

# 政策导向下新时代“好房子”核心特质与实践路径研究

## ——宝山区N12-0402单元K1-11地块项目

黄永琴

上海德森建筑设计有限公司 上海 200331

**摘要:**在我国住房发展由“总量短缺”转向“品质提升”、房地产行业迈向高质量发展转型的关键阶段,国家层面明确提出建设安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”,并以《住宅项目规范》《关于提升住房品质的意见》等政策文件构建起刚性标准与引导框架。本文以现行“好房子”政策体系为依据,结合宝山区N12-0402单元K1-11地块项目住宅部分的实践案例,系统提炼新时代好房子应具备的安全耐久、健康舒适、绿色低碳、智慧宜居、适配全生命周期、社区服务完善六大核心特质,构建可落地、可评价、可推广的好房子理论框架与实践路径,为行业转型、项目开发与政策优化提供参考。

**关键词:**好房子;住宅品质;全生命周期;绿色智慧;住宅政策

引言:随着我国城镇化进程进入提质增效阶段,居民居住需求从“有房住”升级为“住好房”,住房供给侧结构性改革成为行业核心命题。2024—2026年,住房和城乡建设部密集出台政策,将“好房子”定义为安全、舒适、绿色、智慧的现代化住宅,明确提高层高、电梯配置、隔声防水、适老化、绿色建材等强制性底线要求,推动住宅从开发销售转向全生命周期品质管理。

### 1 项目概述

#### 1.1 项目区位背景和区域环境

项目背景:宗地所属宝山区淞南板块,属于主城区范围,东临黄浦江,南接高境板块和杨浦新江湾,北侧紧邻吴淞城市副中心,交通便利,通过逸仙路高架可快速连接中环和内环。

区域环境:项目周边路网发达,交通便利,西侧江杨南路,东侧逸仙路高架,可快速连接市区;基地西侧为地铁18号线,2025年已通车。

#### 1.2 项目概况

本工程位于上海市宝山区淞南镇,基地四至范围:东至K1-09地块(现状小区淞南五村),南至K1-13地块(公共绿地),西至长江南路,北至淞发路。项目总建设用地面积56751.13m<sup>2</sup>,容积率2.2,计容面积124852.49m<sup>2</sup>。总建筑面积188720.03m<sup>2</sup>,其中地上总建筑面积13123.03m<sup>2</sup>,地下总建筑面积57483.00m<sup>2</sup>。

本项目用地规划性质为三类住宅组团、商业服务混合用地,其中商业服务建筑设置满足区域内购物、餐饮、休闲、娱乐和商务等综合消防需求,同时设置有菜场、社区食堂、物业管理、业委会、居委会、老年活动

室、文化活动室、生活服务网点、养老服务设施、生活垃圾房、装修垃圾房、大件垃圾房等社区服务配套。

本项目住宅部分为绿色建筑二星的超低能耗建筑;全装修住宅建筑面积占总住宅建筑面积的100%;装配式建筑面积比例100%;建筑单体预制率40%;设计、施工阶段开展BIM实施应用;屋面安装太阳能光伏的面积比例不低于30%,可再生能源替代率不低于5%;海绵城市年径流总量控制率为70%,年径流污染控制率为50%。

本项目住宅部分外墙外保温采用夹心保温系统及PCF夹心保温系统,在提升建筑安全性能的同时,降低居住建筑的能耗;住宅户内配置绿建科技系统,为户内空间营造四季如春的舒适环境。

#### 1.3 建筑设计

住宅部分由12栋高层住宅楼及3栋低层配套用房组成。高层住宅楼为11-17层,标准层层高为3.1m,首层层高为3.3~3.6m,地下一层层高为3.7m,地下二层层高为3.4m;物业管理用房为1层,层高4.5m;KT站为1层,高度为6.5m;PT站为1层,高度为6.5m;生活垃圾房、装修/大件垃圾房为1层。

商业部分由1栋12层商业建筑、5栋多层商业建筑组成。主要功能为商铺、酒店、配套用房。商铺层高4.2m~4.5m,酒店的层高为3.4m。

#### 1.4 建筑外观

立面设计以时尚简约的现代风格为主基调,突出建筑简洁轻奢品质感,主要选材有铝板和玻璃,通过这材料不同的结合方式,打造虚实结合、简洁有序的建筑立面。设计立足于材料和色彩的调和,建筑与场所形成

