从"有没有"到"好不好"

我省发力助群众住上“好房子”

11月18日，中国建筑科技展开展。在此次活动上，相关领导人表示，我国住房发展正从“有没有”转向“好不好”，因地制宜推进好房子建设，既要强化标准引领、技术赋能，把新房子建造成好房子，也要通过科学改造把老房子变成好房子。

不同时代有不同的“好房子”定义，它承载着人们对居住品质的追求。今年以来，各地纷纷加快推进“好房子”建设。我省也正在从标准制定、推选示范项目、推进试点工程等方式，润物无声地打造“好房子”，提升群众生活居住品质。那么，什么样的房子是“好房子”？山西在推进“好房子”方面又有哪些动作？

A 市场转变
建造“好房子”是大势所趋

美好居住是美好生活的重要一面。近年来，随着生活水平的提高，人们对居住品质提出了更高要求，“好房子”成为重要的民生话题。一年多以来，国家出台各项政策与工作部署，着力推进好房子建设，更好满足人民群众高品质居住需求。

2023年12月，住建部在全国住房城乡建设工作会议上指出，2024年房地产市场有两个重要任务，一是稳定房地产市场，二是构建房地产发展新模式。其中，构建新模式方面提出“基础支撑板块”，着重指出要适应从解决“有没有”转向解决“好不好”的要求，大力加强基础性工作，为推动住房城乡建设高质量发展筑牢根基。

进入2024年，住房和城乡建设部在4月召开的保障性住房建设工作会上提出，把保障性住房建设成“好房子”，让群众能够住得健康，用得安全方便；8月23日，国新办举行“推动高质量发展”系列主题新闻发布会，针对什么样的房子是“好房子”，住建部围绕绿色、低碳、智能、安全较为详细地描述了“好房子”的特征；10月17日，国新办召开新闻发布会，介绍促进房地产市场平稳健康发展有关情况，住建部相关负责人表示，各地首先要把保障性住房建设成“好房子”，同时下力气、想办法把老房子也能改造成“好房子”，将新一代的信息技术、绿色低碳技术、新型建造技术，以及一些新产品、新材料、新工艺，能够应用到房屋建设中，推动建设不同面积、不同价位的“好房子”。在前不久举办的中国建筑科技展上，集中展示了各类“好房子”的样板间、167项数字化、工业化、智能化发展的新成果、新技术和新应用。

“在房地产市场供需转变的当下，房子已经不再是解决‘从无到有’的问题。升级为‘从有到优’买方市场后，更符合人们美好生活需求的产品，才能赢得市场，就好像家电、手机、汽车，很多行业都经历了这样一个过程。”采访中，多数业内人士均表示，“好房子”概念的提出，受到了业内广泛关注，当下的市场环境，房企优胜劣汰加速，新产品不断迭代更新，良好的居住品质才是撬动市场的关键，建造“好房子”是行业发展必然趋势。

B 探索实践
山西出台多个相关标准

随着国家定调指明方向，各地纷纷开展好房子建设探索实践，山西也不例外。

今年9月，山西省住房和城乡建设厅等部门印发《山西省进一步促进房地产市场平稳健康发展若干措施》的通知，其中明确提出大力支持高品质住房发展，支持引导有实力的房地产开发企业建设供应一批绿色、低碳、智能、安全的高品质住房、高品质社区，提升居住品质，满足城乡居民多样化改善性住房需求；11月，山西省住房和城乡建设厅等21个部门联合印发《关于统筹支持县（市、区）打造高品质人居、稳续推动城镇房地产高质量发展的指导意见》，明确3方面31项重点任务以及相关责任单位，统筹打造高品质人居，推进“好房子、好小区、好社区、好城区”建设，稳续推动城镇房地产高质量发展。此外，省城太原刚刚发布的《关于进一步促进房地产市场止跌回稳若干措施》中提出，加大高品质改善性商品住房供应，加快建成一批绿色、低碳、智能、安全的改善性住宅。

目前，我省正在开展“2024年度‘好房子、好小区’示范项目评选暨‘提升住宅品质共建美好家园’活动，记者了解到，活动旨在进一步强化示范带动作用，引导房地产企业宣贯落实好山西省工程建设地方标准《完整居住社区建设标准（试行）》《宜居住宅建设标准》《住宅物业服务标准》，切实提升我省住宅小区的建设品质、环境品质和服务品质。

业内人士介绍，早在2022年，山西省工程建设地方标准《完整居住社区建设标准（试行）》就已经开始实施，对不同级别完整居住社区的公共服务、便民商业服务、市政配套基础设施建设等方面均做了明确要求。2023年3月，山西省工程建设地方标准《宜居住宅建设标准》实施，从项目选址、小区规划、室外环境营造、建筑单体设计、施工、物业管理等方面，贯穿策划、建设到运营等环节，全面提出宜居住宅建设品质相关标准要求。例如新建宜居住宅的日照标准应满足冬至日累计1小时；室内环境除满足居住者所需的日照、采光、通风、隔声等要求外，应关注室内热、湿环境及室内空气质量；鼓励新建成品交付的商品住宅室内装修采用菜单式、集成式、装配式装修及智能化家居等。

