

出台建设技术导则和评价标准,成立产业联盟,  
推动全产业链条协作,加强多元化高品质住宅产品供给

# 建“好房子”,青岛精心打造“样板间”

□青岛日报/观海新闻记者 王冰洁

什么样的房子才是大家心目中的好房子?

除了房子的物理属性外,人们往往更关注它的附加价值:小朋友心目中的好房子就像童话世界里的城堡,有很多玩具,有足够大的空间嬉戏玩耍;年轻人心目中的好房子是周边配套成熟,购物娱乐方便,一站式生活格外便捷;上班族心目中的好房子是交通便利,工作日的早上可以多睡一会儿;老年人心目中的好房子是楼层不要太高,附近有公园和菜市场……

可以说,只有满足特定人群的特定需求,方能称这个建筑实体为“好房子”。

当前,我国城镇人均住房总体上不再短缺。居民住房需求从“有没有”转向“好不好”,大家盼望着新房子能建成“好房子”、老房子也能改造成“好房子”。党的二十届三中全会提出,支持城乡居民多样化改善性住房需求。以绿色、低碳、智能、安全为特征的“好房子”将成为未来住房发展的方向。

从纵向来看,“好房子”是一项系统性工程,需要将其视为一个完整产业来推进,从好标准、好设计,到好建造、好建材,再到好服务,缺一不可。谁能为群众建设“好房子”、提供“好服务”,谁就会赢得市场。这是对房地产业和建筑业在组织、生产、服务上的一次重塑,也是对供应链、产业链、价值链的一次重构。

从横向来看,“好房子”也是一项普惠性工程,其不等于豪宅,而是不同的面积、不同的价位都有不同的好房子。同时面向全体人民,使不同支付能力的群体都能够获得与其家庭构成、人生所处阶段相适应的适宜住房和良好居住环境。要重点关注四个“2亿人”,分别是2亿新市民、青年人,2亿城镇老旧小区居民,2亿老年人和2亿儿童。

面对这一新产业和新赛道,目前各地纷纷从标准、政策、示范、监管、产业等方面,开展好房子建设探索实践。近年来,山东把高品质住宅的开发建设作为切入点,引导和鼓励开发企业建群众心目中的“好房子”。青岛也陆续出台“好房子”建设技术导则和评价标准,成立“好房子”产业联盟,搭建产业云平台,推动全产业链条协作,加强多元化高品质住宅产品供给,不断增强市场竞争力和可持续发展能力。

## 创新建设“好房子”

## “好房子”要回应群众期待

## “好房子”是新产业新赛道



瑞源·名嘉汇项目获评青岛市2020年度园林式居住区。



张村河刘家下庄社区实景图。王冰洁 摄

不同时代会有不同的“好房子”,其内涵也会随着时代的发展而不断发展变化。步入新时代,“好房子”也有了新的时代内涵。住房城乡建设部部长倪虹曾表示,“好房子”应具有绿色、低碳、智能、安全的特点。绿色就是让人们住得健康;低碳就是要为居民省钱,也为社会节能;智能是让居民用得更方便;安全是要让居民住得安心和放心。

该如何推进“好房子”建设?包括青岛在内的诸多城市正积极探索——

“好房子”需要政策支持。住房城乡建设部标准定额司有关负责同志介绍,一些城市提出了“好房子”建设的支持政策。比如,北京在土地招拍挂环节提出“高标准住宅建设要

“好房子”的定义并不是简单的住得好,它承载的是我们对居住品质的追求。

五年前来青岛打工的“95后”邱杰,是一名快递员。目前他一直在租房居住,对于“好房子”,他有自己的想法,“首先要交通便利,最好靠近地铁;其次希望小区配套要完善,最好还是电梯房,以后方便接父母来居住。”

李莹影是一位二胎妈妈,随着两个孩子长大,对于一家四口来说,目前居住的两居室空间已显局促,最近她有重新置业的打算。“优质的学区配套,是我们最为关注的,此外房间要布局合理、节能环保,小区内绿化到位,周边生活条件便利。”李莹影说。

“好房子”要具有普惠性,不仅商品房要

如今,房地产行业正在向高质量发展方向转型,“好房子”建设则是推动产业升级的重要一环,将有力促进住房消费升级,释放稳增长、扩内需的巨大潜能,开辟一个新赛道,推动我国经济实现质的有效提升和量的合理增长。

从近两年市场表现来看,在房地产持续调整的过程中,改善型楼盘表现出较强韧性,客观上反映出购房者对建设标准高、品质好的楼盘的选择偏好。越来越多房地产企业也意识到“只有好房,才能热销”这一流量密码。

在新的供求关系下,像原来一样造房子将不再有市场,能造出“好房子”会是企业第一核心竞争力。倪虹提到,在新模式下,希望现在的房地产企业看到,今后拼的是高质量,拼的是新科技,拼的是好服务。“谁能抓住机遇、转型发展,谁能为群众建设好房子、提供

好服务,谁就能有市场,谁就能有发展,谁就能有未来。”

