

# 把保障房建成“好房子” 就是要打造好的生活体验

文/蒋雯菁

建“好房子”，尤其是把保障性住房建设成“好房子”，让群众住得健康，用得安全方便，是住房和城乡建设部自去年以来提出的重点工作任务。如何将过去“有瓦遮头”就可以度日的保障房建设理念转化为用“好房子”标准推进保障房建设走向新的高度，各地都在探索合适的路径。

近日，记者探访了省内部分保障性住房项目，从项目本身出发，回答怎样把保障性住房建设成“好房子”这一新的民生命题。

## 建管并重以旧焕新 迎来品质生活体验

今年8月，广州市新修订的公共租赁住房管理办法特别加强了对老年群体的关注，明确公租房项目可以适当配置医疗卫生和养老设施，满足老年群体的生活需求。而阳江市为解决公租房“上下楼难”问题，因地制宜建设无障碍设施，率先在富源公租房小区启动加装电梯项目，建设和维护费用由政府买单，租户即可实现“上下自由”。

得益于“百千万工程”的全面实施和城市更新的加快推进，近年来广东各地通过不断完善保障房配套设施建设，推动解决实实在在的“关键小事”，促进实现民生关注的“具体实事”，为群众生活带来便利的同时，也增强了老房子“焕新”带来的幸福感和获得感。

作为中山市积极探索保障性租赁住房建设、老旧小区改造及市属国企投资运营相结合的“三位一体”新模式的典范，月湾小区去年成功获得了保障性租赁住房中央财政补助资金进行升级改造，解决了新市民、青年人最关心的环境卫生、公共设施、服务功能等基础设施问题，并按拎包入住的标准把房间内部同步改造成窗明几净的美好宜居宜租环境。

将老房子改建成新样貌，不仅推动了住房困难群体实现住有所居，一些保障房小区更通过强化管理运营实现建管并重，有效改善小区居民的生活质量，促进社区和谐。



中山月湾小区增设儿童游玩设施  
(图源：中山市住房和城乡建设局)



广州萝岗和苑实拍全景图(图源：广州安居集团)

家住在中山市祈安苑公租房小区的梁伯高兴地向记者分享了他的女儿最近成为小区“楼栋长”的消息。保障房小区治理难问题一直困扰着社区管理，近年来在政府部门的引导下，许多社区街道开始探索居民共治新路子。今年，中山市南区街道城南社区以祈安苑小区为试点，探索楼栋长工作模式，发挥楼栋长作为政策宣讲员、民情信息员、矛盾调解员、邻里服务员、文明劝导员等重要作用，实现实时在线，确保电梯故障、卫生不佳、路灯损坏等小区常见问题得到及时解决，切实提升公租房小区治理效能。

与此同时，该小区还积极完善智能化管理系统及监测平台建设，运用人脸识别、大数据分析、设备检测、远程控制等科技手段对高空抛物、电动车上楼、孤老人员动态等问题进行监测，强化房源监督管理，切实保障租户的合法居住权益和房源的公平运维。

事实证明，小区治理跑出“加速度”，居民幸福感就会“高一度”。

## 保障房建设上新赛道 造节能智慧“好房子”

如今，国家提出要建设的“好房子”，则延伸至更为具体的标准上，就是绿色、低碳、智能、安全，让人们住得健康、省钱、方便、放心。广东省城乡规划局住房政策研究中心首席研究员李宇嘉接受记者采访时表示，建设好房子是目前房地产高质量发展和房地产发展新模式的重要组成部分。当前，保障房和商品房同属于竞争关系，都在争抢新市民客户，因此也需要与时俱进提高住房品质，吸引更多新市民、青年人入住。

近年来，广东在深入调查研究的基础上，结合行业发展趋势，编制了《广东省绿色建筑评价标准》《广东省绿色住区评价标准》《广东省居住建筑节能设计标准》等一系列地方标准，为各地建设绿色、低碳、智能、安全的好房子提供标准化支撑。

省内部分城市也已有一些具体的实践案例。肇庆市的“惠兴居”保障性住房项目通过使用环保材料进行装

修、装饰，最大限度地减少污染，满足保障性住房人群“安居”“乐居”的住房需求。湛江市正在打造的绿色节能样板工程东盛路南侧和农林二路钢结构装配式EPC公租房项目，因地制宜开展沿海台风高发多发地区钢结构装配式产品的研发，引领湛江建筑行业新一轮施工管理变革，具有重要借鉴和推广意义。

