

视点

好房子应如何造

随着城市化加速和人民群众对居住品质要求的提升，房子的定义正从满足基本居住功能转向追求高品质生活。日前召开的全国住房城乡建设工作会议提出，要建设安全、舒适、绿色、智慧的好房子。什么是好房子，好房子应如何建造？

2024年12月24日至25日召开的
全国住房城乡建设工作会议提出

● 提高住宅建设标准，发布新修订的《住宅项目规范》等住宅标准

● 构建支持住房品质提升的制度体系，大力发展顺应人民群众新期待的好房子

● 支持房企特别是大型房企打造一批好房子样板，把保障房率先建好房子

● 推进老旧小区更新改造，推广装配式装修，把老房子、旧房子变成好房子

● 大力实施物业服务品质提升行动

2024年1月至11月

全国房地产开发投资总额 93634亿元 ▼ 同比下降10.4%

其中，住宅投资 71190亿元 ▼ 同比下降10.5%

春节将近，不少务工人员陆续踏上归乡旅途，一些行业和企业出现用工紧张的现象。对此，不少地方和企业开出高薪薪资留人，部分用工大省，比如广东、浙江等地为此出台相应措施，支持企业春节前后解决阶段性人力资源短缺问题，打出稳岗稳产政策“组合拳”。

稳岗才能稳产，节假日期间用“薪”留人是行之有效的举措，也是务实的选择。对地方和企业而言，留下有合作基础、熟悉工作的员工，既省心又安心。对劳动者而言，他们背井离乡，辛勤工作，为的是给家人更好的生活，用人单位想在春节期间留住他们，提供丰厚的报酬是必要的。

刘莉

春节，作为合家团圆的节日，无论是出于礼节还是文化传统，在此期间对坚守岗位的劳动者进行慰问是理所应当的。一些地方和企业更是抓住节日慰问的契机，通过情感交流，增强劳动者归属感。比如，有的地方发放消费券、餐饮券，丰富留岗人员生活；有的企业为留岗人员提供住宿、组织年夜饭，为“逆向团圆”的员工家属提供交通补贴或点对点接送服务等。这些暖心之举虽然着眼的是小事细节，但能使劳动者感受到被尊重和关怀。

招工难，是近年来一些地方和用工企业面临的共同问题。春节留人折射出劳动者的基本诉求：符合市场预期的报酬和对当地及企业的归属感。要从根本上解决招工难，必须在这两个问题上有所突破。

近日，国家发展改革委印发的《全国统一大市场建设指引（试行）》正式公布，其中提出，全面取消在就业地参保户籍限制，完善社保关系转移接续政策。这打破了户籍制度对劳动者就业的限制，让劳动者能够更加自由地在城市之间流动，选择更适合自己的工作和发展机会。今后，地方和企业要留人，还需拿出真招实招。

各地政府应在住房、教育、医疗等方面出台相关政策，为劳动者提供更多的支持和帮助，让新市民在当地更有家的感觉；对企业而言，应从平时做起，从日常做起，切实保障员工权益，让劳动者有尊严地工作和生活，全方位提升员工对企业的认可度。

依靠高薪留人，或可解燃眉之急，但更需谋划长远之策。每一个劳动者，既是城市建设的见证者，也是城市发展的受益人。只有对职业和事业有认同感，对居住地有归属感，才能让他们愿意扎根他乡，与地方和企业同甘共苦。

本版编辑 孟飞 李苑美 编高妍
来稿邮箱 jrbgzb@163.com

科技赋能打造新标杆

本报记者 柳洁 董庆森



打开窗户，优美的歌声萦绕；关闭窗户，听不到一点声音……近日，记者探访了位于武汉的汉芯公馆样板间，亲身体验了房子的隔音效果与智能化设计。作为湖北省首个国家级智能建造试点项目，汉芯公馆凭借其表现，荣获首批国家级“高品质住宅”称号。

