

“好房子”建设经验做法（第一批）

序号	主要举措		具体做法
一	出台 推动 政策	（一）加 强过程监 管	<p>山东省加强全过程管理，充分保障住房建设运维质量。印发《高品质住宅开发建设指导意见》，围绕“质量、功能、低碳、服务”四个方面，从政策标准、规划设计、施工建造、查验交付、物业运维等环节入手，以解决质量常见问题、提升居住体验为基础，集成先进设计理念，构建交付验收、质量保修保险、物业管理服务等新制度、新机制，鼓励应用新技术、新材料、新模式，推进住房全生命期管理、全要素质量提升、多功能应用实践，大力推动建设“好房子”，营造美好居住生活。</p>
		（二）强 化部门协 同	<p>山西省、福建省、甘肃省等加强部门统筹，协同推进“好房子”建设。山西省、福建省、甘肃省住房和城乡建设厅联合发展改革委、财政厅、自然资源厅等相关部门，分别印发《山西省关于统筹支持县（市、区）打造高品质人居 稳续推动城镇房地产高质量发展的指导意见》、《福建省推进“好房子”建设行动方案》和《甘肃省关于提升城市住房品质 全面推进“好房子”建设的指导意见》等文件，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，切实改善人居环境水平。</p>

序号	主要举措		具体做法
		(三) 完善支持措施	<p>1.北京市、湖北省通过优化计容方式，引导住房品质提升。北京市印发《平原多点地区“好房子”规划管理相关技术要点（试行）》，通过底层架空、配建公共空间、增设风雨连廊等方式，补充公共服务功能，营造多样化生活场景。湖北省印发《推进高品质住宅建设工作方案》，明确开发建设单位无偿提供的社区综合服务中心、社区组织工作用房和居民公益性服务设施，以及社区养老、医疗、文化等社区配套公共服务设施，不计入容积率建筑面积。</p>
一	出台推动政策	(三) 完善支持措施	<p>2.山东省对建设、购买“好房子”给予金融、财政政策支持。将高品质住宅项目纳入绿色金融支持范围，鼓励银行对符合条件的企业、项目通过开辟绿色通道、加大信贷支持力度、降低信贷融资成本等方式给予支持。对使用住房公积金贷款购买高品质住宅的，贷款额度可按一定比例上浮。</p>

序号	主要举措		具体做法
二	加强技术支撑	(一) 提高建设标准	<p>1.湖北省聚焦产业链协同,制定涵盖住房全生命期的技术标准。结合地方实际,发布《高品质住宅技术标准》,坚持产业链和供应链思维,引导建设各方坚持以需定供、供需适配、精益建造,从全生命期的角度出发,围绕提升住房品质的关键要素,聚焦规划、建筑设计、建筑设备、施工建造、保障与服务等方面,提出了具有湖北特色的工程建设标准,并重点针对隔声、反味串味、渗漏开裂等当前常见质量问题提高了建设标准要求。</p> <p>2.甘肃省针对住房性能改善需求,明确住房宜居水平提升标准。发布《宜居住宅设计标准》,从住区生活环境、空间适用、安全耐久、绿色低碳、健康舒适、设备设施、建筑体系与集成构造、智慧管理与运维等方面,明确了高品质宜居住宅设计基本要求。</p> <p>3.北京市以保证住房质量品质为目标,提出关键性能管控标准。发布《住宅工程质量品质提升技术标准》,从项目防水工程、墙地面工程、室内空间、外墙保温工程、回填土工程、装饰装修工程、室内噪声和室内空气质量、室内管线工程等方面,提出了标准提升要求,有效保证住房工程质量和品质。配套印发《新建住宅工程质量品质提升工作方案》,从建材、部品部件、施工工艺、检测检验、验收等环节强化质量管控。</p>

序号	主要举措		具体做法
二	加强技术支撑	(二) 发布技术导则	<p>1.江苏省、浙江省等针对新建住房品质提升和改善发布技术导则。江苏省发布《改善型住宅设计与建造导则》，从规划布局、公共设施、环境营造等方面提升住区空间品质；从户型设计、材料选用、建造管理等方面提升住宅性能品质；从物业管理、维护更新等方面提升住区服务品质。同时，配套印发《改善型住宅评价细则》，开发“江苏省改善型住宅评价模块”，实现改善型住宅评价标准化、信息化、公开化。浙江省发布《住宅品质提升设计导则（试行）》，以安全、舒适、绿色、智慧为目标，从规模、布局、功能、性能和关键技术措施等方面，对住宅项目的建设、使用和维护提出技术指导方案。</p> <p>2.湖北省发布老房子改造成“好房子”的技术指引。发布《老房子改“好房子”建设指引》，从“新”、“好”、“适”三个主要方向（“新”即设备更新、管路更新、智能焕新；“好”即好材料、好装修、好家居；“适”即适老化、适幼化、适残化、适多代），推动将老房子改造成安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”。</p>

