

编者按

今年的政府工作报告提到要“稳住楼市”“持续用力推动房地产市场止跌回稳”，还提到要“适应人民群众高品质居住需要，完善标准规范，推动建设安全、舒适、绿色、智慧的‘好房子’”。这也是“好房子”首次写入政府工作报告。

那么，今年楼市怎么稳？“好房子”怎么建？3月9日，在十四届全国人大三次会议民生主题记者会上，住房和城乡建设部部长倪虹就相关问题回答记者提问。

广东建设报讯 记者赵文霞报道：今年楼市怎么稳？住房和城乡建设部部长倪虹表示，住房和城乡建设部将会同有关部门坚持长短结合、标本兼治，坚决稳住楼市，今年重点做好四件事。

广东建设报讯 记者赵文霞报道：3月9日，住房和城乡建设部部长倪虹在回答为人民群众建设“好房子”有关问题时表示，将推动建设“安全、舒适、绿色、智慧”的“好房子”。其中，住宅层高标准将调整为不低于3米。

倪虹表示，近期正在组织编制《好房子建设指南》，也在修订《住宅项目规范》，其中有一项就是把住宅的层高标准提高到不低于3米。此外，今年住房和城乡建设部将重点从三个

第一，巩固政策“组合拳”的效果。把降息、增贷、减税等政策效应充分释放出来，惠及更多人民群众；继续打好“保交房”攻坚战，切实维护购房人的合法权益；加大“白名单”贷款投放力度，按照“应进尽进、应贷尽贷”的要求，将符合条件的房地产项目全部纳入“白名单”，提供有力的融资支持，充分保障项目建设交付。

第二，加力实施城中村和危旧房改造。住房城乡建设部将在去年新增100万套的基础上，继续扩大改造规

模。稳妥推进货币化安置，让城中村居民拥有更多的自主选择权，实现早入住、早安居，同时，也有利于消化存量的商品房。在实施中，城中村改造，要因地制宜采取拆除后重建、整治提升、拆整结合等多种方式，有序推进；危旧房改造，通过拆除后新建、原址重建、改扩建、抗震加固等多种方式，加快推进，及早消除安全隐患，改善居住环境，解决群众急难愁盼。

第三，推进收购存量商品房。政府工作报告提出，今年地方政府专项

债安排4.4万亿元，其中一个使用方向，就是土地收储和收购存量商品房。住房和城乡建设部将支持地方在收购主体、价格和用途方面充分行使自主权。收购的商品房，优先用于保障性住房、城中村改造安置房、人才房、青年公寓和职工宿舍等。

第四，改革完善商品房开发、融资、销售等基础性制度。加快构建房地产发展新模式，适应人民群众高品质住房需要，推动建设安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”，促进房地产市场平稳健康发展。

方面抓好落实，推动建设“好房子”。

第一，立标准。标准水平决定房屋品质。住房城乡建设部在调研时了解到，大家对“好房子”的几个“度”特别关注，高度、温度、湿度、净度、亮度等，就是希望住的房子层高能高一点，通风、采光能好一些，密闭性、隔音性能强一些，室内空气能够洁净、温度适宜，既不干燥、也不湿冷。

第二，强科技。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、反味等大家最关心的问题。另一方面，也要积极推动全屋智能。住有这样的“好房子”里，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，甚至冰箱里肉蛋奶少了还能够温馨提醒，就像有了一个贴心的“管家”。

第三，抓项目。不同面积、不同价位都有不同的好房子。住房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，精心地、有创意地设计出不同户型、不同面积的“好房子”，让房子的每一平方米都物尽其用、物有所值。同时，将推动城市和企业加快建设“好房子”，大力推广“好房子”。

此外，倪虹强调，各地首先要保障房建成“好房子”，其次不仅要把新房子建成“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”。



岭南论建

城市更新， 如何让生活变得更美好？

□姜兴贵

3月9日，在全国两会民生主题记者会上，住建部部长倪虹透露，全国已累计改造28万个老旧小区，惠及1.2亿居民。这组数据背后，是怎样的城市变革？城市更新，如何让“居者有其屋”升级为“居者优其屋”？

从大层面看，近三年全国改造28万个老旧小区的壮举，不仅是物理空间的焕新，更是治理理念的重构。微改造、加装电梯、口袋公园、适老化设施……这些看似微小的改变，实则在重塑着人们对城市的归属感。

然而，城市更新并非简单“涂脂抹粉”。“先体检、后更新”“无体检、不更新”的工作方法论，聚焦群众身边的急难愁盼问题，查找影响城市竞争力、承载力和可持续发展的短板弱项，为城市发展“把脉”，牵住城市更新的“牛鼻子”，已经成为城市更新工作的共识。当前297个地级及以上城市已全面开展城市体检，相信在不远的将来，城市体检、城市更新将会给更多城市、县城带去新活力、新机遇。

