设局工作人员介绍。

步入位于崂山区张村河片区的越秀青铁·和樾府项目实体样板间，“通透明亮”是第一感觉——3.15米的挑高、全景落地窗让客厅空间变得十分开阔，充足的垂直空间也让房间内有充足的采光，令人心情愉悦。

不仅如此，不少城市调整政策，优化容积率，努力给“好房子”铺路；部分新楼盘得房率突破100%，购房者“获得感”增强……得房率、功能阳台等硬核指标成为购房者关注的焦点。

青岛也出台了利好政策，从邻里坊、架空层、下沉空间等多个方面给予不计容政策支持。例如，优化统一阳台容积率核算标准，将住宅阳台进深尺寸由最大1.8米调改为2.1米，且封闭阳台按照一半计算容积率。

“好房子”新趋势和新标准对购房者来说，最实惠的影响是“得房率高的房子性价比也更高一些”。“传统高层住宅得房率多在75%左右，我们的项目通过优化飘窗、阳台及公共区域等空间利用率，高层住宅的得房率达到了近90%。”海信臻悦项目营销经理吕城介绍，“好房子”得房率的跃升，意味着购房者能够充分利用每一寸空间。

1200余项标准： “好房子”建设的精准画像

当有了轮廓，再加之丝丝入扣的细部勾勒，才得以描摹“好房子”的精准画像。

《住宅项目规范》自2025年5月1日起正式实施，从空间尺度到功能配套，从建筑性能到长期运维，全方位定义了新时代“好房子”的核心标准。《山东省好房子建设标准指引》的要求更为细致，明确增加室内空间，如厨房操作台面长度要大于3米，灶台前要留出至少1米宽的走动空间。

2025年年底，《青岛市“好房子”建设标准体系》发布，1200余项标准如同一把把精确的卡尺，将模糊的“好”转化为可设计、可验收、可体验的具体指标：

住宅分户墙采用不小于200毫米厚的墙体达到50分贝以上隔声要求，破解邻家门口的噪声问题。

住区应设健身场地，人均面积不低于0.3平方米，解决居民“健身去哪儿”的难题。

卫生间内应设置安全扶手和求助呼叫装置或预留安装条件，方便老年人、行动不便群体的日常生活。

……

每一处细节的完善，都是对民生诉求的精准回应。

在科技飞速发展的当下，发展新质生产力也已成为“好房子”不可或缺的一部分。记者走访青岛多个高品质住宅试点项目发现，“科技感”“智能化”几乎成为它们的“标配”。

无论步入小区、大堂或者地下车库，人脸识别即可实现自动开门；进入家中，灯光缓缓亮起的同时窗帘可以自动关闭；在居住者看不到的地方，物联网传感器自动监测消防水压、水浸等，确保社区各类设备运行正常……这些场景在品质住宅项目中并不少见。

而应用这些智慧化手段的“好房子”不只有高价豪宅，也有普惠型品质住宅，还有针对新市民、青年人的保障性住房。目前，李沧区京山路、市北区开封路两个配售型保障性住房项目正在有序建设中，无论在配套选址、设计理念，还是施工建设，都对商品房品质，努力把保障性住房建成“好房子”。

记者采访了解到，以智慧社区为例，保障性住房项目园区内有24小时监控，单元门人脸识别进出，访客预约二维码通行，设置有智慧灯杆，户内还安装有“一键报警”系统，让住房更加智慧安全。“在项目施工建设过程中，我们坚持采用优质绿色建材和先进的施工工艺与工法。为解决群众关注的隔音、噪声等问题，我们还在楼板地面、分户隔墙、厨卫间排水管等位置增加专项处理措施，努力建设人民群众满意的‘好房子’。”青岛安居投资有限公司相关负责人说。

484万平方米： “好房子”建设的市场回应

“好房子”既是民生工程，也是产业新赛道。它推动房地产从“开发销售”转向“开发+运营+服务”，带动建材、智能、物业等全产业链升级。

近日，中指研究院发布《2025“好房子”需求调查报告》，回收了1.4万份有效样本。整体来看，居民居住需求已从“满足基础空间”转向“追求品质适配”，超六成人首选90—140平方米改善型面积段，对空间灵活性、社区配套、装修品质及智慧服务的要求也显著提升。

