



“好房子”赋能“住有优居”——

“好房子”建设，广州这样行动

文/图 羊城晚报记者 陈玉霞

“好房子”，最近成为全国两会后至今热度都非常高的词汇。今年的政府工作报告提出，要完善标准规范，推动建设“安全、舒适、绿色、智慧”的“好房子”。住房和城乡建设部部长倪虹表示，近期，住房和城乡建设部正组织编制《好房子建设指南》，并修订《住宅项目规范》。业内分析认为，建设“好房子”是目前房地产行业高质量发展和房地产发展新模式的重要组成部分。

在极具领先性和探索性的广州住建领域，也早已开始了推动“好房子”建设的行动。从广州首个“智慧+品质”试点项目中国铁建&招商蛇口西派天河序，到第四代住宅项目招商·林屿境的推出，在为行业打造“好房子”样板的同时，房企也在不断满足居住者更高品质的居住需求，有力推动着房地产行业向高质量、新科技、好服务方向发展。



好房子建设满足人民群众对美好生活的追求

A

建设具有四大标准的“好房子”

对于“好房子”，政府工作报告表述为“安全、舒适、绿色、智慧的‘好房子’”。倪虹表示，“好房子”离不开新科技，两者可以相互成就：一方面，将大力推广惠民实用的新技术、新工艺、新材料、新产品，着力解决隔音不好、渗漏、开裂、返味等大家最关心的问题；另一方面，要积极推动全屋智能，灯光可以自动感应，窗帘可以语音控制，温度湿度可以智能调节，人的健康可以实时监测。倪虹介绍，不同面积、不同价位都有不同的“好

房子”。住房和城乡建设部将举办全国好房子设计大赛，引导设计师针对多样的居住需求，精心、有创意地设计出不同户型、不同面积的好房子。同时将推动城市和企业加快建设并大力推广好房子。好房子不仅要有好标准、好建造，还要有好服务。

倪虹还强调，各地首先要把保障性住房建成好房子，同时，不仅要把新房子建设成好房子，也要结合城市更新，采取多种方式，把老房子想办法改造成好房子。

B

广州已创新提出“智慧+品质”住宅评价指标体系

虽然今年的政府工作报告首次将“好房子”写了进去，但实际上，早在2023年1月的全国住房城乡建设工作会议上，“好房子”已被首次提及。同年12月的全国住房城乡建设工作会议明确提出要求，下力气建设“好房子”，在住房领域创造一条新赛道。

2023年5月，广州市住房和城乡建设局联合多个部门印发了《广州市建设“智慧+品质”住宅打造好房子好小区行动方案》，对好房子好小区建设的指导思想、基本内

涵、工作目标和重点任务等都作了明确规定和部署。该《方案》明确了2023—2025年的工作目标，其中，2025年将优化“智慧+品质”住宅产业发展生态，创新“智慧+品质”住宅+智慧家居”“智慧+品质”住宅+智慧服务”等发展模式，提升住宅产品价值、增强产业竞争力、驱动高质量发展。

这份《方案》，还创新提出了“智慧+品质”住宅的评价指标体系：基于绿色生态发展和居民健康生活要求，从用地与规划、安全

与耐久、舒适与健康、节能与环保、智慧与数字、运营与维护六个维度设定指标，包括控制项、得分项和加分项；并提出了优质品质要求，注重住宅通风、日照、采光、隔声、防水等性能要求，强化数字技术、智能产品的推广应用，为引导不同层次的“智慧+品质”住宅建设提供精准指引和评定依据。

在广州市住房和城乡建设局2025年工作计划中，有一项是推动“好房子”建设，构建“好房子”标准体系。

在2025年3月9日的十四届全国人大三次会议举行的民生主题记者会上，住房和城乡建设部党组书记、部长倪虹详细阐述了对“好房子”概念的理解和可能的方向，其中包括高度、亮度、智能化等多个维度。

作为近两年房地产市场开始涌现的全新产品概念，第四代住宅在行业话语中被不出意外地与“好房子”关联了起来，空中花园、低容积率、高绿化率……从行业标准和各地的试点政策来看，第四代住宅的部分标准与住建部的“好房子”概念确实在不少维度不谋而合。与此同时，对第四代住宅的质疑也并非从未有之，更高的建安成本、更苛刻的项目地块要求、更多的打理时间，第四代住宅似乎暂时无法成为未来房地产市场“好房子”产品的标准答案。但从市场层面来看，重庆、西安、成都等地于2023、2024年率先入市的第四代住宅也确实在市场中得到了不错的认可度，第四代住宅产品开始在越来越多城市涌现，从探索的角度出发，第四代住宅正在成为未来“好房子”发展的方向之一。



