

住宅造楼机钢平台集成液压布料系统(2024年9月18日摄)。 中建三局集团有限公司供图



近日,上海举办影像展,展示城市更新与“好房子”建设新成果。



上海某楼盘的“好房子”吸引人。

(上接02版)

让“建”有遵循 以三个原则统筹实施

从各地出台专项行动方案,到智能建造、绿色建材赋能升级,再到细化人居建设标准,全国“好房子”建设已告别零散试点,进入规模化、体系化推进的时期。

记者梳理各地实践发现,高品质住宅建设绝非单一工程施工任务,而是贯穿住房规划设计、施工建造、长期运维全生命周期,联动多部门、多主体的系统性民生工程、城市更新工程与产业升级工程。

专家表示,推进“好房子”建设需守住政策统筹、科技赋能、民生为本三大原则,坚持全链条布局、全周期管控,推动人居环境提质、建筑产业转型升级与城市更新协同发展。

——政策统筹方面,构建上下贯通、跨域协同、供需平衡的制度闭环。

政策统筹是“好房子”落地的重要抓手,核心是抓好纵向层级统筹、横向部门统筹、供需两端统筹三重协同,以系统化制度创新打通规划、土地、资金、标准、改造、监管全链条堵点。

纵向顶层统筹,目前国家层面顶层部署清晰,省市县三级配套行动方案正在跟进,通过重点领域政策创新、产业链标准统一,破解层级传导断层问题。

横向部门统筹,整合多领域政策工具。《“好房子”建设经验做法(第一批)》将“加强部门统筹,协同推进‘好房子’建设”列为全国推广典型经验,鼓励各地联动自然资源、财政、金融等部门出台配套扶持政策。

这方面,多地探索初显成效。山西、福建、甘肃等省明确推动“好房子”建设的重点工作和责任部门,并通过建立省市联动机制,要求各市(县、区)建立工作专班,制定实施方案等方式,加强政策、土地、金融、财税要素支撑,集聚优势资源,加大“好房子”工作推动力度。

——科技赋能方面,以全链条技术攻关破解居住痛点,驱动建造模式迭代升级。

科技赋能是品质升级的重要支撑。住房城乡建设部2025年12月发布的《关于提升住房品质的意见》及2026年编制的《“好房子”建设指南(试行)》均将“强化科技赋能”列为核心任务,明确要求通过新技术、新材料、智能建造等手段支撑安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”建设。

目前,多地正积极探索将数字化、绿色化技术嵌入住房全生命周期。

——以民为本方面,将群众满意度作为核心标尺,通过全民参与、量化评价,让“好房子”惠及广大人民群众。

前置吸纳群众需求是关键。各地在制定“好房子”标准、设计建设方案时,坚持开门编规划、开门定标准,通过制度化、常态化渠道广泛吸纳民意、倾听诉求,实现从“政府定标准”向“群众需求定标准”转变,确保“好房子”建设真正贴合民生期盼。

比如,中国建筑集团结合3.3万户家庭入户调研与3万余户居民服务反馈,梳理出101项高痛感需求,形成行业通用“6633”居住需求框架:“六不”即不漏、不臭、不吵、不霉、不堵、不裂;“六防”即防灾、防盗、防火、防电、防摔、防撞;“三省”即省心、省钱、省地;“三要”即要实用、要健康、要关怀。该体系已在全国20个省区市112个项目落地试点。

建立第三方量化评价体系是保障。衡量“好房子”好坏,还必须搭建可感知、可量化、可追溯的第三方评价体系,以居民安全度、便利度、舒适度、满意度为核心权重,形成全过程常态化反馈优化机制。

目前,住房城乡建设部常态化委托第三方机构开展城镇老旧小区改造居民满意度专项调查,苏州市2021、2022年连续两年满意度得分位居全国试点城市首位,其居民诉求快速响应、物业数字化监督机制被纳入全国典型经验。

让“住”有保障 以三方面兜底专业维护

如今,居民对“好房子”的评判已从户型、地段等显性品质,转向全生命周期的精细化物业服务,房屋长期居住舒适度与资产保值能力,越来越依赖专业运维体系。

中国工程院院士、中国建材集团首席科学家彭寿认为,“好房子”建设不是新一轮的房地产开发,而是把投资于物和投资于人融为一体的新动能。未来人居不仅是物理空间的升级,更是将智慧材料、智能家装、智慧物业与智慧服务融为一体的新型社区。

“‘好房子’不是静止的空间容器,而是随家庭生长的生命体。”中国建筑学会理事、青岛理工大学教授刘崇表示。

——夯实标准化服务,筑牢小区运维基本盘。

物业服务是影响小区口碑、居民满意度与二手房价值的核心因素,也是“好房子”全生命周期维护的第一道防线。

目前,各地普遍推行保安、保洁、保绿、保修、客服“四保一服”标准化服务体系,配套网格化片区管理模式,落地楼栋专属管家制度,实现居民报修、咨询、诉求反馈快速分流、限时处置、闭环回访,确保群众需求及时、精准响应。

2025年12月,住房城乡建设部相关负责人表示,推进高质量城市更新,要一体推进好房子、好小区、好社区、好城区“四好”建设,实施物业服务质量提升专项行动。

根据《城市更新“十五五”规划》,物业服务质量提升行动包括两方面:一是围绕设施设备维护、环境卫生、秩序维护、绿化养护、客服响应等,提升物业服务质量;二是整治物业服务领域突出问题,依法查处物业服务企业违法违规行为,完善物业服务市场监管政策,健全物业服务行为信用体系。

——升级数字化智能运维,实现从被动抢修到主动预警。

2020年12月,住房城乡建设部、工业和信息化部、公安部等六部门联合印发《关于推动物业服务企业加快发展线上线下生活服务的意见》,明确要求各地加快搭建统一智慧物业平台,全面推进物业管理数字化转型,延伸线上线下便民服务场景。

彭寿建议,推动前沿数字技术深度融入“好房子”设计规划、智能制造、智能家装、运营维护、社区服务等全流程,打造集前沿智能材料应用、全场景智能家装场景、一体化智慧社区运营于一体的未来人居社区示范标杆,形成可复制、可推广的建设标准和实施指南。

——构建多元社区共治体系,打造有温度可持续的居住共同体。

专业运维并非物业单方面职责,需政府、社区、业委会、居民多方协同。

目前,各地出台多项专项政策探索完善共治体系。如,北京印发《深化物业管理改革创新持续提升物业服务质量三年行动计划(2025—2027年)》,提出2027年实现1800个老旧小区物业服务全覆盖;大力推广“物业+”服务模式,鼓励物业企业借助社区嵌入式服务设施建设和完整社区建设,向养老、托育、家政、文化、健康等领域延伸。

2026年全国住房城乡建设工作会议公布,2025年全国42个城市启动房屋全生命周期安全管理制度试点,落地106个完整社区建设试点,完善夯实社区共治基础,推动物业运维与完整社区建设深度融合。

实践证明,将房屋长效维护贯穿城市更新全过程,以标准化服务守底线、数字化技术提效率、多元共治聚合力,更能持续增强群众居住获得感。“真正把‘好房子—好社区—好城区—好城市’联动起来,老百姓就能进得来、留得住、住得安。”彭寿说。

据《瞭望》新闻周刊报道