

从“居住容器”到“情感载体”：“好房子”的本质重构与实践路径

—— 基于成都住宅市场发展历程与实践经验

李迅涛

(基准方中建筑设计股份有限公司, 四川成都 610000)

【摘要】在房地产行业深度转型与人民美好生活需求升级的双重背景下,“好房子”已成为政策引导、市场竞争与用户诉求的核心交汇点。依托所在单位二十余年建筑设计实践经验,结合成都住宅市场2005—2025年四段式发展历程与典型案例,首先剖析行业认知——政策强调产业升级、市场聚焦短期销售、用户渴求舒适与情感归属,进而提出“好房子”的本质是回归“人”的真实生活需求,以“愿意买、愿意住、不愿搬”为核心评判标准。在此基础上,从技术体系、空间策略、政策协同三大维度构建“好房子”实现路径:技术层面通过“菜单式技术包”让用户重获选择权,空间层面以弹性设计适配家庭全周期生长,政策层面以闭环机制推动品质落地。最后结合实践展望,指出“好房子”建设需实现人居体验提升与产业现代化的协同,最终完成从“物理空间”到“情感载体”的价值跃迁。

【关键词】好房子;人居体验;弹性空间设计;政策协同;

【中图分类号】TU241

【文献标志码】A

0 引言

房地产行业的深度调整与“房住不炒”政策的持续深化,正推动“好房子”从模糊的概念共识走向清晰的标准体系。“好房子”的本质是“解题”——解“人如何在空间里真正生活好”这道应用题。它并非单一建筑技术的集成,而是对家庭结构、生活习惯、情感需求的系统性回应。本文以成都住宅市场发展历程为切入点,梳理行业从“刚需主导”到“品质革命”的演进逻辑,进而从技术落地、空间弹性、政策协同三大维度,结合具体案例与数据,提出可实施、可推广的“好房子”建设策略,为行业转型提供实践参考。

1 成都住宅市场发展历程

梳理2005—2025年成都住宅市场发展脉络,可清晰观察到行业从“功能满足”到“体验升级”的四次关键跃迁,这一过程既是城市扩张的缩影,也为“好房子”理念的形成提供了现实土壤。

1.1 2005—2010年:多元创新与价值体系探索期

2005至2010年间,成都采用高容积率、高密度发展模式,大规模吸纳周边人口,显著提升了主城区人口密度。这一时期刚需主导的首次置业市场成为设计创新的“实验场”。2006年国家“70/90政策”要求90 m²以下户型占比不低于70%,对市场产生深远影响。为控制总价,开发商普遍采取压缩面积、创新空间赠送等策略,如57 m²极致小户型等。

在区域发展上,成都主城加速由单中心向多中心过渡,城市骨架迅速拉大。建筑设计以功能主义为主导,户型强调功能分区,但空间尺度普遍偏小。赠送面积成为突破政策限制的关键手段,精装房开始萌芽,第一代精装豪宅采用欧式繁复线条、石材拼花等元素诠释“豪华”,围合布局创造中心大园林为溢价产品提供范例。

蓝光凯丽滨江项目虽面临高容积率挑战,但成功实现了现代主义框架下的西班牙风格创新,体现对差异化价值与溢价空间的追求。通过参与西班牙森林等项目,设计者敏锐意识到“大院主义”对城市的割裂影响,开始关注花园洋房社区和新都市主义理念,并将其逐步融入住宅设计之中。

1.2 2010—2015年:风格化定型与规模扩张期

2010—2015年是成都住宅设计市场转型的关键期。2011年限购令等政策打破市场原有节奏,开发商为求利益最大化,加速推动产品标准化与风格标签化。刚需产品极致压缩成本,通过设计90 m²套三户型,利用飘窗、阳台等赠送面积突破政策限制;顶豪产品则走向符号化,如麓山国际社区以美式庄园风格、高尔夫景观等满足高净值人群身份需求,市场呈现两极加速分化。

建筑风格在这一阶段实现系统化定型,新古典主义、Art Deco等易复刻风格成为主流,形成“符号化立面+仪式感空间”模式。开发模式与设计资源深度绑定,设计院与TOP50房企建立战略合作,通过户型库、立面模块等标准化体系缩短设计周期,提升效率但加剧同质化。

