

“好房子”建设如何落地？

“好房子”已连续两年写入政府工作报告。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，实施房屋品质提升工程和物业服务质量提升行动。

住房问题既是民生问题，也是发展问题。为适应人民群众高品质居住需要，“好房子”建设如何落地？各方在“好房子”建设过程中如何探索与实践？近日，记者走访了北京多个住房项目，并采访多位全国人大代表、政协委员，行业专家与企业代表，为“好房子”建设落地提供实践思考与建议。

保障性住房要建成“好房子”

“每天下班后走在路上，看到城市的万家灯火，特别希望也有属于自己的一盏灯。”小王是一名在北京打拼的餐饮服务人员，跟大多数“北漂”的年轻人一样，希望拥有一个稳定舒适的家。

为解决好新市民和青年人的住房问题，让他们能够在城市安居乐业，各级政府着力保障群众基本住房需求，以“一张床、一间房、一套房”等方式，让新市民、青年人进得来、留得住、住得安、能成业。

位于北京市石景山区景莘街89号的燕保·景莘家园，是石景山区“十四五”时期首个独立划拨供地的公租房项目，于2025年12月通过竣工联合验收，即将启动配租程序。

“项目总建筑面积约3.4万平方米，采用装配式建构，装配率为89%，共提供359套公租房及公共服务配套设施。结合区内轮候家庭的住房需求，设置以40平方米为主力户型，同时搭配50、60平方米的灵活户型。”北京市燕景保障性住房建设投资有限公司总经理杨剑海表示，结合保障性住房迭代发展的需求，项目户型可实现由小套型拓展为中套型。

燕保·景莘家园在建设过程中，集中应用多项前沿技术、产品与材料，为“好房子”建设提供有力支撑。北京市住宅产业化集团总工程师苏磊举例说，项目采用了一种新型建筑外墙挂板材料，在缩减保温厚度的同时提升节能效果，还能增加户内使用面积。“未来，集团将把该项目的成熟技术与管理模式复制应用于今后承接的项目，为‘好房子’建设做出有益探索。”

杨剑海说：“将保障性住房打造成‘好房子’，需要坚持高标准建设与精细化管理并重。我们将建造更多‘好看、好用、好管’的‘好房子’，持续增加保障性住房供给。”



3月2日，北京市石景山区景莘街89号的燕保·景莘家园公租房项目。



2026年1月28日，实施“原拆原建”的北京市西城区三里河一区28号楼项目拆除外架。

商品住房更好满足刚性和改善性需求

解决群众住房问题，一方面以政府为主，保障群众的基本住房需求；另一方面通过市场来满足群众多样性的刚性和改善性需求。

近年来，政府有序推动安全舒适绿色智慧的“好房子”建设，引导企业加快推进满足市场需求的住房项目建设落地，“好房子”建设形成社会共识。与此同时，购房者对市场上涌现出的高品质住房愈加青睐。

北运河畔，位于北京城市副中心的通州C01大厦28层的中建·运河玖院接待处人气十足，尽管这是春节后一个普通工作日的下午，目测仍有十几组访客到场咨询。从这里隔着落地窗向下俯瞰，一河之隔的中建运河玖院正在如火如荼地建设中，部分楼栋已完成封顶。

“今天算是一周中人最少的时候，根本没法与周末的访客量相比。”一名接待人员介绍。

来看房的李女士向记者表示：“我早就有换房的打算，之前一直住在海淀区，真没想到副中心这几年变化这

么大。国家提出建设‘好房子’，现在的房子真是越建越好了。”

“客户对‘好房子’有很深的认知，我们结合在地文化和客户实际需求，将‘好房子’各项指标融入到项目中，并且领先于市场。”中建·运河玖院销售经理翟晓虎介绍，中建系统构建了“好房子”产品理论体系，为行业提供了可复制、可推广的解决方案。

“好房子”并不等于“大房子”“贵房子”，而是让人们住得安心、放心、舒心。根据58安居客线上数据来看，目前61.6%的购房者在置业时，“居住舒适度”列为第一考量。

“客户关注的不仅仅是得房率，而是经过综合比较后，再到案场选择心仪的房子。”保利·朝观天禧营销负责人李伟说，建设“好房子”除了满足硬件需求，还要为客户提供有温度的服务。

在新世界发展执行董事兼行政总裁黄少媚看来，打造“好房子”要真正践行以人为本，不仅要深耕品质，还要构建“好社区”、营造“好生活”，为居住者提供高质量的生活圈和服务体系。

