

# 住宅项目规范实施近一年 “好房子”建设按下加速键

自去年5月1日起，住房城乡建设部发布的《住宅项目规范》(以下简称《规范》)正式实施，《规范》以住宅项目整体为对象，以安全、舒适、绿色、智慧为目标，在规模、布局、功能、性能和关键技术措施等方面予以规范，被视为“好房子”的标准。

近一年的时间里，多地陆续出台关于“好房子”的评价和技术标准，购房者也更重视住房的居住属性。不过，记者在实探时发现，许多开发商仅将高得房率作为宣传核心，“好房子”背景下的新规产品对在售的旧规产品带来一定冲击，业内人士也呼吁各地应加强批后管理。

## 技术规范与政策支持

《规范》实施后，“好房子”的建设按下加速键，多家开发商提出了各自的“好房子”策略，相关政策也在加速推进。据中指研究院的不完全统计，自去年5月《规范》正式实施后，各地共发布“好房子”相关政策近50条，这些政策大体可以分为两类，一类是技术规范，另一类是支持政策。

记者梳理发现，在技术规范方面，江苏、福建、成都、重庆、贵阳、西安等地出台了“好房子”或高品质住宅的建设标准、技术导则、评价标准等文件，这些文件贯穿规划、设计、建造到运维的全生命周期，具体指标既包括层高净高、隔音降噪、电梯配置、架空层设置、安全防护等

指标，也包括绿色建材使用、智慧小区建设等品质提升指标。支持政策方面，多地出台了“好房子”专项支持政策，许多城市还在各自出台的综合性房地产政策中，包含了“好房子”建设的相关条款。就在4月20日，珠海出台楼市新政，首条政策就提出要推进高品质“好房子”供给，提出从源头科学设定用地规模、容积率等条件，着力打造采光充足、南北通透、私密性强、隔音优良、配套齐全的高品质住宅。

中指研究院指数研究部总经理曹晶晶对记者表示，技术规范确立了“好房子”的标准，而支持政策则为这些标准的落地提供了动力。“从这一年的政策趋势来看，有两个明显的发力方向，一是目标更加聚焦居住体验，各地在国家标准的‘安全、舒适、绿色、智慧’框架下，围绕层高、隔音、采光、适老化等直接关乎日常感受的细节提出了更高要求；二是政策覆盖的链条更加完整，包括了土地供应、规划设计、施工建造，延伸到金融支持、后期运维等多个环节。”

## 开发商甚少提及楼板隔音等问题

过去一年，更多的购房者将“好房子”背景下的新规产品作为置业的首选。以深圳市场为例，乐有家研究中心的数据显示，今年一季度，深圳一手住宅网签量为6704套，而在网签量前五位的新房小区中，几乎全部都

是新规产品或主打高得房率的小区。

记者在深圳龙华区实地走访了几个新房项目，在一处宣称新规产品的小区，看到项目的宣传信息主打高得房率。销售人员告诉记者，项目的销售情况十分不错，购房者都非常认可高得房率的新房。不过，也有一些购房者对记者表示：“这些新房的高得房率却换来了不太合理的梯户比，例如近40层高的住宅大楼仅配两部电梯。针对楼板隔音效果等建筑质量问题，开发商甚少提及。”

另外，市场上还有相当数量的旧规产品在建在售，这些旧规产品多数来自于城市更新项目的住宅，都存在高容积率以及较低得房率等问题。例如，目前深圳市场上的旧规产品得房率普遍在75%左右，新规产品得房率则普遍超过90%。这时，新规产品的人市对旧规产品以及二手房市场也造成一定冲击，不少旧规产品的新房只好大幅打折。

同样在龙华区，一个容积率超过8的旧规产品小区正在大幅打折促销，每平方米的价格下调近1万元。销售人员表示，自新规产品出现后，项目的销售情况不理想，只好通过打折来回笼资金。

## 加强批后管理

在深圳从事新房销售超过15年的陈经理表示：“从去年开始，购房者对新规产品的咨询度很高，相关产品的

去化情况较好。不过，购房者更看重房子的‘内在’，建筑质量和品质到位才是关键。与此同时，一些新房项目的高得房率是如何实现的，购房者也需要好好甄别。”

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉对记者表示，“好房子”对购房者和房企带来深远的影响。针对购房者对高得房率、建筑质量等方面的疑虑，相关部门应及时对规划指标进行调整。例如，半计容面积占总面积的比例要加以限制，各地也应加强批后管理，对于飘窗、阳台、入户花园等半敞开空间，在交付时要按照规划图纸来进行验收。