亲亲里项目前瞻性地实践了“开放街区+生态社群”理念,设计立体商业内街将小区分为组团,有效重构城市与社区的边界,成为成都早期开放社区与人文生态融合的标杆。这体现了基准方中对“空间赋能社群”和“场景化营造”的深度思考,在标准化浪潮中开辟了注重人文连接的新路径。

[定稿日期]2025-09-30

[作者简介]李迅涛(1975—),男,本科,教授级高级工程师,国家一级注册建筑师,研究方向为城市设计、城市更新等。

1.3 2015—2020 年：标准化与品质革命期

2015—2020 年是高周转与资本化驱动的规模化时期。标准化开发逻辑全面推行，金融杠杆深度介入，土地市场竞争白热化。开发商追求标准化复制，形成“全国产品线 + 本地微调”模式，户型高度同质化，立面风格标签化，设计周期压缩至 30 天内。市场呈现“马太效应”，资源向头部企业集中，但创新仅停留在面积放大。

万科玖西堂项目将地域文化融入现代材料，运用参数化设计在穿孔铝板上抽象刻画“犀浦锦绣山川”，赋予标准化材料独特的地域人文价值。万科公园 5 号精准聚焦改善客群的全龄化生活需求，通过阵列式布局优化城湖界面，设置多样化、结构化的全龄交流与活动空间，致力于打造全生命周期的生活场景。这些项目在标准化洪流中执着于细节雕琢、文化表达和生活方式营造，体现对“好房子”本质的坚守。

1.4 2020 年至今：品质与多元协同创新期

2020 年至今的成都房地产市场进入“品质革命的多元化创新期”。市场以改善型和高品质住宅为主，对创新性、多元化、人性化的设计需求日益增强。产品内核从“空间生产”转向“生活方式营造”，开发模式从小街区转向大地块，商品房开发更趋高端化与改善化。

成都住宅产品力经历质的飞跃，以往仅见于杭州、上海的高品质住宅在成都涌现，新一代产品在品质与竞争力上已超越传统标杆。这得益于成都对市场变化的敏锐响应、积极落实政府“好房子”政策，以及在金融层面的有力支撑。

国宾华曦府项目以持续迭代的产品和精准的市场定位，严格保证设计质量、精选材料、把控管理过程。雍景·白鹭湾项目摒弃流行的网红式布局，回归人性化的行列式布局，确保最佳视野与朝向；户型设计聚焦家庭结构变化，创造更具舒适性且每个空间具备“+1”可能性的弹性设计。这些实践切实推动了从“住有所居”向“住有优居”的转变。

2 “好房子”的本质重构

在当前房地产市场整体下行环境下，通过“赠送面积”等容积率奖励政策提升项目吸引力，是短期内应对市场压力的务实之举。然而，这些技术手段并非“好房子”的核心内涵。

2.1 政策与市场在“好房子”认知上的差异

政策层面推动“好房子”建设，旨在借鉴国际先进经验，促进住宅产业转型升级，全面提升建筑品质。多地通过容积率奖励、税收优惠等激励措施引导房企加大投入。以北京市的高标准住宅政策为例，明确提出了涵盖装配式建筑、室内精装、管线分离等全面技术要求，致力于推动行业高质量发展与长期居住品质提升。

然而，政策的长期导向与市场的短期诉求之间存在一定错位。市场更关注销售实际和短期利益，尤其在市场低迷时期，容易简单将“好房子”与“赠送面积”划等号，甚至认为政策初衷在于刺激销售。事实上，国家推动“好房子”建设并非单纯为促销，而是着眼于住宅产业整体质量与可持续性的提升。

2.2 “好房子”的本质

真正意义上的“好房子”，应摒弃对空间尺度的盲目攀比

和材料的奢华堆砌，回归以“人”为核心的精细化设计。不仅需要关注大尺度的空间通透感，更应重视每一处细微空间对生活品质的影响。设计需立足人的行为模式与人体工学原理，研究包括空间使用习惯、社交互动方式甚至细微行为特征，从而科学规划生活场景，尤其注重营造促进交流与互动的场所。家具尺度与布局需经深思熟虑，恰当的设计可显著提升居住舒适性与温馨感。评判“好房子”的终极标准，在于其是否实现真材实料、耐久品质与实用美感的统一，而非依赖表面化的高档装饰。这一本质要求突破三大认知误区：