老房子改造为“好房子”

在“好房子”建设上，既要把新房子建成“好房子”，也要把老房子逐步改造成“好房子”。

城镇老旧小区改造是提升群众获得感的重要工作，也是城市更新行动的重要内容。住房和城乡建设部数据显示，“十四五”期间，全国累计改造城镇老旧小区24万多个、4000多万户、惠及1.1亿居民。

“没想到这么快就能搬回来！现在和之前简直是‘天壤之别’。”在北京市西城区三里河一区28号楼住了十多年的朱阿姨，回忆起今年2月4日立春当日拿到新房钥匙的那一刻，依旧难掩内心的喜悦和激动。从拆除到原址建成，这栋老楼仅用46天迎来了新生，54户居民住上了更安全、更敞亮、更宜居的房子。

《中共中央 国务院关于推动城市高质量发展的意见》提出，稳步推进城中村和危旧房改造，支持老旧住房自主更新、原拆原建。各地陆续进行相关探索，三里河一区28号楼成为北京市西城区“原拆原建”试点项目之一。

“这个楼改造前就是危房，出现墙体开裂、屋顶渗漏水、钢筋锈裸、蟑螂横行、隔音差不采暖等一系列问题，存在很大的安全隐患。”家住顶层的居民韩女士说，“原拆原建”从根本上解决了这些问题，如今楼里不仅加装了电

梯，新家经过重新设计变得宽敞透亮，住在这里让人身心舒畅。

中建海龙北京区域设计总监李利民介绍，支撑三里河一区28号楼46天“原拆原建”速度的，是全新的模块化建造技术。将整栋楼拆分成若干个模块，在工厂里完成包含结构、保温、管线、内装等90%的建造工序，经严格性能测试与质量检测后，再运输至现场进行高精度吊装。“模块化建造可以实现‘像造汽车一样造房子’，通过工厂制造和现场安装同时进行的方式，实现效率与环保的双重突破。”

中建海龙三里河一区28号楼项目经理裴江飞认为，三里河一区28号楼的成功改造，实现了“百姓满意、政府放心、社会受益、企业拓新”的“四方共赢”，更探索出一套适用于全国多数城市核心区原拆原建的“北京模式”。同时，模块化建造技术在未来城市更新中的大规模推广前景非常广阔，可以提供可复制、可推广的行业解决方案。

北京西城区住建委危旧房屋改造管理科科长倪彪表示，“原拆原建”，拆的是旧居的窘迫，建的是新家的温暖，留的是城市的记忆，聚的是民心的力量。这种模式从一开始就得到了三里河一区28号楼全体居民的一致同意，也为项目后期的顺利改造打好了基础。

多方协同推进“好房子”建设

“好房子”建设是一项系统工程。近几年，住房城乡建设部坚持政府、企业、社会多方协同，从标准、设计、材料、建造、运维五个方面，全链条推进“好房子”建设，这项工作已经起步成势。

去年年底，《住房城乡建设部关于提升住房品质的意见》对“好房子”建设作出全面部署，提出到2030年，房屋品质提升工程取得显著进展，住房标准、设计、材料、建造、运维水平大幅提升，保障性住房率先建成“好房子”，商品住房更好满足刚性和改善性需求，老房子改造为“好房子”取得明显进展。

今年全国两会期间，全国人大代表、万华生态产业集团股份有限公司董事长、中国环境保护产业协会副会长郭兴田认为，落实“好房子”建设，需要从供给侧、需求侧、监管侧三方面协同发力，摸索出一条有效路径。

“关键是不搞虚、不做空、不一刀切，让‘好房子’从政策理念，变成千家万户看得见、摸得着、享受到的幸福生活才是真正有效的。”全国人大代表、58同城董事长兼CEO姚劲波建议，各地标准要“实”，落地要可测可验可公示；资金要“活”，除了政府侧的投入外，更大程度上发挥市场机制作用；推进要“稳”，更需要因地制宜。

全国政协委员、香江集团董事长翟美卿认为，推动更多“好房子”落地，关键在于标准引领与政策激励。同时，要注重社区公共服务配套，建立住房与教育、医疗的联动机制，让“好房子”不仅好在建筑本身，还好在生活品质，让老百姓真正住得舒心、放心。

对有序推进“好房子”建设，黄少媚建议，一方面，广大企业要鼓励创新，用科技提升居住品质。另一方面，要倡导长期主义，摒弃急功近利，沉下心做产品、做服务，打造有口碑、可传承的“好房子”。（据新华网）