

大师论道好房子建设 佛山实践绘人居新篇

文/广东建设报记者 薛睿 图/广东建设报记者 钟梓骥 唐培峰

政企案例分享

佛山市住建局： 佛山“好房子”建设的四维实践

佛山市住房和城乡建设局副局长卢德全带来《好房子佛山造——佛山“好房子”建设的四维实践报告》分享，详解佛山建设“制度筑基、科技赋能、监管护航、宣传拓局”推进体系。在制度端，佛山严格执行《住宅项目规范》，立足城市发展实际，相继出台《佛山市关于推进“好房子”建设的实施指引》《佛山市“好房子”设计导则》等政策指引文件，出台54条实施举措。

去年，佛山成功获评广东省首批模块化建筑试点城市；推动多款建筑机器人实现商业化应用；扩容绿色建材供给，打造一批标杆试点，全面搭建智慧居住体系。佛山已成功打造了50个各级智能建造试点项目；依托强大的制造业基础，培育出21家智能建造龙头企业。

佛山作为全国装配式建筑的范例城市，一直走在行业前列。今年4月，佛山出台《推广装配式建筑实施办法》，不仅明确了到2030年的发展目标，还配套容积率扶持等激励政策，为新型建造方式的推广提供了强大的政策支持。

在2026年住房和城乡建设部科技与产业化发展中心发布的两批“好房子”建设推荐建材中，全国共计95项产品上榜，其中佛山产品共



卢德全

有16项入选，占比高达16.8%。入选产品覆盖门窗、瓷砖、卫浴、给排水管材、建筑施工装备等多个品类，彰显佛山建材产业绿色、智能、装配式发展强劲实力。

不仅如此，佛山积极探索更前沿的模块化建筑。去年，佛山成功获评广东省首批模块化建筑试点城市。目前，全市已培育了9家相关企业，产品不仅满足本地需求，还远销欧美、东南亚等地区，年产值超过12亿元。



徐昭

佛山市工信局： 打造全屋智能好房子

佛山市工业和信息化局专家徐昭分享《全屋智能好房子——佛山范式的研究与探索》。他表示，未来的“好房子”会成为一种新的生命体——有呼吸、有心跳、有思考。未来好房子的竞争，不只是建筑品质，更是空间智能能力。佛山依托雄厚制造业优势，探索AI全屋智能居住新模式。

佛山市关于人工智能+智能家居的相关政策，围绕应用场景、智能决策、主动智能和家居智能体，提出具体要求，并提出AI全屋智能的能力升级方向。一方面，推动企业从销售硬件转型提供全生命周期服务，打通家庭、社区、政务、康养等服务链路；另一方面，从四大维度升级AI家居产业，立足用户需求构建场景，实现设备自主协同、主动服务，依托 AgenticOS 家居智能体系统，让住宅学习住户生活习惯，做到“越住越懂人”，致力打造全国全屋智能建设佛山样板。

实地观摩

品鉴智能建造高品质成果

此外，本次大会组织参会代表前往季华路商务中轴三大代表性项目实地观摩，将会场理论研讨与一线工程实践相结合，直观感受绿色低碳、BIM数字化、模块化建造、全屋智能、岭南人居设计，在商办、住宅场景中的落地成效。

城发中心项目坐落于佛山市禅城区季华六路核心区，是一栋高达198米的超甲级商务综合体。项目全程践行绿色低碳、智慧建造理念，全面应用BIM全生命周期数字化技术，创新优化建筑结构体系，按照绿色建筑二星级标准打造，实现建筑全生命周期低碳运营，斩获2024年MUSE国际设计金奖。在建筑品质与人居体验上，项目深度融合白兰花城市意象，打造极具辨识度的建筑形态；采用功能性通风幕墙系统，兼顾自然采光与通风效能；大堂采用大跨度预应力拉索玻璃幕墙体系，视觉大气通透，配套尊享入口空间、花园式共享客厅等多元场景，实现安全、舒适、智慧、美观的全方位升级。

建投恒福壹号项目地处季华路商务中轴核心，总占地面积约7.3万㎡，总建筑面积约42万㎡，涵盖高端住宅、下沉式会所、地标商业楼宇、特色主题商业街等多元业态，是佛山高端人居标杆项目。项目先后斩获国际WELL健康建筑金级预认证、缪斯设计奖金奖、第六届ELA国际景观大奖，获评省、市双优结构工程、双优安全文明工地。项目创新打造“九峰双轴、错位布局”建筑形态，特色商业街“季华坊”深度融合岭南传统文化；规划5万㎡岭南艺境园林，引入城市“公花园”理念，同步落地海绵城市设计；打造佛山首个“优质水社区”，搭建完整人居健康保障体系。同时，项目全域落地无障碍设施、全龄友好配套，搭载人脸识别无接触归家等智慧系