序号	主要举措	具体做法
	(三) 举办设计大赛	<p>山东省、吉林省、河南省等因地制宜举办各具特色“好房子”设计大赛。山东省通过设置综合奖和装配式建筑、绿色建筑、超低能耗（近零能耗）建筑、精装修、建筑信息模型（BIM）、户型设计、农村住宅、齐鲁风貌等专项奖，全面推动住房设计理念和 method 创新。</p> <p>吉林省参赛作品分类多、覆盖面广，涉及新建或既有居住建筑、公共建筑（含民宿）、工业建筑等不同类型，推动将“好房子”由设计理念转化成多样设计产品。</p> <p>河南省以适应中原地域特点的“好房子”为主题，突出科技赋能和创新驱动，结合绿色建筑、超低能耗建筑、可再生能源利用、海绵城市建设、完整社区建设、建筑信息模型（BIM）应用等，因地制宜提升住房设计水平和品质。</p>

序号	主要举措		具体做法
三	打造示范样板	(一) 打造新建“好房子”样板	<p>1.山东省、湖北省、宁夏回族自治区通过试点“以点带面”提升住房品质。山东省自 2023 年以来，先后开展 2 批次 111 个省级高品质住宅项目试点，逐步形成了“成熟一批、申报一批、储备一批”的培育机制，市级项目试点工作也相继开展。湖北省发布“高品质住宅规划建设管控指标”，明确一级和二级高品质住宅建设要求，并分阶段、分地区开展高品质住宅建设试点。要求 2025 年各市州开展 2 个一级和 3 个二级高品质住宅建设试点，到 2026 年高品质住宅占全省新开工房地产项目的比例达到 20%。宁夏回族自治区组织开展“好房子”样板推选和宣传推介活动，组织指导 5 个地级城市开展打造高品质住宅试点工作。明确地级城市至少选择 2 个开发项目纳入试点范围，有条件的县（市、区）自行组织开展试点工作，一城一策给予试点项目政策优惠。</p> <p>2.福建省、安徽省打造保障性住房“好房子”样板。福建省推动福州市、厦门市等地加快完善配套政策，选取部分保障性住房项目作为“好房子”试点，打造保障性住房“好房子”样板。同时，印发《“好房子”设计典型案例（第一批）的通知》，系统总结保障性住房等不同领域“好房子”设计的好做法、好案例。安徽省推动合肥市等地的配售型保障性住房按照安全耐久、功能适用、健康舒适、灵活可变、绿色低碳等要求，系统整合设计、生产、施工产业链，打造“好房子”样板项目。</p>

序号	主要举措		具体做法
		(二) 探索老房子变“好房子”	<p>1.北京市开展“原拆原建”改造，推动老房子变“好房子”。实施桦皮厂8号楼危旧房改建等项目，通过“混凝土模块化集成建筑技术”进行“原拆原建”改造，主要采用合理退线、管井外移、双层楼板、装配式装修、一体化保温、门窗一体化反打、卫生间同层排水等技术，仅用时三个月就实现老旧住房“换新颜”，有效改善了居住体验。</p> <p>2.浙江省探索应用装配式装修等技术推动老房子改造。嘉兴市以承担浙江省装配式装修试点任务为契机，有效整合全产业链资源，开展装配式“厨卫换新”惠民工程，整体拉动百姓装修新需求，全面实施城镇既有建筑存量项目装配式装修改造。宁波市通过“导则通识化、需求精准化、样板品质化、工艺装配化、家居智能化、设计人性化、供给普惠化”，用30天完成45平方米旧房焕新，打造高效率、高性价比的老旧住房“好房子”更新改造示范。</p>
四	强化科技赋能	(一) 开展科技攻关	<p>广东省、江西省、河南省围绕“好房子”建设开展科技攻关。广东省以科技创新计划为抓手，通过“揭榜挂帅”的方式开展“好房子、好小区、好社区、好城区”建设总体要求及指引、“好房子”空间模块图谱及建设标准指引、智慧住宅关键技术及实施路径、近零碳住宅关键技术及实施路径等“好房子”科技专项研究。江西省针对群众反映强烈的住宅隔声、房屋渗水、墙面空鼓等常见问题，共立项课题62项，大力推动“好房子”科技攻关。河南省围绕住房品质提升、工程质量安全等开展科技计划项目征集，立项《“好房子”视域下豫西南三线厂老旧小区存量空间再利用模式研究》等12个住房品质提升相关课题，通过科技赋能“好</p>