今年住建部重点推进的民生工程补短板、发展项目育新机、安全工程筑底线三类项目，对城市发展意义深远。

从民生角度看，老旧小区改造、城中村改造以及完整社区建设，桩桩件件都关乎百姓切身利益。把2000年以前建成的老旧小区纳入改造范围，给老旧建筑“改头换面”，让居民住得更舒适、安心；扩大城中村改造规模，能改善居住环境，提升城市整体

形象。而围绕“一老一小”完善社区配套，是对老龄化社会和生育政策的积极回应，彰显人文关怀，让城市更有温度。

在发展层面，老工业区、旧厂房更新为产业转型注入活力，植入新功能、新业态，为新质生产力发展提供空间，助力城市在创新浪潮中抢占先机。改造老街区，打造活力街区，激发城市商业与文化活力，契合青年发展需求，也为城市消费升级添砖加瓦；历史文化街区和建筑的保护利用，留住城市记忆，让传统文化在现代社会重焕生机，赋予城市独特魅力与竞争力。

在安全层面，再建设改造15万公里以上的地下管线，守护的是城市“里子”和“良心”。建设改造地下管线、推进排水防涝设施项目以及城市生命线安全工程建设，都是补齐城市安全短板、提升城市应对风险能力的有效对策。调蓄设施、排水管网、排涝泵站等工程项目，数字化、智能化基础设施，都能更有效地提升城市安全运行保障能力和韧性，为城市发展筑牢根基。

城市更新，更新的不仅是城市的面貌，更是城市的功能、品质与内涵。住建部今年提出的系列举措，关系到民生、发展、安全，形成了城市更新工作的有机整体。期待各地在政策落实过程中，能够充分结合本地实际，广泛听取民意，让城市真正成为人民幸福生活的美好家园。

住宅层高不低于3米， 意味着什么？

□赵文霞

将住宅层高标准提高到不低于3米，看似简单的数字变动，实则蕴含着深远影响。那么，住宅层高不低于3米，对消费者究竟意味着什么？

首先，我们来探讨一下，为何说层高的增加可以提升居住的舒适度，是从“有房住”到“住得好”的跨越？

从居住体验来看，层高过低会导致居住者感到空间压抑；也可能导致电梯频繁停运或增加耗电，从而降低运行效率；还可能无法有效隔绝楼道内外的噪音干扰，影响居民的日常生活。

更高的层高则能让室内空间更加开阔，空气流通更顺畅，采光效果更佳，居住的舒适度更高。但装修后，通常因吊顶、地暖、地砖地板等占用室内的垂直空间，室内净高往往进一步降低，造成空间压抑感。

那么，层高增加后，具体有什么用？

“好房子”离不开新科技，住建部将大力推广惠民实用的新技术、新材料、新工艺、新产品，更高的层高也为家居设计提供了更大空间，消费者对大尺寸、高品质家居产品的需求将增加，进而拉动内需，促进家居等相关产业向高端化、智能化方向发展，形成“居住品质提升→消费升级→产业转型”的良性循环。

此外，我国老龄化程度不断加深，未来对适老化住宅的需求将持续增长。

更高的层高便于安装升降设备等适老化设施，为老年人的生活提供便利。

既然更高的层高，可以更舒适，产品力发挥空间更大，为什么开发商不把层高做得更高呢？

一方面是可售面积的变化。单体楼栋的总可售面积是各层可售面积的总和，也就是说在限高水平一致的情况下，层高更低的楼栋的可售面积更多。例如，在限高100米的情况下，如果层高2.8米，可以布置34层；如果层高3米，则只能布置32层。层数减少意味着可销售的房屋套数减少，在销售价格不变的情况下，开发商的总体销售收入可能会降低。

另一方面是建安成本的增加。层高的增加，会导致对应的混凝土和钢筋用量增加，按照行业经验，层高每增10厘米，造价约涨3%。假设从2.8米增加至3米，高出20厘米，则造价或增加6%，以一套400万元的房价计算，单层高一项，成本就增加了24万元！

新的发展阶段需要新的标准！2011年《住宅设计规范》版本的第5.5章“层高和室内净高”明确，“住宅层高宜为2.8m”，这适应过去10多年房地产的“有没有”阶段。

而当前房地产进入到“好不好”的新阶段，住宅层高标准调整为不低于3米，不仅是住宅建设标准的优化，更是我国居住理念的革新，将为人们带来更加美好的居住生活，开启我国住宅建设的新篇章。