广州首个第四代住宅项目两次推售得到市场的认可 受访者提供



同等面积露台的旧产品往往是高总价的大面积改善户型 范晗越 摄

第四代住宅热销能成为“好房子”样板吗？

第四代住宅新在何处

第四代住宅，又称城市森林花园住宅，这一概念最早出现于2016年，而明确的定义则是出现在2021年由中国工程建设标准化协会发布的《城市森林花园住宅设计标准》（以下简称《标准》）中。标准提出城市森林花园住宅是指以每户拥有面积不小于套内面积40%、高度不小于两个自然层的开敞式户户空中花园为基本配置的住宅，主要有空中户户庭院住宅和空中共享园林住宅两种类型。也就是说，与目前市场中的第三代普通电梯住宅相比，第四代住宅的主要区别在于拥有一个大面积和大挑高的“空中园林”。

而从重庆、厦门、武汉等各地根据实际情况发布的有关第四代住宅的试点方案来看，各地对第四代住宅的要求也大多遵循了《标准》要求，将花园面积限制在套内面积或建筑面积的30%至40%之间。目前，广州暂无专门针对第四代住宅出台的实施方案，仅有的一个第四代住宅试点项目招商林屿境是通过土地出让公告的形式对建设方案进行明确，每户的不计容空中花园面积被规定为建筑面积的40%，同时空中花园绿化面积需大于等于水平投影面积的40%，覆土厚度不小于0.35米。

不过，如果不考虑第四代住宅对“空中花园”的面积要求，在广州的存量房市场中，也存在一些具有一定第四代住宅特征的项目，例如位于珠江新城的金碧华府以及位于滨江东的汇美景台，二者均为单价10万元/平方米以上的高端住宅项目。在2023年11月《广州市建筑工程容积率计算办法》发布前，广州的住宅对阳台等半开敞空间半计容面积执行的标准是不超过建筑面积的15%。这也就意味着相比于第四代住宅，如果想要获得同等面积的露台，购房者需要购买面积更大，总价更高的住宅。也就是

说，第四代住宅试点，最大的改变是将以往仅有可能出现在大面积户型中的超大露台或者“空中花园”下放到了面积更小、总价更低的产品中，进一步提升实用率，从而使原本更偏向于传统“刚需”类型的产品具有更强的改善属性。

“这一类房子就是喜欢的人很喜欢，不喜欢的人完全不会考虑。”链家地产锦骏华庭店负责人黄福元向记者表示，同样拥有大露台设计的二手小区汇美景台位于他的门店附近，由于项目小、挂牌少以及此类产品的特殊性，该项目建成20多年来从未在贝壳平台出现成交，直至今年1月21日，一套建筑面积约366平方米的四房复式单位以2850万元的总价成交，该户型拥有一个面积约39平方米的6米高主阳台。而在第四代住宅项目招商林屿境，同等面积的露台，或者说“空中花园”，出现在了建筑面积约110平方米的产品中。

创新之外，普适性如何

2024年12月27日，广州首个第四代住宅项目招商林屿境开盘，项目首次推出的158套房源在首个周末便被全部锁定，去化效率惊人。3月8日，该项目再度推售约100套房源，当周末便吸引超200组客户到访，约30组首次未能选中合意房源的老客户再次认筹，仅从单盘的销售情况来看，第四代住宅的受欢迎程度确实远超大多数同面积段的其他项目。一位在广州工作9年的天津客户刘先生向羊城晚报记者表示：“我就是首开没买到的客户之一，作为我的第二套房，这项目的性价比挺不错，而且目前这类型项目挺少的，稀缺性也能帮助保值。”

但第四代住宅是否能够满足大多数购房者的喜好，从而成为未来“好房子”的普遍发展方向呢？需要明确的是，尽管高实用率和大面积的空中花园确实是第四代住宅的最大

优势，但由于第四代住宅的空中花园并不允许封闭，实用率能否全部转化为“可以使用的面积”值得商榷。

“打理露台是挺需要时间的，尤其是遇上大风大雨天气，清理起来并不轻松。”在参观同样拥有大露台设计的金碧华府时，一位已退休在家的业主告诉羊城晚报记者，露台上，十多盆绿植点缀着这个小小的“花园”。“大多数业主都是在阳台上布置一些水景、山石之类的景观，然后摆上一些茶桌、太师椅作为下午茶场地，还有一些精力旺盛的可能就养一些绿植、盆栽，总而言之都是需要花心思去布置和打理的。”链家地产海明路分店店长孟祥龙表示。对于空中花园的打理，已有国内开发商给出了解决方案，以四川省较为早期的第四代住宅项目——眉山滨江丽城为例，该项目空中花园以草地外加五到八种植物及导滤系统交付，后期由物业公司上门维护，整体物业费2.2元/平方米·月。

