

“好房子”建设与研究进展

丁 珂

(西华大学建筑与土木工程学院,四川成都 610039)

【摘要】 作为近几年住建行业新兴的热点,“好房子”备受关注,然而目前鲜见系统梳理其建设与研究进展的学术成果。从“好房子”的“安全、舒适、绿色、智慧”四大维度出发,对其技术创新、科学评估、前沿研究与实施挑战进行了整理与分析。研究结果表明,“好房子”的政策体系构建、标准规范落地、关键技术创新以及市场示范引领等方面均取得了显著进展,以提升居住品质为目标的全新产业生态正在加速形成。

【关键词】 房地产市场;新模式;建筑行业;改善性需求

【中图分类号】 TU241

【文献标志码】 A

0 引言

住房和城乡建设部在2023年提出,要“以努力让人民群众住上更好的房子为目标”^[1];2024年表示,要“下力气建设好房子”^[2]。2025年政府工作报告历史性地将“好房子”概念纳入国家发展蓝图,明确提出需适应人民群众高品质居住需要,推动建设“安全、舒适、绿色、智慧”的住宅产品。此举标志着中国住房政策的核心导向正从解决“有没有”的量的积累,向关注“好不好”的质的飞跃转变^[3]。

“好房子”,从百姓的朴素渴望到行业的发展趋势,近年来备受重视。然而目前鲜见系统梳理“好房子”建设与研究进展的学术成果。在此背景下,本文旨在系统梳理“好房子”的政策内涵、标准体系、技术进展、评价方法、前沿研究及实施挑战,为建筑业的未来发展提供参考。

1 核心维度

“好房子”的提出,是国家层面回应社会主要矛盾变化、满足人民对美好生活的向往在住房领域的具体体现,旨在引导房地产行业摆脱过去“高周转、高杠杆”的规模扩张模式,迈向以品质为核心的高质量发展新路^[4]。政府工作报告为“好房子”给出了清晰的定义框架,即“安全、舒适、绿色、智慧”四大维度^[5],为后续标准制定和市场实践指明了方向。

安全,是“好房子”的基石,其内涵超越了传统的结构安全,扩展至全方位的居住安全。具体要求包括提升建筑的抗震与防火性能、采用隔音效果更佳的楼板、应用先进的防渗漏技术等,并前瞻性地提出延长建筑结构设计年限,确保住宅资产的长期价值和居住者的生命财产安全。

舒适,是提升居住体验的关键。住房和城乡建设部提出了一系列提升舒适度的指标,其中“层高不低于3 m”成为一项标志性的硬性要求。此外,还包括优化户内空间的采光通风设计、提升实际使用面积、全面配置适老化与无障碍设施等,以满足全龄段家庭成员的居住需求。

绿色,是践行可持续发展理念的体现,要求建筑在全生命周期内减少对环境的影响。具体措施涵盖推广使用低碳环保建材、发展光伏建筑一体化外墙、建立雨水回收系统,以及广泛利用太阳能、地热能等可再生能源。

智慧,是顺应科技发展趋势的要求,强调科技赋能,通过物联网、人工智能(AI)等技术,将住宅从一个静态的物理空间转变为一个能与人交互、提供主动服务的智慧终端,从而实现更便捷、高效的现代生活方式。

2 技术创新

在政策的强力驱动下,建筑行业、科技企业与房地产开发商正积极探索和应用新技术、新材料、新工艺,推动“好房子”从蓝图走向现实。

2.1 绿色低碳技术的集成应用

绿色建筑已成为“好房子”建设的普遍共识和核心技术路径。当前的技术进展主要体现在从单一技术应用向多技术集成发展。例如,将高气密性围护结构、无热桥设计、高效新风热回收系统等超低能耗建筑技术与装配式建造、健康建筑理念相结合。在能源利用方面,太阳能光伏与建筑本体的深度融合、地源热泵的应用、社区级中水回用和雨水收集系统正成为新建项目的亮点,显著降低建筑运行能耗和碳排放。此外,绿色建材的研发与应用也在加速,政府通过“绿色建材下乡”等活动,推动其在更广泛范围内的普及。

