

住宅新规施行后 如何更好满足群众宜居需求？

新版《住宅项目规范》于5月1日开始施行。这一强制性规范对居住环境、建筑空间、室内环境等方面作出要求。

层高不低于3米、4层及以上住宅设置电梯……新规施行，如何更好满足群众高品质生活需求？将给未来居住环境和房地产业转型升级带来哪些影响？

NO.01

更多“好房子”入市 满足群众日益多元的需求

层高达3米及以上、不同户型均设置可拓展空间、约3000㎡架空层构建全龄共享聚所……在上海市闵行区，“象屿·天宸雅颂”项目4月29日首开当日现场人潮涌动，“五一”期间已售罄。据了解，开发商计划于5月底推出二批次房源。

在采访中发现，近期全国多地有主打“好房子”特点的楼盘入市。随着《住宅项目规范》的施行，符合“好房子”标准，成为一些楼盘的卖点，吸引不少看房人。

在山东烟台，蓝天·博识雅苑5月1日推出的首期100套房源当日清盘。“这个项目在规划、户型与配套上都很吸引我们，一梯一户，有篮球馆、健身房、游泳池、瑜伽馆、社区食堂，保温7级的铝制入户门也让我们满意。”购房者郑先生说。

从过去的“住有所居”到现在的“住有宜居”，购房者更加注重住宅品质，对智能家居、绿色家居、建筑设计、配套完善等需求也日益增加。

在成都，“五一”假期前夕启动的“安家成都·美好购房季”大型购房活动上，30家知名房企带来120多个楼盘项目。不少房企推出“好房子”沉浸式体验活动，通过创新的户型设计和品质升级，向市场展示“好房子”新标准。

今年以来，土地端的“缩量提质”调节也表明，未来“好房子”的供给将大大增加。大部分城市主动调整供给结构，压缩供地规模、聚焦优质地块，推出很多“小而美”的土地。以杭州为例，今年已出让的商品住宅土地中，约90%的单宗土地规划建筑面积没有超过9万平方米；这些土地配套齐全，容积率适中，更适合开发高品质住宅。

不少开发商认为，从满足基本居住需求，到讲究居住空间的均衡性、多功能性，再到更加注重与自然、外界的空间融合，未来，将有越来越多“好房子”进入市场，满足人们日益多元的需求。



从过去的“住有所居”到现在的“住有宜居”，购房者更加注重住宅品质。钟梓骥 摄

NO.02

更追求品质和创新 绿色低碳建造成趋势

新版《住宅项目规范》要求住宅项目建设应以安全、舒适、绿色、智慧为目标。业内人士普遍认为，新规将推动住宅产品在品质和创新上进一步迭代升级。

近1000平方米的架空层设有健身房、儿童娱乐区、老人休闲区、书吧等共享空间，室内采用更为灵活可变的布局，所有户型层高都达到3米，半开放阳台错层式分布……在北京昌平区沙河镇生命科学园附近，全国“好房子”设计大赛的首个落地示范项目“龙湖·观萃”正在建设中。

“新规将住宅层高提升了20厘米，这一调整考虑了我国居民身高增长趋势。”中国建筑科学研究院高级建筑师曾宇说，层高增加后，不仅为扩大窗户面积、改善室内通风和采光提供了可能，还为增加楼板构件厚度、加装隔声板、安装全屋智能设备

提供了空间。

在居住环境方面，新规要求每套住宅都有满足日照标准的房间，并在住宅隔声和噪声指标方面提出要求，从冬季保暖、夏季隔热、建筑通风三方面对住宅建筑提出基本性能要求。

专家表示，这些指标都要求住宅项目规范设计不仅应控制好建筑间距，同时也需优化平面设计，考虑室内空间合理布局。

为让“银发族”住得安全舒心，新规强化了住宅的适老化设计，要求卫生间便器和洗浴器旁应设扶手或预留安装条件；每个住宅单元至少应有1个无障碍公共出入口；提高了户门、卧室门、厨房门和卫生间门的通行净宽要求。

在山东省淄博市金城荣基·臻岳项目，记者看到，无障碍坡道宽阔平坦；进入电梯，呼梯系统随即响应；

入户门槛前，无高差设计让轮椅畅行无阻；卫生间淋浴区域、马桶和洗手台前分别为老人设有扶手，室内设有直连物业的紧急呼叫系统……小区正将适老化设计融入生活全场景。

建造“好房子”，绿色低碳、科技赋能是趋势。

以越秀·外滩樾项目为例，一体化保温维护系统、三玻两腔系统窗及屋顶光伏系统等超低能耗建筑技术体系，降低能耗30%以上，并通过雨水回收与生态景观循环，形成可持续的社区微气候。

中能建城市投资发展有限公司上海事业部负责人表示，公司正积极探索超低能耗建筑、零碳建筑的建造。在设计方面，通过优化建筑朝向、通风设计等，减少对空调和照明的依赖。在材料选择方面，优先选择具有环保认证的绿色建材，减少对环境的污染。

NO.03

更加丰富多元的市场 将激发改善性购房需求潜力

业内人士普遍认为，住宅国家标准的提升将对房地产行业发展产生重要影响。新规将倒逼房企从产品标准、研发、迭代的全周期出发，不断加大新产品、新材料、新工艺、新一代信息技术和智能建造技术的应用。更加细分多元、层次丰富的市场，将激发改善性购房需求潜力。

“从长期来看，新规将引导房地产行业从过去对‘高周转’的追求，转变为对高品质的追求，为房地产企业及上下游企业指明变革方向。”成都睿合泰产城发展研究院总经理何昕宇说。

今年以来，已有北京、山东、山西、江苏、贵州、四川等近十个省市结合地域特点，从标准制定、土地供应到建造工艺全链条发力，构建高品质住房建设体系。

新规施行后，很多人关注房地产

市场会发生哪些变化。

对于在售新盘，广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉说，最近几年，一些开发商推出的升级版改善型住宅，在装修、设计等方面超越新规的底线指标，所以新规对这部分改善性楼盘的影响不大。但一些用料不达标、设计落后、装修粗糙的新房项目，可能会受到影响。

“即使在同一地段，由于楼盘品质不一，销售情况也是冰火两重天。”易居房地产研究院副院长严跃进表示。

对于二手住宅市场，李宇嘉认为，产品、地段和价格是购房决策的三大核心因素，一些二手住宅地段好、教育医疗资源丰富、有价格竞争优势，即便在户型设计上有所逊色，在市场上也依然受欢迎。

新规出台，也打开了老破小“逆袭”通道。对标新版规范，通过加装电梯、噪音消除改造、适老化改造、配套完善等路径改造老旧小区，甚至“原拆原建”，老旧小区可以实现价值跃升。上海交通大学教授陈杰说，当前各地正在优化存量，通过城市更新、旧城改造，完善住宅功能和配套，补齐基本公共服务设施短板，这些举措对增加二手住宅的市场价值来说都是利好。

推进“好房子”建设关乎老百姓福祉，也是房地产高质量发展的重要抓手。业内人士认为，新规施行后，要关注落地执行情况。各地应抓样板、立标准、建制度，结合地域特色完善政策配套，进一步明确工作方案和行动计划，不断推进“好房子”建设，更好满足群众高品质生活需求。