

# 构建“好房子”标准体系 广东为高品质生活奠基

广东建设报记者 赵文霞

在“住有所居”迈向“住有优居”的关键转型期，广东将如何构建“好房子”建设标准体系？如何破解住宅建设痛点，重塑行业发展逻辑？带着这些疑问，记者专访了广东省建筑科学研究院集团股份有限公司总经理、广东省建设科技与标准化协会会长杨仕超，围绕“问题导向、提升品质、走入未来”三大核心原则，解析这一体系的实践路径与创新内涵。



广东省建筑科学研究院集团股份有限公司总经理、广东省建设科技与标准化协会会长杨仕超  
(受访者供图)

## 直面沉疴

以问题为导向破解“住得糟心”困局

当前，广东城镇居民改善性住房需求日益增多。广东省房地产行业协会发布的《广东省住房发展研究报告》显示，全省超半数城镇家庭为租房户，深圳、东莞租房率高达76.8%和75.3%，改善性住房需求逐步释放，过去在解决“有没有”时期追求速度和数量的发展模式，已不适应当前解决“好不好”问题、高质量发展阶段的新要求。

“好房子首先要解决通病，让居

民住得安心、舒适。”杨仕超认为，尤其是渗漏、隔音差、空间压抑等投诉焦点问题，必须要解决，否则“好房子”无从谈起。

针对岭南地区多雨潮湿引发的渗漏难题，“重材料轻构造”的传统思维正在转变。杨仕超强调，以屋顶为例，北方屋顶坡度设计侧重积雪滑落，而岭南地区优先考虑排水效率，优化屋面坡度、虹吸排水等。“住宅的防水同样如此，堵不如疏，屋顶、墙体内部设置排水构造，排水和防水相结合，漏水就减少了。”

在结构耐久性方面，针对广东普

遍存在的地基问题，杨仕超提出了“百年结构”理念，强调地基基础与结构形式适配，提升建筑寿命周期安全性。

空间体验优化是另一重点。“国外住宅楼板厚度可达210~270mm，我们的楼板不仅隔音效果差，甚至在装修时直接被打穿。”针对住宅楼板厚度普遍仅有100~120mm的问题，杨仕超建议楼板厚度至少达到180mm。在他看来，提升层高与楼板厚度不仅改善居住压抑感，更能为装配式装修提供“无梁无柱”的灵活改造空间。

## 品质进阶

从“能用”到“好用”的价值跃升

满足现有标准只是“合格品”，好房子必须是“优等品”。

在专访中，杨仕超对此进行了详细阐述。他认为，品质提升需从功能性细节、个性化需求与文化内涵三方面突破，实现从“住得进去”到“住得满意”的跨越。

细节把控首先体现在建造精度。从建筑材料的选择到施工工艺的把控，每一个细节都影响着房屋的品

质。当前建筑施工误差普遍在2~5cm之间，但装修部件的误差远低于这个数据，常常导致“装不上、对不齐”等问题。杨仕超认为，未来“好房子”建设应朝毫米级精度发展，这不仅能提升使用体验，更能推动住宅从“粗放建造”向“精细智造”转型。

个性化需求驱动产品创新。针对不同人群的居住痛点，应以“全龄友好”“功能可变”为设计原则，例如在户型布局上，预留“X空间”，供住户改造，可灵活改造为儿童房或工

作室。在装修层面，推广“装配式+模块化”组合，为年轻人提供智能马桶、嵌入式家电，为老年群体配置防滑地面、无障碍卫生间等。

文化内涵赋予建筑灵魂。针对当前住宅“千房一面”的同质化问题，杨仕超呼吁传承中华优秀传统文化、岭南建筑文化基因。“广府砖雕灰雕、客家壁画、潮汕木雕嵌瓷，这些元素都可通过现代手法融入建筑。”他认为，好房子不仅是物理空间，更应该作为文化艺术的载体之一，让居民在居住中感受文化认同。

## 拥抱未来

以科技与跨界重塑行业新生态

“华为造汽车、小米做家居，建筑业必须跳出‘就房子论房子’的局限，不能再闭门造车，必须拥抱科技、跨界融合。”面对华为、小米等科技企业在智能领域的快速布局，杨仕超警示传统建筑业正面临“破圈”挑战。他强调，只有打破固有思维、打破行业壁垒，通过科技赋能与跨界融合，才能构建“智慧、低碳、可持续”的住宅新生态。