汉芯公馆项目总工程师赵怡强表示，项目团队致力于运用领先的智能建造技术，打造安全、舒适、绿色、智慧的高品质住宅，以满足业主对科技化、智能化、品质化居住环境日益增长的需求。在施工现场，记者目睹了多款机器人正忙碌地进行着天花打磨、内墙喷涂、混凝土整平等工作。以抹灰机器人为例，其综合工效高达200平方米/天，是人工抹灰的2倍至3倍，且垂直度合格率超过95%，显著提升了施工质量和效率。

为确保楼房间体的严丝合缝，该项目以BIM（建筑信息模型）技术为核心，融合相关计算机应用技术，实现了精装方案与建筑方案的同步设计。这一创新举措不仅大幅提升了主体结构的质量精度，还使工序标准化程度达到了100%。该项目装饰总监叶知介绍，通过全屋装配化施工和管线分离技术，业主入住后

能够轻松维修和更换装修部件，实现了高品质交付。

该项目只是湖北通过科技赋能建设高品质住宅的一个缩影。2024年12月10日，湖北省住房和城乡建设厅组织编制的《高品质住宅技术标准》正式实施，这是全国首部针对高品质住宅建设的工程建设地方标准。湖北省住房和城乡建设厅党组书记、厅长刘丰雷表示，《标准》明确了高品质住宅的定义，即在满足使用功能、安全耐久、配套完善的基础上，符合“绿色、智慧、舒适、愉悦”的宜居湖北发展理念和建设标准，旨在打造健康居住环境，实现绿色低碳可持续发展，满足人民群众日益增长的美好生活需要。

据悉，湖北住建部门近年来在深入研究好房子产业发展难点痛点的基础上，提出并实施了一系列创新举措。比如，着力搭建智能建造产业链；积极构建智能建造产业生态，搭建物流“地网”、数字化“天网”、供应链“金网”、交易“商网”四网协同，开放共享，高效联动；“2+4+N”智能建造供应链平台；持续推进住房供应链平台建设，实现住房需求归集、供应交易、配套服务、企业信用等信息互联互通；以试点示范全面推动好房子建设实践，全力推进好房子样板建设、青年社区建设、智慧小区建设等。

全链条协作提升品质

本报记者 韩秉志



日前，北京市规划和自然资源委员会正式发布了《北京市高品质商品住宅设计导则（试行）》（以下简称《导则》），为北京市未来的商品住宅设计指明了新方向，并设定了新目标，旨在更有效地推动住宅市场高质量发展。

北京市建筑设计研究院股份有限公司首席总建筑师、全国工程勘察设计大师邵平表示，《导则》是在总结过往经验基础上编制的，体现了北京市落实高质量发展和建设好房子的决心。其核心亮点包括强调住宅布局与城市天际线和谐相融，实现高层与低层建筑平缓过渡，避免建筑高度出现断崖式变化，从而营造和谐美观的城市空间等。此外，《导则》还鼓励提高屋顶绿化面积、增加垂直绿化指标，提升居住区规划布局与形态的合理性，增强居住者对环境的感知与享受。这些举措不仅有助于美化城市景观，还能缓解热岛效应，彰显城市可持续发展的先进理念。

在《导则》中，架空层设计备受关注。架空层不仅能够为社区提供灵活多样的共享空间，还能借助相关政策支持，为底层建筑赋予更多功能属性。北京市建筑设计研究院股份有限公司总建筑师刘晓钟表示，阳台、风雨连廊、首层架空等功能空间的配套政策支持，为设计空间的灵活性、环境的友好性提供了有力依据，使得小区居民能够享受更加舒适、宜人、安全

的生活空间和环境。

同时，《导则》还注重从全生命周期的角度提升住宅品质。北京城建设计发展集团总建筑师钱嘉宏介绍，《导则》的编制充分参考了国内外高品质住宅建设的先进经验，并结合首都商品住宅市场实际需求，对住房质量问题进行了深入总结，并提出了切实可行的解决方案。比如，《导则》针对噪声、隔音、地漏反味等居民生活中的痛点问题，提供了科学的技术指导，以确保住宅的功能性和舒适性得到有效保障。