针对“好房子”背景下的新规产品对旧规产品、二手房市场所造成的冲击，李宇嘉建议，首先，地方政府在旧规产品在售压力比较大的区域，要尽量避免新规用地的出让，对新规产品批售和开发的节奏也要适当控制；其次，新规产品与旧规产品要形成产品品质和价格上的层次和梯度。地方政府在规划用地方面，一定要因片区施策，一定要把片区内在售的旧规产品和二手房考虑在内，不能为了发展高品质住宅而不顾及这种市场影响。

中国企业资本联盟副理事长柏文喜建议，对于旧规产品，市场不应只有“打折抛售”一条出路。通过性能认证、适老化改造、租赁转化、金融支持等组合拳，完全可以实现旧规产品的“新生”。

(来源：证券时报)

广州荔湾一季度商品房销售面积同比增长7%

## “好房子”建设与城中村改造双提速

广东建设报讯 记者从广州市荔湾区获悉，2026年一季度，荔湾区商品房销售面积同比增长7%，一手商品住房销售价格增长3.7%，房地产开发投资增长1%，实现房地产市场“开门红”。4月26日，荔湾白鹅潭核心区聚龙湾首发品质住区——源舍将入市，作为坑口城中村改造融资出让地块，该项目是荔湾区加快推动“好房子”建设的生动实践，也是聚龙湾与坑口片区联动开发结出的重要成果。

荔湾区着力打造安全舒适绿色智慧的“好房子”，建立健全从土地出让、规划设计、施工监管、验收交付到维护管理的全流程全链条管理体系，全面提升房屋在健康舒适、安全耐久、节能环保、智慧数字、运维管理五个维度水平，推动住宅建设从满足基本功能向追求高品质、长寿命、可持续方向转型升级，推动“住有所居”向“住有优居”转型升级。

为破解老城更新难题、重塑城市能级，荔湾区委、区政府统筹部署，以聚龙湾和坑口城中村改造为核心切入点，全面加速荔湾区城市更新。

坑口村城中村改造项目是广州首批“依法征收、净地出让”重点项目之一，也是广州市贯彻落实《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》的实践案例。项目地理位置优越，改造后前景广阔，改造



广州市荔湾区聚龙湾片区

项目有3条地铁线路交会贯通，地接全国首个滨水“太古里”项目。坑口项目改造后，可提供27个出让地块，释放约69万平方米产业空间，项目将持续深化产城人文融合，为广州建设国际消费中心城市、推动广佛同城纵深发展、赋能珠江沿岸高质量蝶变贡献标杆力量。

聚龙湾项目创新采用“政府主导、国企实施、市场运作”模式，在全市率先践行全周期管理理念，从规划、建设到招商、运营一体化推进，

有效破解传统连片改造协同难题，为超大特大城市的内涵式增长提供了“广州经验”。当前，聚龙湾项目已进入全面兑现期：启动区完成全部拆迁安置，进入全面建设阶段；二期首批安置地块全面启动。

聚龙湾与坑口的联动开发，不仅是物理空间的叠合，更是规划统筹与产城融合的深度闭环，标志着坑口与聚龙湾正式进入资源共享、联动发展的新阶段，未来将携手打造国际未来超级湾、湾区活力公园城、广佛科创

消费新引擎，为广州持续实现老城市新活力提供坚实支撑。

聚龙湾项目规模由原1.56平方公里扩展至2.21平方公里，坚定践行“高起点谋划、高规格招商、高标准建设”理念，引入国际先进CAZ(中央活力区)发展理念，致力于打造辐射粤港澳大湾区西岸的产业集聚区和“文旅商创居”融合的世界级滨水魅力区。

源舍作为坑口城中村改造项目的融资出让地块，正是这一联动模式的核心成果。该地块的成功出让与建设，标志着“投融资闭环与滚动开发”良性机制的打通，有效保障了安置房建设及片区综合开发的资金需求，实现了城市更新民生保障与土地价值赋能的双向奔赴。作为荔湾区践行“好房子”代表项目之一，源舍采用3.5低容积率与全南向设计，打造建面约90-145㎡空间，约70%户型实现私梯入户或入户花园。通过立体式三重步行系统，将顶级商业、静谧生态与便捷交通无缝融入生活半径。

随着市、区两级一系列支持高品质住宅建设的政策相继出台与落地，荔湾正全面践行“好房子”建设要求，推动住宅从满足基本功能向追求高品质、长寿命、可持续方向转型升级，让“好房子”成为美好生活的底色。

(来源：新快报)