

# 未来“好房子”有几种打开方式？



“新三代同堂之家”设计方案（获奖者供图）

什么样的房子算“好房子”？日前，由住房和城乡建设部主办的全国“好房子”设计大赛成果发布，经行业专家多轮评审，共选出获奖作品83个。未来“好房子”有几种“打开方式”？记者实地探访成果发布会现场。

在一套建筑面积约139平方米的住宅中，让每代人都有独立完善的生活圈，究竟是什么概念，又如何实现？说起本次大赛的一等奖获奖作品——“新三代同堂之家”，中机国际工程设计研究院有限责任公司副总建筑师万飞介绍说，在这套设计中，团队通过深度洞察三代人的差异化需求，比如隐私、情感、生活习惯等，系统重构套内空间，打造出可分、可合、可融的“好房子”设计，精准解决传统住宅中不同代际成员动线交错、采光通风不足、功能适配性弱等痛点。

万飞说：“老、中、青三代生活圈，生态系统是相对独立的。小孩子对空间的需求没那么大，但是对空间的通透性、趣味性、娱乐性要求会比较高；中年夫妻的生活圈里面有复合式的书房、衣帽间，单独的卫生间，还有茶水吧，对隐私性、私密性、居住体验要求比较高；老年人生活圈安全性、适老性、休闲性是很重要的，我们配了休闲小花房、适老性卫生间，老年人的需求得到满足。整个房间做了三个卫生间、两套厨房，全明厨明卫、完全南北通透，全开敞的公共区，把整个家庭串起来成为一个整体，通过玄关的可分可合，让‘小家庭’和整个大的家庭有机联系起来。”

围绕代际差异化诉求，打造相对独立的生活圈，听起来是不是非常心动？别急，还有。同为一等奖获奖作品的“芯院”，则融合了“复合芯筒”与“东方院居”两大核心策略，既将所有用水空间及设备管线集中布置于“芯筒”，实现房屋管线的系统集成与长效运维，又通过两层挑高的

内嵌型立体庭院引入更多阳光，使景观与室内空间形成交融与互动。中国建筑设计研究院教授级高级建筑师吕强介绍说，这套设计方案以“复合芯筒”为骨，构建出高效、自由、可持续发展的百年住宅基底，又以“东方院居”为魂，用当代设计语言重新诠释院落精神。

据吕强介绍：“这个区域就是复合式‘芯筒’，集合了楼、电梯，卫生间、厨房以及所有的横向、竖向管线，将所有的用水空间都集中在一起，方便走管、串联，实现了管线路径的最短，能够很好地向两边房间辐射，也能实现能耗的集约。周边的空间因为是框架结构，没有任何剪力墙，没有任何管井的分隔，空间可以实现灵活可变。”

不仅要把新房子建成“好房子”，也要把老房子逐步改造成“好房子”，这是在持续推进城市更新行动的大背景下，我国住房城乡建设领域频频释放的信号。为此，本次大赛还设置了“既有住房更新改造”方向的赛题，要求选取多层或高层住宅中一个真实的住房套型，以满足两口子之家、三代同堂等不同家庭需求为目标，通过合理设计改造提升居住品质。据中国建筑标准设计研究院有限公司副总建筑师郝学介绍，团队带来的一等奖获奖作品——“可变空间·低碳·轻改造”解决方案，就选取了一套1978年建成的，套内面积只有51平方米的老房子，通过全面实施管线分离，利用装配式装修的方法进行干法施工，全面提升了住房性能。

郝学说：“它的特点就是在保证结构安全、耐久的前提下，可以做到自重轻、施工快、干扰少，特别适合既有建筑改造。我们又引入了整体卫浴、隔声墙顶地、呼吸砖、发热墙板等优良部品，在解决痛点问题的同时，提升了住房的性能。这次委托人是一对夫妻，即将退休，孩子上大学了，意味着在50岁以后的这几十年来，空间功能需求仍然在不断发生变化，如果反复装修，在经济上、精神上、体力上都是巨大挑战，我们通过推拉门、隔断、家具以及适老化加载这种方式，完成了空间对各个阶段的适配。如果需要保姆或者子女来照顾，南边

这个房间可以随时变成第三居，真正实现了低碳、可变、轻松改造。”