2.2 智慧科技的全方位赋能

智慧化是“好房子”区别于传统住宅的最显著特征,其应用已贯穿智能建造、智能家居、智慧社区等各个方面。

在设计在建设阶段,建筑信息模型技术、三维可视化设计、AI图审、建筑机器人和智能检测设备的应用等,极大地提升了设计精度、施工效率和工程质量。

在居住体验层面,全屋智能系统成为标配。通过物联网平台,将照明、窗帘、空调、安防、健康监测等设备互联互通,实现场景化、自动化的智能控制和语音交互,为居民提供个性化、人性化的生活服务。

【定稿日期】2025-09-30

【课题项目】四川景观与游憩研究中心课题(项目编号:JGYQ2025027)。

【作者简介】丁珂(1988—),女,博士,副教授,一级注册建筑师,研究方向为绿色低碳建筑及四川地域建筑。

此外,“好房子”的智慧化正从户内延伸至社区。智慧物业平台、AI 高空抛物监测、独居老人 AI 跌倒监测、无人机配送、共享无人健身房等创新应用,不仅提升了社区安全和管理效率,也丰富了社区服务生态,提升了居民的整体生活品质。

2.3 全国范围的示范与实践

全国各地已涌现出一批“好房子”建设的示范项目和典型案例。住房和城乡建设部总结并印发了相关经验做法清单,鼓励各地在政策引导、技术支撑、样板打造、科技赋能等方面因地制宜进行探索。例如,北京昌平区生命科学园的项目、中国建筑科技展上展示的“好房子”样板间,以及成都、苏州、杭州等城市在高端住宅项目中对新技术的集成应用,都为行业提供了宝贵的实践经验。值得注意的是,“好房子”的理念同样适用于保障性住房建设和老旧小区改造,通过精心设计和技术植入,提升存量住房的品质,实现更广泛的社会效益。

3 科学评估

为确保“好房子”建设的科学性和有效性,建立一套客观、量化的评价体系至关重要。

3.1 多维度的评价框架

为了将“好房子”从概念转化为可执行、可度量的标准,国家和地方正积极推进相关规范的编制与修订工作。其中,于 2025 年 5 月 1 日起正式施行的 GB 55038-2025《住宅项目规范》是关键的里程碑。该规范作为全文强制性工程建设规范,将层高、电梯配置、适老化设计、隔音标准、绿化率等多项“好房子”的核心要求以国家标准的形式固定下来,为市场提供了明确的底线和指引,有力推动了住房建设从“量”到“质”的转型。

此外,一些省份也已经出台了相应的地方性标准、导则等。例如,2025 年 3 月,贵州省《高品质住宅设计导则(试行)》,围绕健康舒适、安全耐久、绿色低碳、生活便利、智慧科技、环境宜居等多个维度,针对贵州省高品质住宅设计给出了指导性规范。4 月,四川省发布了中国首个针对“好房子”的评价体系 T/SCSTA001-2025《四川省好住房评价标准》,构建了交通与配套、安全与质量、功能与空间、舒适与健康、绿色与低碳、智慧与便捷、运维与物业 7 大一级指标,并设立“创新加分项”。山东省颁布了《好房子建设标准指引》,明确提出要拓展室内空间的相关标准,加强建筑全生命周期的质量管控,鼓励在建筑外部空间设计上融入风雨连廊、架空层、下沉庭院、屋顶花园等多样化的空间场景元素。6 月,江苏省颁布了《住宅工程品质提升行动方案》内容涵盖健全完善四个体系、推进实施九项行动、重点开展五项治理等。

3.2 地方实践中的具体量化指标

各地在制定具体评价标准时,充分结合了地方实际,提出了明确的量化指标。南通市《改善型住宅评价细则(试行)》的“五好”(空间好、质量好、功能好、设施好、服务好)住宅标准,设定了 27 条必选项、27 条自选项和 5 条加分项,将层高要求提升至不低于 3.1 m,并对隔声标准提出了更高要求。山东省则在省级层面明确了层高不低于 3 m、优化车位尺寸、设定绿色建材应用比例下限等具体量化指标,为全省

