

高标准建设“好房子”

高质量推进城市更新一线观察

安居宜居是人民群众幸福生活的基点,城市更新既要
把新房子建造成“好房子”,也
要通过科学改造把老房子升
级为“好房子”。

近日,记者深入多地走
访,从政策标准、技术创新到
基层实践,观察各地系统推进
“好房子”建设。



北京丰台区开阳里三区19号像“搭积木”一样建房子,很短时间就完成了4层居民楼的“原拆原建”。

图据《北京日报》

重点围绕安全、舒适、绿色、
智慧四大核心内涵

在广州中海麓府,这个中建集团第三批“好房子”营造体系项目之一,直面的是南方城市常见的居住痛点:常年闷热潮湿,城区人口密度高,噪声扰人。项目在室内采用独立除湿中央空调、双银LOW-E中空玻璃和分户隔声工艺,缓解潮湿、隔热和噪声问题;在室外则建起庭院茶室、乌桕木平台、遮雨架空层等,为居民留出遮阴避雨、自由活动的空间。

这些设计并非凭空而来。据了解,目前按该体系建设的“好房子”受控项目已有154个,范围涉及23个省区市,通过增设隔振装置、升级装修品质等方式提升居住体验,采用节能建材、智能调控等技术降低房屋能耗,让“好房子”真正落地。

高标准建设“好房子”,重点是围绕安全、舒适、绿色、智慧四大核心内涵,精准解决群众居住痛点,全链条提升住房标准、设计、材料、建造、运维水平。四川、福建、山东青岛等地因地制宜出台“好房子”评价标准或设计指引,推动标准体系加快落地。

走访中,记者发现,各地已建设不少老百姓比较认可的“好房子”。有的项目实行“管线分离”,将水、暖、电和主体结构分离,解决将来维修和装修的开墙打洞问题;有的项目居室空间灵活可变,可以适时调整来增加收纳空间,并为后续改造预留空间,适配多子女家庭、养老等需求。

抓好增量、更新存量,用好
新技术、采用新方法

建设“好房子”,既要抓好增量,也要更新存量。

目前,我国存量住宅面积超过400亿平方米,其中约70%至80%建成于2014年之前,30%的房龄超过25年。记者了解到,各地正在通过自主更新、原拆原建、微改造等方式,补齐老旧住房现代化居住功能,系统性解决安全隐患、户型缺陷、适老化不足等问题。

在南京石榴新村,变化非常直观。这里建于20世纪50年代,改造前均为非成套住宅,最小的仅有7平方米,配套设施不足、私搭乱建严重,安全隐患突出。通过原址重建,小区内的C、D级危房彻底消除,住宅全部配备电梯、独立厨卫、阳台,增设智能安防、消防系统、无障碍坡道,并配建地下车库、社区商业,新增1800平方米绿地、休闲广场等,居住品质显著提升。

还有不少项目把装配式装修以及更多实用、好用的技术运用到老房子改造上。

北京朝阳区管庄东里小区,采用分段流水作业、预制式装配等施工工艺和木屋脊改钢屋脊技术,用强度高、耐久性好的钢屋顶取代了腐朽变形的木屋顶;上海虹口区水电路261弄21—34号采用“钢结构+预制部品部件”的建造方式改造,居民不用搬离老社区就可住上新房。

盘活城市闲置资产,推进城
中村趸租更新改造

把存量办公楼宇或存量商品房改造为保障性租赁住房,是当前盘活城市闲置资产、解决新市民及青年人住房困难的重要途径。

山东青岛采用“专项债+再贷款”融资支持模式,收购市北区辽阳路7号、城阳区海信正阳中心两个小区的373套存量商品房,经装修改造后提供保障性租赁住房800套。

与此同时,推进城中村趸租更新改造也在多地展开。通过长期租赁城中村房屋进行统一改造运营,可有效盘活存量资源,带动居住环境整体改善。在深圳龙华区,元芬村采取政府主导、社区协同、企业运营的模式,引入社会资本将整村趸租,并通过拓展公共空间,打造集服务、社交、居住、商业一体化的新青年社区。在广州番禺区旧水坑村,区属国企对村民自建房试点统租统管,并配建书吧、健身房等社区活动中心,实现“住得起、住得好、住得优”。

把新房子建成“好房子”,把老房子改造成“好房子”,把闲置存量转化为“好房子”。按照《城市更新“十五五”规划》的部署,各地围绕安全、舒适、绿色、智慧等特点,全链条提升住房标准、设计、材料、建造、运维水平,让人民群众从“住有所居”迈向“住有宜居”,让城市高质量发展落到一间间住房、一个个社区里。

据新华社电



6月25日,2026长沙国际绿色智能建造与建筑工业化博览会(简称“筑博会”)开幕,展会包括智能装备、建筑工业化、智能建造、“好房子”、城市更新五大专业展区。

新华社发



6月25日,在长沙国际会展中心,中建三局技术人员(中)展示远程驾驶智能集控数字塔机系统。

新华社发