“原拆原建”，是近年来老旧小区、老旧住宅楼改造中重要的探索实践，简单而言，就是拆除旧房后，按照原来的面积、原来的户数在原来的地方重建新房；原拆原建案例，同样出现在本次大赛一等奖获奖作品中。广东省建筑设计研究院集团股份有限公司建筑一院方案中心副主任张文图介绍说，团队带来的“旧时光·新生活”设计方案，就聚焦了南方地区70平方米住宅“原拆原建”需求，精准破解用地局促、活动空间匮乏等核心难题。

张文图介绍说：“通过实地调研，我们发现在地的居住人群年龄结构，一头是退休的老年人，另外一头是刚进入职场的青年人，在我们的设计里面需要去满足不同年龄段的人群特点。我们将所有的厨卫空间往北面放置，腾出珍贵的超过11米的南向面宽，设计成客卧、客厅、客卧、主卧4间居室，刚入职的年轻人可以将这个空间改造成工作室，可以变成婴儿的儿童乐园。在原拆原建过程中，我们延续了原来的邻里关系，也对新生活的可能性进行了展示。”

依据家庭人口结构变化动态优化空间，在有限体量内实现居住品质的显著提升，是老旧小区更新语境下“小而精”居住范式的有效探索。中国工程院院士李兴钢表示，这些获奖作品，每件都极具特色，是大赛主题“为人民而设计——更好的房子、更美好的生活”的生动体现。

李兴钢举例说，在城市更新的背景下，老旧小区的改造有一种可能的模式就是“原拆原建”，通过“原拆原建”获得最前沿理念下的最新设计，使居民获得生活品质的提升，非常具有探索性和示范性。

全国工程勘察设计大师、中国建筑学会秘书长李存东表示，希望能够通过本次大赛，激发广大设计师和青年学生的创作热情，推动住房设计理论和方法创新，广泛传播“好房子”的前沿理念、适用技术和实践成果，以“好设计”引领建设人民群众满意的“好房子”。

（来源：中央广播电视总台中国之声）

## 做好老旧小区改造 实现从焕新到“长新”

随着城市更新行动稳步实施，城镇老旧小区改造工作取得显著成效。住房和城乡建设部最新数据显示，2025年全国新开工改造城镇老旧小区2.71万个、惠及499万户，完成投资1332亿元，超额完成年度计划。

基础设施老化、公共服务不足、适老化水平不高，老旧小区问题长期积累，既影响居民生活质量，也制约城市功能完善。近年来，各地不断拓展改造内涵，将改造纳入系统性城市更新框架之中，推动居住环境、公共服务和社区治理同步提升。浙江、江苏、上海等地在改造过程中同步引入社区养老服务中心、垃圾分类回收设施、公共活动空间等配套，让小区“用得上、留得住”，既提升了居民生活品质和获得感，也为城市可持续发展注入了新动能。

老旧小区“改不改、改什么、怎么改、改后怎么管”，每个环节都直接影响着居民的切身利益。近年来，不少地方在改造过程中注重听取居民意见的“问着干”，改造方式也随之调整。“居民点单、政府配菜”“责任规划师”“楼栋管家”等机制在多地探索实践，让居民不再只是“等着改”，而是直接参与方案讨论和后续管理。这种共建共治共享的治理模式，既减少了分歧，也提高了改造效率，同时也增强了居民对改造成果的认同感和维护意识，为项目顺利推进铺垫了扎实的社会基础。

老旧小区改造除了能改善居民生活质量，提升城市形象外，同样还是稳投资、促就业、扩内需的重要抓手。在老旧小区改造的过程中，除了常规的房地产核心板块受益外，其上下游产业链，包括家具、家电、家居、装修等消费都会受到拉动。此外，5G、人工智能、工业互联网、物联网等相关建设也将被带动。随着老旧小区环境的改善，周边的商业发展和经济发展活力也被带动起来。很多老旧小区不仅成了高品质生活宜居地，也成了新兴产业聚集地。

老旧小区改造是一项民生工程、民心工程，也是一项社会治理工程。健全已改造小区的长效管理机制，做好老旧小区改造“后半篇文章”，是一项艰巨的任务，也是一项需要付出诸多努力和耐心的工作。把有限的资金用在群众最关心的地方，把城市更新像“绣花”一样做到细处、做到实处，才能真正托起群众稳稳的幸福感。

随着“十五五”序幕拉开，持续以民生为导向、以品质为目标推进老旧小区改造，既是回应群众期待的必答题，也是推动城市高质量发展的长久之策。

（来源：人民网）