刘晓钟表示，无论是安置房还是政策房，只要能够满足用户需求，都可以成为好房子。“住户满意、使用方便合理、没有质量通病，是好房子的基本要求和标准。住宅作为商品，需按产品生产规律去设计、建造、管理。高品质住宅的核心是产品品质。建筑师应深入研究居民需求，从材料选择到施工工艺都要精益求精，将每一个项目和住宅视为自己未来的住所，努力打造出让自己满意、住户满意、社会满意的好房子。”刘晓钟说。

“高品质住宅建设离不开政策引领和支持，同时还需从规划设计到运营管理的全链条协作。各方主体需统一认知、明确建设目标，下力气在全过程进行精心设计、精心施工和精心服务，推动住宅品质全面提升。”钱嘉宏表示，好的住宅不仅要在位置、环境、建筑性能等方面表现出色，还需满足居住者个性化需求，实现从设计到运营的品质全面提升。

满足差异化居住需求

本报记者 刘成



日前，山东省住房和城乡建设厅公布了第二批省级高品质住宅试点项目名单，青岛的海信君玺、越秀青铁·和樾府等10个项目成功入选。加上2024年初首批入选的4个项目，青岛目前共有14个高品质住宅项目被列为省级试点，数量居山东省首位。

这些优质项目入选，使得好房子的画像变得更为具象化。在推进高品质住宅试点建设过程中，青岛通过积极探索实践，引入先进理念，打造品质样板，积累了丰富的可复制经验。

政策方面，青岛出台了一系列支持高品质住宅建设的政策措施。2024年6月，青岛发布《青岛市“好房子”建设技术导则（试行）》，并配套发布了高品质住宅设计指引、开发建设指导意见以及金融和公积金支持政策。青岛市住房和城乡建设局住房处处长李克先表示，这一系列政策“组合拳”的落地，为青岛“质造”好房子赢得了先机。

居民需求方面，随着居民对住房的需求从“有住房”向“住好房”转变，对更丰富居住场景的需求也日益凸显。以越秀青铁·和樾府项目为例，该项目林水环绕、移步换景，小区内精选了40多种乔灌木，充分融入了张村山河谷地的生态环境。同时，项目还与华为智能家居合作，为业主提供智能控制室内空气品质的服务。在海信地产的项目中，

则全部采用精装修交付，并打造了园林景观和超过2600平方米的集中会所，内部配备了多种运动健身和休闲设施。青岛海信房地产股份有限公司产品总监张方林表示，真正的好房子需要从居住角度出发，兼顾规划设计、建造、交付、使用及评价等多维特征，以提高人们的居住体验、舒适度及满意度。

李克先表示，好房子要具有普惠性，不仅商品房要打造好房子，保障性住房也要打造好房子。在青岛西海岸新区中德生态园内，共规划建设了662套保障性租赁住房以及一系列完善的公共服务配套设施，这是山东省首批保障性租赁住房市场品质住宅试点项目。目前，该项目已顺利完成主体结构封顶及二次结构施工，预计将于2025年12月完工。项目建成后，将有效缓解区域青年群体的租房难题，进一步巩固就业市场稳定性，为青岛自贸片区高质量发展注入强劲动力。

在城中村改造方面，青岛同样注重品质提升。在张村河片区、长河、河西、赵村等改造区域，青岛将户型设计、配比、规划方案等选择权交给居民，并按照好房子建设要求，提升低碳环保、安全耐久、智慧科技、宜居便利等方面的设计建设水平，着力打造一批好房子典范项目。