“住房的金融属性已经逐渐褪去，越来越多的青岛房地产企业有了清醒认识，未来‘产品力’的比拼是制胜法宝。”一位房企负责人说。

2025年年底，李沧区青特璟誉项目首发开盘，市场热度搅动着本地楼市——首开120套房源“一小时售罄”，2025年11月网签金额达2.76亿元，一举登上当月青岛市商品房销售金额、套数、面积“三冠王”宝座；紧随其后的二次开盘，又“吸金”1.9亿元。

“好房子”新趋势和新标准对购房者来说，最实惠的影响是“得房率高的房子性价比也更高一些”。“我们推出的‘灵活家五好户型’使用率高达97%—102%，约15.3米的南向面宽，不仅解决尺度问题，更关乎家庭成员平等的‘阳光分配权’。”青特璟誉项目工作人员介绍。

“好房子”不是冰冷、孤立的建筑，它要生长在社区中。步入青特璟誉社区，各种“定制化”的场景空间映入眼帘，项目引入豪宅级会所体系，打造约1600平方米的“全龄友好生活馆”，涵盖儿童成长、长者休闲、运动社交等多元场景。

得房率更高、公共配套更完善……这些变化正是住宅建设越来越关注于“人的需求”的注脚。据统计，截至目前，青岛市已累计供应“好房子”484万平方米，数字背后是利好政策和企业深耕产品力所形成的合力。

未来，在打造高品质标准的基础上，青岛的“好房子”还将更具区域特色，崂山张村河、王家村被赋予山海宜居的示范定位，李沧东李被视为改善型住房聚集区，重庆路沿线则为保障房“好房子”示范区，西海岸唐岛湾定位为湾区风貌品质区等，群众的安居将更加可感、可期。

青岛持续推动“好房子”建设

- 已陆续出台建设技术导则、建设标准体系等，组建产业联盟，全市培树20个省级、9个市级高品质住宅试点项目，通过标准构建、政策激励、项目培育、产业升级推动“好房子”建设
- 前不久，崂山区成为第二批青岛市高品质住宅试点区
- 李沧区京山路、市北区开封路两个配售型保障性住房项目正在有序建设中
- 截至目前，已累计供应“好房子”484万平方米
- 在打造高品质标准的基础上，将打造更具区域特色的“好房子”：崂山张村河、王家村被赋予山海宜居的示范定位，李沧东李被视为改善型住房聚集区，重庆路沿线则为保障房“好房子”示范区，西海岸唐岛湾定位为湾区风貌品质区



■海信君玺项目获评第二批省级高品质住宅试点项目。



■越秀青铁·和樾府项目如同“在公园里面种房子”。



■开封路配售型保障性住房项目效果图。

记者手记

看到“好房子”的“产品力”

王冰洁

刚刚过去的2025年，可谓房地产行业“好房子”政策的新纪元。从中央到地方，一系列政策都显示出住宅供给侧的产品改革真的到来了。

这不仅是建筑标准的升级，更是一场深刻的发展理念转型。

之于城市，“好房子”建设是可持续发展的重要实践。绿色建筑技术的广泛应用，使新建住宅能耗较传统建筑有所降低；全龄友好社区的营造，让不同年龄段居民都能找到归属感；居住平衡的规划理念，有效缓解了交通压力。这些变化，正在悄然重塑城市的肌理，让城市更加宜居、更具韧性。

之于群众，“好房子”意味着居住品质的实质性提升。从上海“梧桐院”的适老化扶手到深圳人才公寓的共享厨房，从北京“15分钟生活圈”的便利配套到青岛被动式住宅的恒温体验——这些散落在全国各地

的“好房子”场景，正在将绿色节能、全龄友好、社区融合的蓝图转化为群众触手可及的温暖日常。

之于建筑行业，“好房子”建设正推动着全产业链的转型升级。从前端设计到后端运维，从材料研发到工艺创新，一场以品质为导向的变革正在发生。在重点城市，一批改善型产品扎堆入市，房企围绕主入口、外立面、室内装修、社区的品质打磨已成常态，“产品力”成为行业的核心竞争力。

更重要的是，“好房子”建设正催生一种新的价值观——建筑不应仅是物质的堆砌，更应承载人文关怀。当建筑开始真正关注人的需求，当行业开始认真思考居住的本质，我们迎来的将不仅是更好的房子，还是更有温度的城市、更具获得感的人民、更可持续的未来。

这或许就是推动“好房子”建设最深层的价值。