

提高居住品质 促进行业转型升级

——各地推进“好房子”建设观察

“层高更高了，阳台更多了，隔音降噪更好了。”这个“五一”假期，上海市民任凯忙着选房看房，实地对比多个楼盘后，一处按照新规范建设的新楼盘让他心动了，“这就是我心目中的好房子！”

去年5月1日实施的《住宅项目规范》，明确了“好房子”建设标准。各地加快标准落地，因地制宜出台配套政策，高品质住宅项目持续涌现。

“五一”假期期间，我们走访多地房地产市场发现，新标准引领下的“好房子”，更加契合群众住有优居的需求，有效激发改善型住房消费活力。

在宁夏银川一处以“好房子”标准建设的楼盘，前来看房选房的市民络绎不绝。项目负责人关玮熙介绍，项目层高最低3米，洋房产品可达3.15米，得房率接近100%，空间布局也更合理，受到很多改善型置业群体青睐。

“十五五”规划纲要明确提出，建设安全舒适绿色智慧的“好房子”。今年政府工作报告提出，有序推动安全舒适绿色智慧的“好房子”建设。安全、舒适、绿色、智慧，正具象为百姓可感可及的居住体验。

居住安全是“好房子”的首要标准。走访了解到，各地新建“好房子”项目重点提升建筑抗震、防火等安全性能，燃气报警及自动切断装置、智能门锁等已成为越来越多楼盘的“标配”。

上海越秀招商·和樾长宁项目采用智能安防系统，发生盗窃入侵时可自动报警；电梯配备五方通话系统，遇故障可快速联络救援；雨水回用系统可加快雨水下渗，减少雨水径流，有效缓解强降雨天气小区“内涝”等问题。

针对住宅渗漏、隔音差、厨卫串



“五一”假期，宁夏银川一处楼盘吸引不少购房者看房。

味返味等民生痛点，各地“好房子”项目提出针对性解决方案，推动住宅舒适度全面升级。

北京中建宸园项目在多个关键环节优化居住细节。通过楼板浮筑工艺、加厚分户墙、隔音门窗等，增强隔音效果，阻隔邻里与外界噪音；运用高品质烟道、防回阀、同层排水、地漏自补水、静音管材等技术措施，系统解决串味、返味、排水噪声等问题。

中建智地副总经理王琼表示，“好房子”建设不再是居住痛点的事后修补，而是围绕居民的居住体验，对可能影响生活品质的因素进行前置处理，把问题解决在设计 and 施工阶段，

实现从设计、选材、工艺、实测到交付反馈的系统治理。

新技术、新材料的应用，也让住宅变得更绿色、更智慧。多地示范项目运用智慧社区系统，在儿童活动区、公共花园等场所设置紧急呼叫按钮与智能监控设备，实现高空抛物全天候监测；全面使用绿色低碳建材，配套全屋智能家居，通过触屏、语音交互、移动App等多种方式，实现户内灯光、窗帘、空调、地暖、新风等设备功能智能控制。

《住宅项目规范》实施一年来，全国层面的政策推进和市场反应均呈现积极态势。据机构统计，各地共发布“好房子”相关政策近50条，涉

及技术规范和支持政策两类，政策覆盖链条更加完整，从土地供应、规划设计、施工建造延伸到金融支持和后期运维等多个环节。

“好房子”建设成效持续显现，不仅提升了住房品质，更促进行业转型升级。易居房地产研究院副院长严跃进认为，新规之下新建楼盘在层高净高、隔音降噪、电梯配置、架空层设置、绿色建材使用、智慧小区建设等方面均有变化，购房者对空间感、得房率、居住体验等提出更高要求，这正在加速住宅产品更新迭代。

新房子要建成“好房子”，老房子也要改造成“好房子”。“好房子”不仅是居住空间的改善，更代表生活方式的改变。各地正在因地制宜探索既有住房多样化的更新改造路径。北京、上海、广州等城市试点“原拆原建”模式，武汉试点“住宅合作社”自主更新机制，全国范围内老旧小区改造中加装电梯、节能改造、智慧化提升等措施，正共同推动存量住房逐步向“好房子”迈进。

“好房子”建设还带动绿色建材、智能装备、装配式建筑等上下游产业协同升级。湖北省住建厅数据显示，当地已建成“2+4+N”智能建造供应链平台，整合企业超千家，上链房源12.7万套，60余家骨干企业组建智能建造产业协作联盟，以新供给培育房地产行业新质生产力。