的“好房子”建设提供了统一参照。这些具体的、可测量的指标,如墙体垂直度偏差、混凝土强度、年径流总量控制率等,使得“好房子”的评价摆脱了主观模糊性,走向科学化和精细化管理。

4 前沿研究

“好房子”的建设离不开理论研究的支撑和引领。高校、科研院所及专业智库成为推动该领域研究的核心力量。

以清华大学、东南大学、浙江大学、重庆大学等为代表的高校,从建筑、金融、健康、社会学等多个视角对“好房子”展开了研究;中国建筑科学研究院等专业科研机构则在前沿技术和标准制定方面提供关键支撑;中指研究院、亿翰智库等市场研究机构,通过持续发布研究报告、评选优秀项目,推动“好房子”理念的市场认知和行业实践。此外,头部企业与高校、国家实验室的合作日益紧密,形成了“产学研”一体化的研究模式,加速了理论成果向市场应用的转化。

近期的研究成果聚焦于几个方面。其一,需求深度洞察。研究显示,消费者对“好房子”的需求呈现多元化和品质化趋势。对健康宜居、全龄友好、智慧科技的接受度和支付意愿显著提升。其二,标准与内涵深化,学术界正不断丰富“好房子”的内涵。例如,吴硕贤院士提出的人居环境舒适性理论,浙江大学葛坚教授对建筑环境与健康关系的研究,都为“好房子”的健康维度提供了科学依据。亿翰智库提出的“5U 好房”模型(高颜值、好设计、低碳、全周期、健康)则从产品力角度给出了新的诠释。其三,针对老龄化、家庭小型化等趋势,研究关注如何通过设计创新满足不同生命周期的居住需求,以及如何发展高品质的租赁住房,以完善住房供应体系。

5 实施挑战

在“好房子”的全面推广过程中,依然面临诸多共性的挑战。首先,采用新材料、新技术和更高标准很可能会推高建设成本。如何在提升品质与控制房价之间找到平衡点,是开发商和政府共同面临的难题。其次,“好房子”是系统工程,需要设计、建材、施工、科技、家装等多个产业的深度协同。然而目前,各产业间的融合仍不够紧密,尚存在技术标准不统一、信息壁垒等问题。再次,虽然高品质需求在增长,但部分消费者对“好房子”可能带来的节能、健康等方面的长期隐性收益认知仍不足,需要市场进行持续的引导。最后,相较于新建项目,对规模庞大的存量住房进行“好房子”标准的改造,一定也面临着结构限制、资金来源、居民协调等一系列更为复杂的问题。

此外,我国地域辽阔,气候条件、经济水平和生活习惯差异显著,这决定了“好房子”的建设存在着地域差异性,不能“一刀切”。例如,南方地区需重点解决防潮、通风、隔热问题,而北方地区则需优先强化保温、采暖和抗风雪能力;一二线城市对高品质、智慧化的住宅需求更为迫切和强劲,而三四线城市及乡镇地区,则可能更关注住房的安全、基本舒适度和经济性;各地政府在政策理解、财政支持、执行力度上存在差异,也可能导致全国范围内“好房子”建设水平的不均衡。因此,鼓励地方在遵循国家顶层设计的基础上,出台符

合地方特色的实施细则至关重要。

6 结束语

“好房子”概念的提出及其写入 2025 年政府工作报告，是中国住房发展史上具有里程碑意义的事件。它系统性地确立了以“安全、舒适、绿色、智慧”为核心的住房高质量发展新范式，深刻回应了新时代人民群众对美好居住生活的向往。

经过一段时间的探索，我国在“好房子”的政策体系构建、标准规范落地、关键技术创新、市场示范引领等方面均取得了显著进展。一个以提升居住品质为目标的全新产业生态正在加速形成。

