



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。记者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。

提高居住品质
促进行业升级

全国各地“好房子”建设观察

70城房价数据显示—— 市场筑底回稳态势增强

国家统计局5月18日公布的数据显示，4月份，70个大中城市中，一线城市商品住宅销售价格环比上涨，二三线城市环比降幅收窄或与上月相同。专家表示，4月份房地产市场数据显示，部分城市延续3月份向好趋势，各地加快商品房库存去化成效明显，房地产市场筑底回稳态势增强。

根据国家统计局数据，4月份，一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.1%，其中，上海、广州和深圳分别上涨0.4%、0.1%和0.1%，北京下降0.2%；二手住宅销售价格环比上涨0.4%，涨幅与上月相同，其中，北京、上海、广州和深圳分别上涨0.4%、0.7%、0.2%和0.3%。

今年以来，各地从供需两端因城施策，全国逾百城市出台房地产相关政策近两百条，有效撬动了改善性和刚性需求。
据新华社

广州发布楼市新政

一人申请贷款额度最高100万元；鼓励国企收购二手住宅

据《中国房地产报》报道，4月30日，广州市人民政府办公厅印发《广州市人民政府办公厅关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的实施意见》，满足居民刚性和改善性住房需求，推动房地产高质量发展。

此次出台的实施意见涵盖八大核心内容。在支持住房消费方面，广州优化住房公积金使用政策，大幅提高贷款额度：一人申请贷款最高额度调整至100万元，两人及以上共同申请最高额度调整至200万元，符合相关条件的最高可提升至360万元；同时放宽存量商业贷款转公积金贷款条件，允许转为组合贷款，进一步降低居民购房资金压力。此外，鼓励各区发放“购房家装家居消费券”，有条件的区可在土地出让时推出“预售阶段确定学位”“网签后即可入学”等便民措施，同时简化港澳居民来穗置业申请材料，提供按揭便利及资金结算绿色通道，支持住房公积金跨境人民币结算。

为畅通二手住房置换链条，广州推出“卖旧买新”专项补贴政策。单套房屋最高补贴3万元，补贴总金额2亿元，用完即止。同时，鼓励国有企业以市场化方式收购二手住宅，用作保障性住房、人才住房等房源，助力二手住宅业主实现“卖旧买新”，满足改善性住房需求。

在房票安置优化方面，广州进一步拓宽房票适用范围，将其从住宅房屋征收补偿拓展至商业用房、办公用房等符合条件的多种形态物业征收补偿；同时优化房票发放兑付流程。

“好房子”建起来了

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。记者走访了解到，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。

“好房子”建设促进行业转型升级

中建智地副总经理王琼告诉记者，“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出积极态势。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，更促进房地产行业转型升级。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。

老房子也要改造成“好房子”

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。
据新华社