统，以精细化建造、人性化设计，全方位诠释新时代“好房子”的建设内涵。

璀璨中心项目地处地铁季华六路站（3号线与4号线交汇站点）核心地段。项目净用地面积2.59万㎡，总建筑面积25.6万㎡。项目由东西两座塔楼组成，包含办公与酒店两大功能业态。项目积极推广“四新”技术（新技术、新工艺、新材料、新设备），全流程建材质量管控，推广使用高品质建材，采用BIM全生命周期数字化应用。项目将祖庙之门所承载的历史底蕴和精神意象与现代双子塔楼的形式语言有机融合，采用高性能幕墙体系，引入智能派梯管理系统，基于客流分析算法实现电梯资源的科学调配；无感通行闸机系统通过生物识别、智能感应等技术手段，实现人员进出无需停留、自然通行的流畅体验；VRV可变冷媒流量空调系统实现“一户一机”的独立配置模式，既满足了不同用户的个性化舒适度需求，又有效降低整体运行能耗。

大会现场公布了“好房子”建设创新案例征集结果。大会还配套设置了小型展示区，佛山建发城市发展有限公司（城发·榕华里、城发·悦城峯境、城发·文华公馆、城发·灯湖悦园、城发·建投恒福壹号、城发·高明壹号项目）、佛山市房建集团有限公司（致美家园项目）、蒙娜丽莎集团股份有限公司（蒙娜丽莎AAAAA级产品全场景应用项目）、佛山和茂房地产开发有限公司（三龙湾金茂晓棠项目）等企业参与展示。

本次活动由佛山市禅城区住房城乡建设和水务局协办，佛山市绿色建筑与节能协会、佛山市建筑业协会、佛山市房地产业协会、佛山市勘察设计协会、佛山市装配式建筑与智能建造协会、佛山市家居产业联合会支持。



观摩建投恒福壹号项目



观摩城发中心项目

专家主旨演讲

群众不满意肯定不是好房子 但群众满意未必就是好房子

全国工程勘察设计大师、中南建筑设计院首席专家李霆围绕《好房子——为什么·是什么·怎么建？》，直击传统手工建造受精度、效率、成本制约，传统功能房产能过剩、民众对新一代产品房需求上涨的建筑业供需失衡痛点，指出城市更新与智能建筑迎来发展机遇。

李霆指出，群众满意只是必要条件但不是充分条件，群众不满意肯定不是好房子，但群众满意未必就是好房子。当前认知往往陷于“领导喜欢、专家推荐、群众满意”的主观判断，但主观判断不能作为标准。满足国标只是必要条件，而非充分条件。满足国标仅仅是“合格”，离“好”还有很大距离。不计成本实现住房高品质并非难事，难在用低成本实现、让老百姓买得起住得起。传统建造的边际成本几乎不降，而制造业通过规模效应可大幅降低边际成本。

他认为，建设好房子，必须坚决反对伪工业化，当前建筑工业化推进中，战略导向与市场逻辑严重背离。企业普遍陷入装配式建筑“品质不升反降、成本不降反升”的困局，根源在于用传统建筑业思维干工业化的事，制造了“伪工业化”的恶性循环。真工业化的破局之道，是从“卖工程”转向“卖产品”，将单一预制件升级为集结构、保温、装饰、管线、设备乃至智能终端于一体的集成模块。建筑工业化的本质是建筑业与制造业的深度融合，同时培育掌握工业化思维的产业工人和跨界人才，方能实现“高品质、低成本、高附加值”的良性循环。

能像造汽车一样造房子 更能像买汽车一样买房子

俄罗斯工程院外籍院士、广州大学结构工程研究所所长张季超围绕《“好房子”建设的科技创新与实践》，立足南方湿热地域特色，梳理建筑工业化、绿色公建、智能建造全链条技术体系。他介绍，国内装配式建筑已迭代形成六大主流技术路线，从早期混凝土半装配（等代现浇体系）逐步向全钢预制装配、模块化高阶形态升级；其中模块化建筑预制装配率最高可达95%，能够大幅减少现场污染、压缩工期、降低人力消耗，完美匹配“好房子”核心内涵。

在张季超看来，建筑工业化的终极范式跃迁是从“不动产”到“动产”。建筑工业化要突破当前的瓶颈，其根本出路在于进行一场外科手术术式的变革：将“房”（居住功能载体）与“地”（支撑结构与土地资源）在物理实体与产权功能上进行彻底解耦。实现这一变革的技术载体，正是插拔式（嵌入式）智能模块。“我们不仅能像造汽车一样造房子，更能像买汽车一样买房子，最终实现像使用汽车一样使用房子。”张季超描述道。

大会现场

全国工程勘察设计大师李霆

俄罗斯工程院外籍院士张季超