误区一：“好房子”不等于“豪房子”——价值并不直接等同于价格，老旧小区即便价格高也未必品质优良；应优先解决隔音、防潮、水温稳定等基本生活痛点。

误区二：“好房子”不等于“赠送多”——过度追求阳台、飘窗等所谓“赠送面积”，并非提升居住品质的根本；如日本部分保障房通过弹性设计实现“小而精”，证明空间适配比面积更重要；空间规模应服务于真实生活场景和人际互动，盲目扩大面积反而可能破坏居住体验。

误区三：政策合规等于品质达标——需将绿色建筑、智能家居等技术真正贴合用户实际需求，超越最低合规要求。

综上，“好房子”的建设应从“短期奖励驱动”转向“长期体验导向”，聚焦三大核心：优化公共空间（如社区交流场所）、完善配套服务（如连廊与便民设施）、适配家庭结构（如可变户型与适幼适老设计），最终推动居住体验从“物理空间”向“情感场景”升级。

3 “好房子”的核心实践路径

基于“好房子”的本质认知，结合设计实践，从技术落地、空间弹性、政策协同三大维度，构建可操作的实践路径。

3.1 技术落地：以菜单式技术包实现选择权回归

技术的核心价值是“服务需求”，而非“炫技”。通过“基础包 + 升级包”的菜单式设计，让用户根据生活阶段与需求自主选择，实现“技术适配需求”。

3.1.1 产业化：聚焦“效率与品质平衡”的基础包

产业化不是盲目追求装配率，而是选择成熟、能提升品质的技术作为“基础包”，保障建筑“骨架健康”：

1) 集成厨卫：采用“积木式”精准安装，减少现场湿作业，降低空鼓开裂概率。

2) 管线分离：管线与结构分离，维修无需砸墙，降低后期维护成本。

3) 抗裂工艺：明确材料与工艺标准（如抗裂砂浆配合网布），解决墙面开裂痛点。

3.1.2 智慧化：分阶设计与弹性预留的升级包

拒绝“设备堆砌”，将智慧系统分为三级，同时预留升级空间：

1) 基础版：覆盖全屋网络、智能开关，满足日常便捷需求。

2) 进阶版：增加灯光窗帘联动、安防系统，适配三口之家。

3) 顶配版：引入全屋 AI 中控、健康监测，服务高净值或老年家庭。

4) 核心关键：弱电系统预留接口，支持用户后期根据生活阶段调整（如孩子出生后加装安防摄像头）。

3.1.3 绿色健康与隔声:针对性解决生活痛点

1)绿色健康:超越政策合规,聚焦“隐性性能显性化”,如明确水压稳定标准、防漏防臭工艺,沿海项目可增加地下水利用选项。

2)隔声降噪:分三级应对邻里矛盾:针对常见噪声干扰,提出基础型(隔音垫)、加强型(隔声毡)和顶配型(浮筑楼板)等分层隔声策略,并通过可视化方式直观体现其价值。

通过清晰界定“基础包”与“升级包”,形成开放而有序的技术菜单,使技术配置重新回归用户真实需求。

3.2 空间弹性:构建可生长的陪伴型空间

空间设计的核心是“为人的变化服务”,通过弹性设计实现家庭全周期适配,同时兼顾“同场共处”与“个体差异”。

3.2.1 弹性生长:让空间“随家而变”

遵循“宁加不拆”原则,避免用户违规改造(如拆除配重墙):

1)可变结构:采用轻质隔墙、可变墙垛,如两室户型可通过隔墙调整为三室,适配“二人世界”到“三口之家”的变化。

2)灵活阳台:设计为“易于封闭但不强制”的形式,用户可根据需求改为书房或儿童活动区。

3.2.2 陪伴空间:重构家的“核心互动区”

打破传统“客厅-餐厅-厨房”割裂格局,打造“同场不同频”的复合空间。

现代家庭更需要促进共处、尊重独立的陪伴场景。应打破厅室固有界限,打造融合餐厨、学习与交流功能的家庭核心区,使家人可在共享空间中实现“同场不同频”的舒适共处。发挥花园阳台的多重价值:无论规模大小,花园或阳台应成为融合采光、通风、景观与休闲功能的复合空间,同时也可巧妙用作组团间的柔性分隔。