“未来城市理想单元”是综合住区的代表,也是万科团队走访研究全球50个城市先进社区得出的开发经验。位于上海的“理想之地”,一个小区就集齐了住宅、市集、商店、办公、运动馆、幼儿园、养老和政务服务;开辟的中轴街区和空中连桥,把配套串联起来。如此,人们在步行10分钟至15分钟范围内就能享受80%以上的城市服务。此外,小区还正在申报业内首个新建低碳和近零碳社区。

在新趋势、新标准的指引下,越来越多的青岛房地产企业也有了清醒认识,开始拼高质量、新科技、好服务。

扎根青岛29年的海信地产,在品质住宅方面早已走在行业前列。目前海信地产在张村河片区的项目全部采用精装修交付,

同时园区品质方面也打造了步移景异的园林景观,超过2600平方米的集中式会所,内部配备室内篮球场、羽毛球场、乒乓球室、瑜伽室,以及室内四季恒温泳池、业主专属“茶室”等。

“森系生活,在公园里面种房子”,是越秀青铁·和樾府项目主打的理念。整个小区内精选超过40种乔灌木,使小区充分融入张村河山河谷地的生态环境。项目还与华为智能家居合作,让业主可以更加智能地控制室内空气品质。

“绿色低碳”则是中德·绿色恬园零碳社区项目的一大亮点。区域内智能化设施覆盖率100%;全面应用真空垃圾收集系统,搭建智慧能源管控中心;住宅内全面采用智能家居,全部配置净水系统、新风热回收系统……居民居住的安全感和舒

房子”建设技术导则(试行),对住区和住宅建筑的功能、性能和运维管理提出总体要求。

“好房子”需开展样板建设。山东省开展高品质住宅试点项目评选,在设计理念、工艺工法、绿色低碳、运维服务等方面为全省住宅项目建设树立典型标杆,两批次共有111个高品质住宅试点项目入选,青岛有海信君玺、越秀青铁·和樾府等14个项目位列其中,数量位居全省首位。这些高品质优质住宅的示范样板,让“好房子”的画像更加具象化。

“好房子”需加强科技赋能。一方面,推动智能化、装配式等新型建造方式,让房子建得好、建得快。例如青岛黄埠岭片区棚户区

改造项目应用了全省首台套“天蝉”住宅施工机器人,将用工数量缩减50%以上,工期缩短约30%,施工速度最快可达5天1层。另一方面,加快新材料和潮设备研发生产,一些高性能建筑材料满足了绿色建筑节能安全性的要求,智能化的设施设备应用则让房子更加安全智能。

“好房子”需加强产业支撑。一些地方积极培育支撑“好房子”建设的设计、施工、物业服务等企业,推动房屋体检、保险等产业发展。今年青岛成立了“好房子”产业联盟,由房地产全产业链76家龙头企业 and 11个行业协会共同发起,推动技术创新与资源共享,为社会提供绿色、低碳、智能、安全的“好房子”。

一项调查显示,人们对住房问题改善的需求中,隔音排在第一,卫生间异味排在第二,第三是渗漏和开裂。还有很多住房在配套设施不全,尤其是“一老一少”设施不足问题。针对这些需求,在青岛老旧小区改造过程中,青岛充分关注房子的功能、质量、居住体验等,通过科学改造,把老房子变成“好房子”。截至11月底,今年青岛在老旧小区改造过程中共加装无障碍坡道500余处、电梯94部,改造提升休闲、健身等公共活动场地25万平方米,其中,儿童友好活动场地2万平方米,引入嵌入式养老、助餐、卫生服务站等社区服务设施10余处。

适度都得到极大的提升。还有企业在探索和实践,形成了独具一格“好房子”建造理念。以青铁置业为例,形成了国家标准和自身特色相结合的“八好房子”理念:好规划、好设计、好户型、好园林、好品质、好材料、好智能、好服务。每个项目的建设过程,就是八大理念不断对标和提升的过程。除了八大理念,青铁置业在每个项目的营造中还设置了近100项建设关键点,确保实现“样板先行、样板落地”。不得不说,青岛“好房子”的“颗粒度”越来越细,正在大步迈向一线城市看齐。

放眼未来,在住房领域的全新赛道上,青岛正通过更多元化的举措,让更多的住宅成为“好房子”,进而让更多人住上“好房子”。

## 多措并举推进“好房子”建设

### 1 加强政策支持

青岛出台了《青岛市高品质住宅项目开发建设指导意见》,发布了多批次支持政策清单,优化居住用地供应和规划管理

### 2 完善标准支撑

今年青岛编制了《青岛市“好房子”建设技术导则(试行)》,对住区和住宅建筑的功能、性能和运维管理提出总体要求

### 3 开展样板建设

山东省开展高品质住宅试点项目评选,两批次共有111个高品质住宅试点项目入选,青岛有海信君玺、越秀青铁·和樾府等14个项目位列其中,数量位居全省首位

### 4 加强科技赋能

一方面,推动智能化、装配式等新型建造方式,让房子建得好、建得快。另一方面,加快新材料和新设备研发生产

### 5 加强产业支撑

今年青岛成立了“好房子”产业联盟,推动技术创新与资源共享,为社会提供绿色、低碳、智能、安全的“好房子”