展望未来，“好房子”的建设将是一个持续深化、与时俱进的动态过程——技术融合将更深入，AI、新材料、建筑机器人等前沿科技将与建筑行业更紧密地结合，推动住宅产品向更智能、更健康、更低碳的方向迭代；标准体系将更精细，国家和地方的技术导则和评价标准等将覆盖从设计、施工到运维的全生命周期，并充分考虑地域和客群的差异化需求；发展模式将更可持续，“好房子”将推动整个房地产产业链的转型升级，促进开发商从“建造者”向“高品质生活服务商”转变，更加注重产品的长期价值和用户体验。

（上接第 13 页）协同、体制贯通等关键瓶颈，构建区域协同的激励体系（碳普惠激活市场），攻关技术融合的刚性需求（打通设计与生产壁垒），并形成全民共建共享的良性治理机制（用户参与价值共创）。唯有如此，才能让“好房子”从政策蓝图转变为万千百姓的日常体验，从个体建筑延展为“好小区、好社区、好城区”的有机生命体，最终书写出人民美好生活的现实图景，为实现共同富裕的中国式现代化愿景奠定坚实的人居基础。

参 考 文 献

[1] 中国共产党第二十届中央委员会. 中国共产党第二十届中央委员会第三颡全体会议公报[EB/OL]. (2024-07-18) [2024-10-13]. <https://www.news.cn/politics/leaders/20240718/a41ada3016874e358d5064bba05eba98/c.html>.

[2] 住房和城乡建设部. 全国住房城乡建设工作会议文件汇编[Z]. 2023.

[3] 四川省住房和城乡建设厅. 四川省人民政府办公厅关于大力发展装配式建筑的实施意见[Z]. 2023.

综上，“好房子”不仅是物理空间的升级，更是生活方式的变革。实现这一宏伟目标，需要政府的持续引导、行业的创新实践、科研的有力支撑以及全社会的共同参与，从而共同开启一个更加美好的高品质居住新时代。

参 考 文 献

[1] 王优玲. 真抓实干，努力让人民群众住上更好的房子：访住房和城乡建设部部长倪虹[EB/OL]. (2023) [2025-09-09]. https://www.gov.cn/xinwen/2023-01/06/content_5735216.htm.

[2] 秦云. 住房和城乡建设部部长倪虹：谁能为群众建设好房子、提供好服务，谁就能有未来[EB/OL]. (2024) [2025-09-09]. <https://www.rmzxw.com.cn/c/2024-03-09/3506941.shtml>.

[3] 安垚. “稳”凸显决心！“好房子”首次写入政府工作报告[EB/OL]. (2025) [2025-09-09]. https://house.cnr.cn/rdzt/zghf/hfjj/20250306/t0250306_527091151.shtml.

[4] 李奇会，孙莉，井坤，等. 从“好房子”到“好城区”：房地产助力“四好”建设的演进路径研究[J]. 上海城市管理，2023，32(5)：61-67.

[5] 赵锂. 基于好房子建设的建筑水系统技术提升与创新[J]. 给水排水，2024，60(9)：1-6+14.

[4] 四川省住房和城乡建设厅. 四川省“好房子”建设行动计划（2023-2027年）[Z]. 2023.

[5] 张跃松，李静怡. 智能建造背景下高品质住宅发展路径研究[J]. 建筑经济，2023，44(10)：12-18.

[6] 王建国，吴蔚. 绿色低碳导向下“好房子”评价体系构建初探[J]. 生态城市与绿色建筑，2024(1)：45-50.

[7] 张琦，杨帆. 全生命周期视角下保障性租赁住房建设品质管控研究：基于四川省的实践[J]. 城市发展研究，2023，30(11)：75-80，+95.

[8] 仇保兴. 构建住房城乡建设领域绿色低碳发展新机制[J]. 中国建筑金属结构，2023(8)：18-23.

[9] 刘贵文，王波. 成渝地区双城经济圈“好房子”共建共享机制研究[R]. 重庆大学建筑城规学院研究报告，2023.

[10] 张永和，王宁. BIM技术在装配式建筑深化设计与施工协同中的价值研究[J]. 施工技术，2023，52(S1)：115-119.

[11] European Commission. Level(s)：A common EU framework of core sustainability indicators for office and residential buildings (Version 3.0) [R]. Brussels, 2023.