业内人士表示，各项标准理清了“好房子”的内涵要求，在房地产市场新发展理念的影响下，引导房企提升新建住宅的宜居性，开发建设绿色、安全、智能的新项目，助力省城楼市从“有房子”发展为“好房子”。

C 标准明确
“好房子”不等于豪宅

2023年2月1日，新版《住宅性能评定标准》正式实施，相比旧版新增了适老化、建筑新技术、新产品等内容，优化了评价方法，为“好房子”建设发挥技术标准的引导作用。业内人士表示，“好房子”的定义可以从多个维度进行考量，包括绿色节能、环境舒适、配套设施等方面。

此前，住房和城乡建设部曾对明确“好房子”归纳出四个特征，一是绿色，让人们住得健康，“好房子”就是让人能够感到舒适，这就需要把房子设计好、建造好，包括把门窗密封好，墙体隔音做好等；二是低碳，“好房子”在全生命周期使用环节上能够更加节水、节电、节气、节能，既为居民在生活当中降低成本、减少支出，又为社会节能降碳；三是智能，让居民用得更方便，与汽车类似，“好房子”应该成为一个不动的更大智能终端，有很多的应用场景；四是安全，房屋的本体安全，结构要牢固，抗震防灾，设施设备的使用要安全，家人安全也要得到保护。

“过去，人们笼统把‘好房子’定义为好地段、好户型、好配置，有些人甚至将‘好房子’的标准定义为豪宅，这种看法过于片面。”业内人士认为，所谓“好房子”，是要满足绝大多数普通购房者的居住需求，提升人们普遍的居住品质，而不是一味追求高端、奢华，满足少部分精英阶层的豪宅。不同的面积、不同的价位，都有不同的“好房子”。比如在“好房子”推进过程中，不仅要建“好房子”，老房子更要结合城市更新，想办法把它改造成“好房子”，一直在推进的老旧小区改造工程就是最好的例子。

今年1月，太原市小店区山西大学社区等30家社区进入省级完整社区建设试点名单。根据山西省住建厅等18部门联合印发的《推进完整社区建设试点工作方案》，试点从多角度、多方面进行探索，包括补齐社区市政配套基础设施短板，加强供水、排水、供电、供气、供暖、通信等基础设施改造建设；完善社区功能，合理配建社区综合服务设施、物业管理服务用房、老年服务站、文化活动站、社区卫生服务站、社区食堂等社区基本公共服务设施；提升服务水平，鼓励引入专业化物业服务、鼓励物业服务企业拓展经营维修、安装、送餐等便民服务，整合家政保洁、养老托育等社区到家服务等。业内人士表示，“好房子”是与时俱进的，不同时代有不同的“好房子”，每个人也有不同的看法，但一定是满足人们日益提高的居住需求、改善生活品质的住宅才能称为“好房子”。

D “稳”字当先
房企推出“好房子”战略

近三年，房地产市场发生了重大转变，随着市场监管完善、居民限购放宽、金融支持力度加大，曾经迅猛扩张的房地产开发商纷纷放慢脚步。记者从省城楼市了解到，保品质、保交付、保服务是当前开发商的工作重点，省城的头部房企把“稳”字放在首位，开始沉下心来追求好产品，满足购房人全面、完善的居住品质需求。

“人们为了追求更舒适、安全和美好的生活体验，对房企也有了新的要求。”业内人士介绍，在竞争激烈的市场中，房企纷纷找到独特的卖点，吸引潜在的目标客户，从建筑材料的环保性、结构的安全性，到内部空间的合理性、配套设施的便利性等，以市场需求为导向，打造真正符合民众期望的住宅产品。例如近年来在省城楼市流行的“大宽厅”设计，不仅满足了人们对通风和采光的需求，保证室内的空气质量与视觉舒适度，也为人们追求生活品质提供了重要的家庭活动场所，宽敞的客厅可以满足多种功能需求，如家庭聚会、朋友狂欢、观看电影等。

记者注意到，“好房子”已经成为房企竞争的新战场。比如，金地推出“HOME+户型创新”“五芯精装家”“Life智享家”等研发成果；保利把“好产品、好服务、好生活”三好房子作为核心战略，并提出人文社区的理念……业内人士表示，过去，部分房屋仅能满足基本居住需求，对居民生活品质缺乏深层次考量。在行业发展的新阶段，房企作为建设主体，承担着将“好房子”理念转化为现实的重任，需要不断创新的设计理念与建造技术，从项目设计、材料选择到施工工艺，各个环节都要精益求精、注重细节和品质把控，才能在接下来的市场中占据一席之地。

当然，“好房子”的建设并非一蹴而就，正如之前所说，不同时代有不同的“好房子”，作为购房人也应该要积极参与监督和反馈，对房屋质量、配套设施、物业服务等进行监督评价，并及时向政府和房企反馈问题与建议，完善“好房子”标准，助力房地产市场健康发展。

（柴旭晖）

据《山西晚报》