3.2.3 全龄友好:兼顾适老与个体差异

1)适老设计:以“升级包”形式嵌入无障碍通道、安全地材、紧急呼叫系统,避免资源浪费(如年轻家庭暂不需要时可不选)。

2)尊重个体差异:在设计中考虑不同性格成员的需求,为偏好安静者设置独立角落,为热衷社交者留出互动区域,通过精细化设计提升个体居住体验。

3.3 政策协同

“好房子”需政策引导与市场激励结合,形成“引导-落地-评价”的闭环。

3.3.1 建立政策联动机制,以品质换取激励

应改变以往片面以面积或容积率奖励为导向的政策模式,将激励措施与住宅综合品质提升深度绑定。例如,对提供符合标准的共享客厅、适老化设施、绿色技术的项目,给予容积率计算优惠;对设置连续雨天连廊或社区公共花园、配套费可相应减免。此类政策有助于引导企业从追求“多送面积”转向“做好产品”。

3.3.2 强化产业拉动,推动建筑现代化升级

应以“好房子”建设为契机,推动建筑产业现代化和本地产业链协同发展。政府可通过搭建产业合作平台,促进设计、生产、施工企业与本地供应商对接,培育能够支持装配化、绿色化发展的本土供应链体系,甚至吸引高科技企业落户,逐步构建“产-研-住”融合的产业生态。

3.3.3 以好房子为支点,增强城市人口与产业吸引力

在人口增长放缓的背景下,城市竞争本质是人口与人才的竞争。应以“好房子”为杠杆,实施“聚人-聚产-聚财-聚势”的发展策略,将“吸引新增常住人口”纳入政策评价体系,尤其注重满足年轻家庭、康养群体、创意人才等的定居需求。通过提升居住品质增强城市吸引力,进一步带动消费、就业和税收增长,形成“以人促产、以产兴城”的良性循环。

3.3.4 推动差异化发展,结合区域功能精准定位

“好房子”建设应强调与区域功能相适应,体现因地制宜的发展策略。例如,近山区域可突出生态康养特色,注重低密度和与自然融合;城市功能区域应强调适老化和全龄友好设施;文旅集聚区则可增设短租功能与文创空间。通过差异化定位避免同质竞争,形成丰富多元的住宅产品体系。

3.3.5 完善实施保障机制,构建闭环协同体系

好房子理念的落地离不开有效的实施机制。应构建“政策-技术-评价”联动闭环,确保政策导向清晰、技术体系可行、评价机制可感知。例如,推行“承诺制”,在土地出让环节即要求承诺达到“好房子”标准,并为达标项目提供容积率奖励,以平衡品质提升带来的成本上升,实现“品质提升-盈利可控”的良性循环。同时,应加强建筑部品标准化与模数化工作。可借鉴日本优良部品认证制度,建立涵盖设计、生产、安装的三级标准体系,推动门窗、卫浴、管线等部品的通用化,显著提升效率、降低成本与保障质量。

综上所述,推进“好房子”建设不仅需要多维度政策支持,还应通过系统化机制实现资源整合与效能提升,最终实现居住品质提升、城市发展与产业升级的多重目标。

4 结束语

“好房子”的终极目标,是回答“人如何好好生活”这一永恒命题。不是单一技术的堆砌,也不是面积的简单扩大,而是技术、空间、政策的三维协同;技术以“菜单式包”尊重用户选择,空间以弹性设计适配家庭全周期,政策以闭环机制推动品质落地。

从成都住宅市场的演进可见,行业已从“规模至上”走向“品质回归”;“好房子”已实现从“概念”到“落地”的跨越。未来,“好房子”建设需进一步推动人居体验提升与产业现代化的协同:一方面,持续深化“以用户为中心”的设计思维,让住宅真正成为“情感载体”;另一方面,通过部品标准化、技术产业化,降低“好房子”落地成本,让更多家庭享受到“愿意买、愿意住、不愿搬”的居住体验。这一过程,既是房地产行业的转型之路,也是“人民对美好生活向往”的实现之路。

参考文献

[1] 周骖. 陪伴空间:住宅设计的情感转向[J]. 建筑学报,2023(5): 42-48.

[2] 徐磊. 日本住宅工业化与部品体系研究[M]. 北京:中国建筑工业出版社,2020.

[3] Alexander C. 建筑模式语言[M]. 北京:知识产权出版社,2019.