一种动态的和谐，摒弃了过于复杂的肌理和装饰，简化了线条，兼容华贵典雅与时尚现代。



鸟瞰图

## 2 “好房子”政策体系与核心导向

### 2.1 顶层政策框架：

**强制性底线标准：**《住宅项目规范》（GB 55036-2024）作为国家强制性工程建设规范，明确新建住宅层高不低于3米、四层及以上配置电梯、十二层及以上设置担架电梯、提升隔声与防水等级、保障日照时长、强化无障碍与适老化设计，构成好房子的最低品质底线。品质提升政策意见：《关于提升住房品质的意见》提出精细化设计、结构与管线分离、可变空间、绿色建材、全生命周期安全管理、房屋体检/养老金/保险三项制度，从“建得成”向“建得好、住得久、管得好”转变。

**2.2 政策核心导向：**从规模扩张转向品质优先；从物理空间转向健康宜居；从单次开发转向全生命周期运维；从单一住宅转向完整社区。

## 3 新时代“好房子”六大核心特质

### 3.1 特质一：安全耐久——筑牢居住底线

安全是好房子的第一属性。政策强调结构安全、防灾减灾、设备可靠、长效运维。结构耐久：设计使用年限50年，采用高耐久材料，强化抗震、防火、防渗漏、防开裂、防脱落。设备安全：水电暖气电梯稳定运行，燃气泄漏、火灾智能监测，应急通道与担架电梯全覆盖。

长效机制：房屋体检、房屋养老金、房屋保险制度，实现全生命周期安全闭环。

### 3.2 特质二：健康舒适——提升居住体感

舒适指向健康、无扰、人性化的室内外环境，是政策升级的重点。

**空间舒适：**层高  $\geq 3$ 米，采光通风达标，功能分区合理，动线优化。

**声环境舒适：**分户墙、楼板隔声提标，设备降噪，昼间室内噪声  $\leq 45$ dB。

**健康环境：**绿色环保建材，低VOC、抗菌防霉，空气质量可控。无障碍适老化：加宽入户门与卫生间门洞，无障碍通行，扶手预留、防滑地面。

### 3.3 特质三：绿色低碳——契合双碳目标

绿色是好房子的发展方向，强调节能、节水、节材、低碳、生态。

**节能保温：**高性能围护结构，被动式设计，降低空调采暖能耗。资源循环：雨水回收、垃圾分类、立体绿化、海绵社区。绿色建材：推广高性能、可循环、绿色认证建材，减少环境负荷。

### 3.4 特质四：智慧宜居——数字赋能生活

智慧是好房子的现代化支撑，覆盖社区、家居、运维全场景。社区智慧：人脸门禁、智能安防、无感通行、电梯呼梯、停车管理。家居智慧：灯光、窗帘、空调、安防、环境监测一体化控制。运维智慧：BIM数字档案，设备远程监测，故障预判与主动维修。

### 3.5 特质五：全生命周期适配——空间可生长他

好房子应适配家庭结构变化，实现“一房住一生”。可变户型：少承重墙、大跨度、灵活隔断，可调整房间数量与功能。预留适配：预留智能家居、养老辅具、收纳系统接口。长期适用：兼顾青年、中年、老年不同阶段需求，降低改造代价。

### 3.6 特质六：完整社区与优质服务——居住价值延伸

好房子不止于建筑本体，更在于配套与服务。15分钟生活圈：教育、医疗、养老、商业、文体等配套完善。公共空间：绿地、步道、儿童活动、老年休憩、社交场地充足。优质物业：专业化运维、家政、养老、托管、房屋资产管理。

## 4 “好房子”核心指标与本项目提升数据

维度	核心指标	国家标准/强制底线	本项目提升值
安全耐久	层高	$\geq 3.0$ m	3.1-3.6m
	电梯配置	4层+设梯；12层+担架梯	双梯+无障碍候梯厅
	隔声性能	45dB	50dB；三玻两腔窗
	保温形式	—	结构保温一体化、节能与结构同寿命、质量安全可靠
健康舒适	智能湿度控制	—	通过新风机组全面调节室内湿度，利用新风实现室内夏季除湿、冬季加湿
	抗霾防PM2.5除尘	—	新风机组内设初效+双静电+中效构成的多重过滤，过滤效率可达90%