但在不能封闭用作室内功能，且绿化面积、覆土厚度均有一定要求的情况下，空中花园的应用场景依旧存在局限性，较难被应用于景观以外的功能，因此空中花园面积也很难简单被计算为“可使用面积”。此外，错层设计带来的隐私性问题也同样较难完全解决。

从开发商的角度出发，第四代住宅也并非万能的“现金牛”，更宽的退缩间距要求、更高的建安成本，从毛利率而言，开发商对第四代住宅产品的热情未必会转移到竞得的每块宅地上。据明源地产研究院测算，相较于传统住宅，第四代住宅每平方米建筑面积增加成本为650—700元，增加部分包括建筑主体扩大、覆土、花园排水、隐私遮挡等。在同等拿地成本的前提下，第四代住宅需要更高的楼面单价获得盈利，但对于溢价空间不那么大的一二线城市非中心区域或三线及以下城市，开发商设计建造第四代住宅产品的动力有限。

打造“好房子”
广州国企在行动

改善型居住需求的逐渐凸显，也令市场对建设“好房子”的呼声越来越高。现阶段，“好房子”已成为行业发展和房企发力的核心导向，在广州，不少实力房企也早已瞄准“好房子”建设，不断探索打造“好房子”路径，形成属于自身的市场竞争力。

越秀地产：
好房子要从“五好”下功夫

越秀地产于2023年启动了产品力提升专项行动，通过对消费者访谈、项目走访，最终形成“品质、温度、智慧、成长”的好产品理念。在好标准的基础上，越秀地产认为要加上好设计、好材料、好建造和好服务，才能更好地打造“好房子”样本。

面对不断变化的市场和日新月异的居住需求，越秀地产围绕“以客户需求为中心”开展了体系性工作，例如建立了从客户需求到产品创新的转化机制。以地下车库为例，对自驾车主而言，他们要求车库灯光不能刺眼或昏暗，为此，越秀地产通过BIM系统建模，提高地下室层高和管线平整度，采用了模拟自然天光的光膜和节能灯光设计。

广州地铁地产：
提出TOD产品“黄金五律”

作为广州市相对独特、具民生属性的广州地铁地产，对“好房子”提出了TOD产品“黄金五律”主张，即安全、准点、舒适、便捷、人文。

“安全”是指广州地铁地产将TOD项目工程与“地铁百年工程”紧密结合，始终将安全性和耐久性置于首位。“准点”不仅意味着交付准点，还包括出行准点、生活准点。“舒适”是指通过绿色生态设计、系统化的减振降噪体系、儿童友好的社区文化理念，打造舒适的居住环境。“便捷”不仅指地铁入户的专属TOD归家通道，还包括地铁站周边齐全的配套，如商场、公园和学校等。“人文”是指为业主引进的优质教育资源、设置图书馆以及更多文体公共服务配套。

珠江地产：
为市场建好房子造好生活

据了解，“好房子”是珠江地产的企业基因所在，近年来为市场频造了城市IP级标杆人居楼盘，珠江花城、城投珠江·天河壹品等均为所在板块畅销项目。全新盘珠江·天河都荟凭全新的产品力和完善配套实现“未推先热”。不同地段、定位、配套的产品实现全面热销，折射出珠江地产对于不同置业群体居住“痛点”的精准把握，也契合着相关部门“要精准分析不同群体的特色化需求，让不同支付能力、不同住房需求、不同年龄段的群体都能住上与之相匹配的好房子”的要求。为市场打造宜居宜业、宜养宜学的全方位生活圈，是珠江地产一大市场竞争力。

（文/图 羊城晚报记者 陈玉霞）



广州实力房企近年持续“卷”产品品质

“好房子”样本

西派天河序：

广州首个
“智慧+品质”住宅

作为广州首个“智慧+品质”项目，在智慧社区打造方面，该项目除引进华为领先的全屋智能终端外，更领先地将智慧生活的触点由户内延伸至户外，实现一键智能联动、一图全面呈现、一网全面感知、一脸走遍社区、一屏智享生活、一站智能决策。据介绍，项目打造了4大智慧安防系统、4大智慧科技系统、3大智慧健康系统、7大智能便捷系统。如，天使之眼的远程监控系统，可以清晰地监控到小区每个角落，甚至能看到业主的“笑容幅度”，真正实现云端看护的目的。

项目的品质工区打造，据介绍花重金打造了奢华级超级会客厅、超百米的中轴豪宅，会客厅还设计了超500平方米下沉式浮岛森谷景观。品质车库则实现采用截水沟P6钢衬板，消除顿挫感，实现静音通行。

该项目一共14栋住宅，除3栋塔楼外，其他楼栋为板式小高层设计，正南向、独梯户、高实用率、全270度型飘窗等，都令居住舒适度得以提升。

（文/图 羊城晚报记者 陈玉霞）



广州楼市努力打造“好房子”