序号	主要举措	具体做法
		房子”建设。
	(二) 加强新技术推广应用	<p>福建省、江苏省加强新技术推广应用。福建省印发《绿色建筑新技术推广应用管理办法（试行）》，健全绿色建筑新技术推广应用工作机制，支撑“好房子”建设。发布《绿色建筑“四新”技术推广目录》，聚焦影响群众居住品质的保温隔热、隔声降噪处理、串味反味问题防治、渗水漏水治理等 10 个方面，提炼了可推广应用的地域适宜技术。江苏省发布《改善型住宅重点推广应用新技术（第一批）》，推广技术涵盖围护结构、热泵空调、智能智慧等 3 个类别，主要包括免拆复合保温模板外墙外保温系统等 15 项技术。</p>

序号	主要举措		具体做法
五	优化物业服务	(一) 提升物业服务水平	<p>1.北京市持续抓好物业管理“关键小事”。市委市政府持续将物业管理工作纳入每月区委书记点评会点评和“接诉即办”调度会专题调度，健全市、区、街道（乡镇）、社区四级管理机制，狠抓物业管理水平提升。完善物业信息化管理工作，完成全市住宅物业管理项目“落脚点落图”。制定《深化物业管理改革创新 进一步提升物业服务水平三年行动计划（2025—2027年）》，健全完善党建引领社区治理框架下的物业管理体系。开展“晒服务标准、晒收费标准”专项行动。推动建立统一规范的住宅物业管理项目服务标准公示制度，全市“双晒”覆盖率达90%，居民满意度持续提升。</p>
五	优化物业服务	(一) 提升物业服务水平	<p>2.宁夏回族自治区开展物业服务规范化提升行动。住房城乡建设厅联合自治区党委组织部、社会工作部、财政厅、司法厅印发《物业服务规范化小区建设三年行动方案》，由自治区财政预算安排1000万元，专项奖补物业服务规范化小区建设典型案例项目，通过典型引领示范，促进住宅小区物业服务规范化、专业化、标准化。</p> <p>3.山西省应用数智手段强化物业服务管理。开发建设“智慧物业管理服务平台暨全省物业投诉举报受理转办系统”，通过“业主一键投诉—住建智能受理—多部门协同转办—闭环办结销号—纪委监委监督”的全流程数字化治理模式，让群众足不出户解决身边的物业烦心事。系统上线运行以来，全省共收到物业领域投诉举报线索45967条，已办结42938条，办结率达到93.4%。</p>

序号	主要举措		具体做法
		(二) 创新智慧物业服务模式	<p>1.广东省广州市搭建智慧物业平台,拓展物业服务范围。引导物业服务线上线下协同发展,强化生活服务线上办功能,对接智慧物业管理、智慧社区信息系统以及社会专业服务等平台,鼓励有条件的物业服务企业向家政、托幼、文化、健康、房屋经纪和快递收发等领域延伸,探索“物业服务+生活服务”。</p> <p>2.浙江省以数字化改革为引擎推动住宅小区智慧化管理。依托社区智慧服务平台构建“平台管家”物业服务模式,提升城镇物业小区安全数字化监管水平;推动“城市大脑”协同治理,推进数字住房、数字物业等领域协同创新,打造“浙里安居”品牌。目前,全省已有3200余个小区纳入智慧化管理体系,“浙里安居”品牌通过场景化服务创新,逐步形成可复制的社区治理数字化解决方案。</p>
六	健全产业体系	(一) 推进住宅产业化	<p>北京市在新建保障性住房中推动住宅产业化。以内装工业化、结构产业化、绿色节能环保技术应用为核心内容,在新建保障性住房中率先实现住宅产业化、绿色建筑行动“两个100%”全覆盖,同时倡导工业化内装理念,推广装配式装修工艺,各类保障性住房全面执行全装修成品交房标准,推动住宅产业化向纵深发展。</p>

序号	主要举措		具体做法
六	健全产业体系	(二) 发展产业集群	<p>1.山东省加强产业联动支撑“好房子”建设。成立高品质住宅创新研究中心,集政策研究、标准编制、技术研发、成果转化、示范试点、展示推广于一体,“产、学、研、用”同推进,为“好房子”建设持续提供智力支撑。推动青岛市联合开发、设计、装饰、施工、物业、咨询、建材、智能家居等企业,以及学会协会等行业机构,组建“好房子”产业联盟,构建涵盖全周期、全要素的“好房子”产业链,凝聚行业合力,促进多行业跨界协同,共同支撑“好房子”建设。</p> <p>2.广东省广州市推动“好房子”全产业链融合发展。聚焦数字设计、智能生产、智能装备、装配式装修、智能家居5条产业赛道资源,联合科研、设计、施工、开发、装修、装备、金融、智能家居、信息化、构件生产、绿色建材等房屋全生命期产业链企业,推动成立智能建造与工业化建筑协会,打通上下游信息流、物流、资金流渠道,积极推动建筑机器人、人工智能等先进技术与建筑业的深度融合,形成多行业齐心建设“好房子”的良好氛围。</p>