续表:

维度	核心指标	国家标准/强制底线	本项目提升值
	隔声降噪	—	通过对城市、户间以及公共区域等噪音源的层层降噪,定制系统性的声学解决方案,倾力满足住户对私属性环境的降噪要求
	毛细管网辐射	—	通过辐射传热使空间温度更均匀柔和,营造高舒适度室内环境;毛细管席轻薄、柔软、荷载小,便于保证装饰效果,有效提升室内净高
	24小时置换新风系统新风	—	全年365天24小时提供置换新风,新风出口设置在房间底部,在通过人体、电器等热源加热后,带动污浊空气向上转移,通过设置在顶面回风口排出房间,构成良好的空气气流组织形式,有效去除室内浑浊空气。
绿色低碳	节能率	≥ 65%	提升20%-30%
	绿地率	30%	32.75%
	雨水控制率	—	年径流总量控制率70%;年径流污染控制率为50%
	可再生能源利用	≥ 30%	35%
	绿色能源	—	地源热泵
	能耗与星级	—	超低能耗建筑、绿建二层
智能宜居	智能系统	光纤到户、电梯信号	12大基础系统集成+3大提升系统配置+预留4大系统标准接口
	能耗管控	—	能耗降15%-25%
	充电桩	车位100%预留安装条件	光伏
全生命周期	得房率	约80%	可达87%
	空间可变	—	大跨度无承重墙+厚板无结构梁
完善社区	15分钟生活圈	基础配套	菜场、社区食堂、商场、酒店、共享空间

本项目核心技术亮点,采用住宅科技系统,有效的解决了新风过滤效果差,室内温度不均,空调噪音过大,空调回风滤网二次污染,房间湿度不适,空调吹风不适等室内环境痛点问题,全面改善了人居品质。

通过实测数据对比可见,本项目较传统住宅实现节能率提升30%以上、隔声性能提高5-10dB、得房率提升约10个百分点、社区配套覆盖率提高40%,住房品质与居住满意度显著改善。

### 5 “好房子”建设实践路径

5.1 标准先行:严格执行强制性规范,鼓励企业高于国标建设,推动地方出台可量化、可考核的品质细则。

5.2 设计引领:推行精细化、一体化、可变式设计,强化健康、绿色、智慧、适老融合,突出地域风貌与文化特色。

5.3 材料升级:推广绿色、高性能、耐久、健康建材,严控甲醛、VOC等有害物质,提升建筑寿命与居住安全。

5.4 技术赋能:大力发展装配式建造、智能建造、BIM全周期应用,提高施工精度、质量稳定性与建设效率。

5.5 机制保障:落实房屋体检、房屋养老金、房屋保险三项制度,强化过程监管与竣工核验,实现长效运维。

5.6 服务增值:构建高品质物业服务体系,完善15分钟生活圈,推动从“造房子”向“造社区、做服务”转型。

### 6 结论

通过宝山区N12-0402单元K1-11地块项目的设计落地,对于“好房好”的设计理念有了更清晰的认知,“好房子”的政策目标及实践路径更具象化了。本项目落地绿色建筑二星级、超低能耗建筑的建设、验收、投入使用、后续运维等环节进行全流程监督管理;户内以天棚毛细管网辐射系统、24小时置换新风系统、循环地源热泵系统为技术核心,同时涵盖建筑外围护保温、隔声降噪、生活给水排水、能源管理、智慧社区与家居环境技术的整合设计;巧借地块自身的商业属性,提升住宅的配套水平,打造具有烟火气的社区氛围;满足了“好房子”应具备的安全耐久、健康舒适、绿色低碳、智慧宜居、适配全生命周期、社区服务完善等特质。

宝山区N12-0402单元K1-11地块项目很好的践行了“好房子”理念,同时为“好房子”落地提供了可落地、可评价、可推广的好房子实践路径,为行业转型、项目开发与政策优化提供参考。

#### 参考文献

- [1]住房和城乡建设部.住宅项目规范(GB 55036-2024)[S].北京:中国建筑工业出版社,2024.
- [2]住房和城乡建设部.关于提升住房品质的意见[Z].2026.
- [3]倪鹏飞.建设满足人民居住品质需求的“好房子”[J].学习时报,2025(12).