严跃进认为，“好房子”建设是当前着力稳定房地产市场、优化供给结构的重要举措，通过扎实落地《住宅项目规范》，引导市场从“有房住”向“住好房”转变，房企发展模式和行业竞争逻辑有望迎来重塑，并将持续释放住房消费潜力。

(来源：新华社)

“五一”小长假热点城市楼市升温

“五一”假期前后，广州、深圳、武汉、天津、苏州等国内城市密集发布楼市新政，从优化限购、提高公积金贷款额度到加大信贷支持、发放购房补贴等，多维度释放政策红利，有效激活市场需求，带动楼市热度持续升温。

4月30日，广州发布《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的实施意见》，被市场称作“穗八条”。其中，住房公积金贷款额度最高提升至360万元，以及“卖旧买新”最高3万元的专项补贴，成为点燃市场热情的关键引擎。

5月3日，广州保利·海韵售楼处热闹非凡。项目销售人员介绍，项目尚未正式开盘，但“五一”期间每天都有大量市民来看房，作为中心城区带有大园林、大型商业体的新晋楼盘，深受周边有改善置换需求的“老广”青睐。

“客户对‘穗八条’的关注度很高。”广州珠江·天河都荟销售总监杨一帆告诉记者，许多客户会主动咨询项目是否符合“绿色建筑”或“好房子”认定，以争取更高的公积金贷款

额度。深圳的政策暖风同样强劲。“五一”前夕，《关于进一步优化调整本市房地产相关政策的通知》正式发布，进一步放宽限购并提升公积金贷款额度。

深圳乐有家研究院监测数据显示，“五一”小长假首日，深圳乐有家新房带看同比上涨31%，二手房带看同比上涨58%；门店二手房签约量同比上涨114%。

在热点城市武汉，节前发布的“汉七条”，打破了区域壁垒。新政规定，购房人所在区无成套住房即可享受首套首付与利率优惠，并全面松绑公积金异地贷款限制。此外，5月至6月购买八大新城区新建商品住房可享首套1.5%、二套1%的购房补贴，5月至12月购买商办房源按总价1%给予补助，全方位激活刚性与改善型住房需求。

“‘五一’前三天，我们接待了2200多组客户，诚意登记量翻了三倍。”武汉洪山区一置业顾问难掩兴奋。低门槛和高补贴，让大量刚需群体、改善群体涌入售楼部，样板间外排起了长队。

除广州、深圳、武汉外，天津和

苏州楼市政策也迎来了调整。天津发布《关于优化本市房地产供给促进住房消费的通知》，明确全面取消全市住房限购政策，并取消二手房限售年限，购房不再受户籍和套数限制。同时，首套房首付比例最低降至15%，改善型住房的首付比例也同步下调，并提供多项补贴，旨在激活市场、促进住房消费。

苏州则提高了公积金贷款最高限额，个人公积金贷款最高贷款额度调整为150万元，家庭公积金贷款最高贷款额度调整为200万元。购买新建二星级及以上居住类绿色建筑的，公积金贷款额度上浮20%；购买新建“两智一全”等改善型住宅的，公积金贷款额度上浮50%。购买现房销售的新建商品住房项目的，公积金贷款额度上浮50%。购买现房销售的产权公寓可申请公积金贷款。

58安居客研究院院长张波指出，近期召开的中央政治局会议提出“努力稳定房地产市场”，把楼市调控政策升级为“稳进”，会议定调直接带动了节前政策集中落地，为“五一”市场升温提供了政策支撑，有效托住了市

场信心。他表示，近期多地出台包括公积金贷款额度上调、购房补贴、限购优化、卖旧换新税费减免等政策，有效降低了刚需和改善性需求入市门槛，激活了被抑制的置换需求。

上海易居房地产研究院副院长严跃进指出，广州、深圳、天津、武汉、苏州作为超大城市或核心城市，此次密集出台的楼市政策，契合当前稳定房地产市场的政策导向，凸显了以重点一二线城市引领市场稳定的基本路径，不仅为其他城市提供了借鉴，也为全国各地政策优化提供了参考。

严跃进表示，公积金提额、定向补贴、品质住宅激励等工具的组合发力，不仅精准对接了刚性与改善需求，更在悄然引导市场向“好房子”时代过渡。短期来看，政策红利已有效撬动看房量与成交预期；但中长期企稳的基石，仍在于居民收入预期的实质改善、二手房置换链条的顺畅运转。可以预见，核心城市将率先完成“政策底向市场底”的传导，并以结构分化、品质驱动的态势带动全国楼市步入理性修复期。

(来源：经济参考报)