华为早在十几年前就开始布局智慧家庭研究，如今已取得显著成果。

杨仕超认为，建筑行业应与科技企业加强合作，将智能技术融入建筑设计和建设中，实现住宅的信息化、数字化、智能化。通过建设信息系统、环境智能管理系统、智能照明系统等，打造智慧住宅，提升居民生活的便利性和舒适度。

此外，AI技术在建筑领域的应用前景广阔。AI可以用于收集用户诉求和先进技术信息，在设计前帮助设计师拓宽思路、优化方案，设计完成后进行模拟测试，提前发现问题并提出改进意见。AI技术的应用将推动建筑设计和施工向更加智能化、高效化方

向发展。

“‘好房子’建设的目标，是为人民的高品质生活造房子，提供高品质的生活平台。”杨仕超强调，目前广东正着力构建省级“好房子”建设标准，该标准不能停留在传统思路上，必须要走出行业“舒适区”，研究建立新体系。

广东“好房子”建设标准体系的探索，既是对“人民对美好生活向往”的回应，更是建筑业高质量发展的破题之举。正如杨仕超所言：“好房子其实是没有标准的，但我们需要有消除通病的决心、追求极致的匠心、拥抱变革的雄心。”

珠海发布楼市新政

## 特定新出让地允许建144m<sup>2</sup>以上住宅

广东建设报讯 记者唐培峰报道：5月6日晚，珠海市住房和城乡建设局、珠海市自然资源局、珠海市财政局、国家税务总局珠海市税务局、珠海市住房公积金管理中心等5部门联合印发《关于珠海市促进房地产高质量发展的若干措施》(以下简称《若干措施》)。《若干措施》围绕加强用地管理、提升住房建设品质、支持住房消费、加快存量商品房去化、强化要素保障等五个方面，提出16条举措。

### “以旧换新”单套住房最高补3万

《若干措施》提出，支持新型住宅产品建设，鼓励丰富居住空间形式，在特定的新出让土地上，允许建筑面积144平方米以上的住宅，在起居室(厅)设置一处透空空间，其透空部分不大于两层层高、水平投影面积不超过住宅套内(除阳台外)建筑面积的25%且不大于50平方米的，按其水平投影面积计算容积率，超出部分按2倍计算容积率。结合“低空经济”“云上智城”应用场景，合理设置外挑式空间，其建筑面积不计算容积率。

此外，新出让商品住宅用地规划条件中约定建成后需移交政府的幼儿园、社区用房、养老托育服务设施、公共厕所、邮政快递服务用房等配套设施，建筑面积不计算容积率。

在加快推进城中村改造方面，新增谋划一批资金平衡方案、补偿安置方案成熟的城中村改造项目，推动专项借款支持项目加速改造，稳妥实施“政府主导、净地出让”新模式改造。

《若干措施》提出鼓励住房“以旧换新”。对参与住房“以旧换新”的居民，按照新购住房网签价格的1%给予购房专项补贴，单套住房补贴金额最高不超过3万元，补贴政策有效期一年。开展住房“以旧换新”统一平台建设，同步关联政府线上审批流程，实现业务交易手续线上“一站式”办理。

同时，大力推行“带押过户”业务跨行办理。对出售珠海市自有住房后一年内在珠海市重新购买住房的纳税人，按国家政策规定退还其出售自有住房时已缴纳的个人所得税。

### 新来珠青年人才首年免租金

《若干措施》支持新来珠青年人才在珠置业。落实“一免两减”新来珠青年人才住房政策，首年免收租金，次年按租金标准的30%收取租金，第三年按租金标准的50%收取租金；支持青年人才连续租赁人才住房满一定年限后，可以申请购买配售型保障房。

为便利义务教育入学，外来人员购买新建商品住宅的，其子女可凭该住宅的预告登记证明或有效购房凭证材料(购房合同、发票等)，在承诺按照商品房买卖合同约定办理不动产权证后，在入学报名期间可向商品住宅所在辖区教育行政管理部门申请入读义务教育学校，所在辖区教育行政管理部门按义务教育招生入学政策统筹安排入学。