“建设好房子是一项长期而艰巨的任务，通过多元化的举措，青岛正在让更多住宅成为好房子，让人们的获得感、幸福感、归属感得到更多满足。”李克先说。

按套内面积计算不影响房屋总价

中国经济网记者 李方

公摊是居住建筑组成的一部分，抛开品质单纯追求高得房率或低公摊面积并不可取。针对公摊面积及得房率，更重要的是实现透明、合理和优化。

总体来看，按套内建筑面积计价不影响购房者的实际支出，现行规定也不影响交易税费和物业费、采暖费等的计算。

日前，河北省张家口市发布政策，鼓励实行现房销售，逐步推进取消公摊。此前，湖南省衡阳市也明确宣布，自2025年1月1日起，当地商品房将实行按套内建筑面积计价销售。公摊面积计价真的能取消吗，此举将对房地产市场产生怎样的影响？

据悉，2001年施行的《商品房销售管理办法》规定，商品房建筑面积由套内建筑面积和公用建筑面积共同构成。具体而言，套内建筑面积包括套内使用面积、套内墙体面积以及阳台建筑面积；而公用建筑面积则包括电梯井、楼梯间、垃圾道、变电室等整栋建筑服务的公用用房和管理用房，以及套（单元）与公用建筑空间之间的分隔墙和外墙体水平投影面积的一半。

除了张家口和衡阳，近年来，安徽合肥、广东肇庆、湖南湘潭等地也相继发布了相关政策，提及“按套内面积计价销售”。特别是肇庆市，已经明确自2024年5月1日起，市内商品房将实行按套内面积计价宣传销售。

从各地实施效果及业内人士分析来看，无论

是按建筑面积计价，还是按套内面积计价，仅是计算方式不同，购房者的实际成本并不会因此发生变化。清华大学房地产研究中心主任吴璟指出，一套总价200万元的商品房，若建筑面积为100平方米，套内建筑面积为80平方米，既可按建筑面积2万元/平方米计价，也可按套内建筑面积2.5万元/平方米计价，虽然计价方式不同，但总价不变。

相关的供暖费和物业费也不会因计价方式的改变而发生变化。广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示，物业费及供暖费通常按建筑面积收取，因为公摊部分的公共空间需要物业管理，而这些空间恰恰是物业应重点投入的区域。目前，已落地采用套内面积计价的地区，如肇庆，物业费仍按原标准计算，取消公摊更多体现在交易环节的计价方式上。

总体来看，按套内建筑面积计价不影响购房者的实际支出，现行规定也不影响交易税费和物业费、采暖费等的计算。公摊是居住建筑组成的一部分，抛开品质单纯追求高得房率或低公摊面

积并不可取。针对公摊面积及得房率，更重要的是实现透明、合理和优化。

吴璟表示，公摊面积有必要且正在变得更加透明，要让消费者清楚了解公摊的具体用途，进一步保障购房者的知情权。开发企业也在不断优化户型设计，将公摊面积配置到居住者获得感更强的门厅、电梯间等部分，实现良性的得房率优化。

58安居客研究院院长张波表示，公摊本身不会消失，而是要让购房者实实在在知道自己实际专属空间的大小。同时，不建议一味追求得房率，或使房企过分压缩公摊来减少成本，进而导致实际居住体验下滑。

一些城市正通过调整容积率计算规则的方式让利于民。青岛、杭州等城市出台新规，规定小区内部分公共设施和公共空间不再计入容积率或打折计入，套内阳台部分也享受打折优惠，这些空间相当于“赠送”给购房者，不再计入公共建筑面积甚至套内建筑面积。

上海易居房地产研究院副院长严跃进认为，好房子建设有四大要素，即安全、舒适、绿色、智慧。“房屋销售环节取消公摊”即是舒适标准的重要体现。“过去，由于公摊面积计入方式不透明和合同条款含糊，购房者总感觉得房率较低，权益受损。对购房者而言，所购即所得、户型不缩水、交易公开透明，是购房者满意度的关键所在。”严跃进说。

专家表示，为推动房地产市场止跌回稳，还需充分释放刚性和改善性住房需求。公众对取消公摊的讨论是希望公摊部分更加透明、优化。下一步，应通过多部门政策合力，鼓励开发商既重视房屋面积的改善提升，也重视小区公共空间的丰富供给，从而显著提升居住质量，有力提振住房消费。