近日，记者实地走访了广州市目前规模最大的保障性住房项目萝岗和苑。进入项目部办公室，一张规划齐整、要素完备的项目建设图纸徐徐展开。

据介绍，该项目总建筑面积约200.4万平方米，分二期建设，规划总户数18827套。在建设过程中，该项目将智慧建造技术与装配式建筑相结合，对装配式建筑从图纸设计、预制构件深化设计、方案设计、预制构件生产运输、施工吊装等全过程进行信息化管理，有效提高施工进度控制能力、施工效率和施工质量。同时项目全部建筑按照绿色建筑二星级标准建设实施，在为居民创造健康的居住环境的同时，有效减少建筑的能源消耗和碳排放。不仅如此，该项目还充分融入海绵城市建设理念，通过设置绿色屋顶、雨水花园、透水铺装、雨水收集与回收系统，实现控制雨水径流量、节约水资源及提升景观功能。

目前，萝岗和苑已实现5个“广州保障房第一”：第一个采用EPC承包模式、第一个采用BIM正向设计、第一个CIM平台试点、第一个装配率达到55%以上、第一个融入海绵城市设计的保障性住房项目。

## 将“好房子”标准具象化 努力推进实现“四好”建设

使用装配式建造方式的绿色建筑就等于“好房子”吗？李宇嘉表示，项目实现工厂化设计、全屋智能化、新风系统、二星A级及以上绿色建筑等都是建设好房子的硬性标准，但好房子建设更为重要的底线指标应该是“住得起、住得下、住得好”。首先是“以需定建”，确保保障性住房项目区位、配套设施、户型设计、装修标准等一定程度上遵循住房保障群体的需求特征。

游先生一年前搬进了萝岗和苑一期，约59平方米三房一厅、每月1200元左右租金的公租房托起了一家三口的“安居梦”。他表示，该小区交通便利、环境优美、配套设施完善，同时兼备了居住的便利性和舒适度。他经常邀请朋友来家做客，朋友们都对此羡慕不已、赞不绝口。广州安居集团表示，建设“好房子”已经不再停留于传统意义上的建筑本身，将更注重以人为本与社区温度。

据了解，萝岗和苑毗邻地铁6号线，小区接通地铁21号线及7号线延长线，区位优势明显，交通便利。在规划设计初期，他们巧妙地将项目山地错落的地形优势，以高低、形态的变化与组合，采用地面、平台、屋顶绿化的组合方式建成多层次的绿化开放空间系统，打造了一个立体多层次的城市绿谷形象。同时，该小区还对原址保留用地内的百年古树和历史建筑，打造古树广场、古树公园，有效提升居住环境的生态价值。

而在管理方面，萝岗和苑作为小区智慧管理试点，打造了拥有完全自主知识产权的智慧管理综合服务平台“广州安居数字服务平台”，提供入住办理、在线缴费、商铺管理、车位申请、物业维修等个性化服务，并通过智能门禁系统、AI监控系统、高空抛物监测系统、智慧停车场等示范项目，将相关数据接入平台进行统计分析和智能管控，实现了数字化安全管理闭环。

李宇嘉表示，好房子的另一个重要特征，是在遵循需求共性的基础上，为住房保障群体提供个性化服务。

目前，萝岗和苑居住群体主要是广州市新就业、35岁以下无房职工的公租房住户。为打造年轻人创新创业、共建共治共享新格局的青年活力社区，该项目精心对广场、商业街、商业盒子重新规划设计，打造工作与居住之间的“社区生活第三空间”，既迎合Z世代住户的年轻生活方式，又以潮流运动及社群活动让更多居民获得参与感和归属感，营造“多元邻里场景”，满足不同群体多样化生活娱乐需求，构建“新广府美好生活”安居样板体系。



广州萝岗和苑社区运动场(图源：广州安居集团)

广州安居集团表示，他们的下一个目标是将萝岗和苑建设为中国第一个好房子、好小区、好社区、好城区的“四好”小区。

可以预见的是，越来越多的“好房子”正在路上，保障性住房建设管理水平将翻开全新一页，让城镇低收入家庭、青年人、新市民等住房困难群体有房住，也能留得住、住得好，那么未来推动实现住有所居的梦想不再遥远。