

从首个项目落地到全国试点进展

# 什么叫做好房子？

编者按:随着我国城镇人均住房建筑面积超过40平方米,我国的住房发展已经从有没有进入到好不好阶段。把新房子建成好房子、把老房子改成好房子成为大家的期待。从2023年开始,好房子建设就成为重点任务,各地也在打造各具特色的好房子样板。什么样的房子才能够叫做好房子?和以往的房子相比有哪些改进和创新呢?从全国首个落地的好房子建设项目——北京市昌平区生命科学园0051住宅地块,到国务院总理李强参观中国建筑科技展,再到全国多地好房子试点探索,让我们一同回顾过去一年“好房子”工作剪影。

全国首个好房子——

2023年,全国好房子设计大赛北京赛题,以北京市昌平区生命科学园0051住宅地块为题,吸引全国数百家建筑设计和高校报名参赛,最终七个设计方案获得北京赛区一等奖。2024年,龙湖集团成功竞得该地块,并从一等奖方案中选定了北京市住宅建筑设计研究院的“生活协奏曲——未来理想社区”作品,启动了龙湖·观萃项目的建设。

该项目总建筑面积9.34万平方米,包含8.64万平方米住宅,并配建4000平方米养老中心及社区服务中心,3000平方米幼儿园。容积率2.6,包含7栋6-11层洋房及8栋17-18层高层产品。设计亮点包括:

- 1.“两轴三组团”的规划布局,结合周边现状、上位规划设计要求,统筹建设社区公共服务配套和1.3万平方米城市公园,将住区向社区打开,让社区和城市边界消融,融为一体。
- 2.针对周边产业园区工作人员的需求,项目以总价低、小户型为主,通过增加多层洋房比例,满足了“刚需”“刚改”人群的居住需求,同时实现了高得房率。
- 3.活力中轴与风雨连廊、架空层的结合,形成了功能完善的公共活动空间,且风雨连廊不计容。
- 4.代建的1.3万平方米市政公共绿地,提升了周边环境品质,同时通过种植大树形成声音屏障,优化了声环境。
- 5.建筑的高低错落设计,丰富了城市



全国首个“好房子”北京龙湖·观萃室内效果图

天际线,实现了环境友好。

6.大尺度错层阳台设计,打造了“空中浮岛”的概念,户户均赠送,阳台挑高可达6米,最长可达14米,且不计入建筑面积,提升了得房率。

7.以人为本,通过户型精细化设计,全屋交付实现拎包入住,实现了功能完善、性能优良、全生命周期户型灵活可变的高品质住宅产品。

8.坚持绿色低碳、智能安全的设计理念,全面实施绿建三星及健康建筑标准。绿色建材比例不低于70%,智能家居实现全屋互联,室内允许噪声级和外墙、楼板等隔声性能全面达到现行规范的高标准要求,室内空调及新风管道、排水立管均采用消声静音措施,电梯内设置隔声膜,采用三玻两腔的玻化纤维聚氨酯窗提升隔声性能,采用分户集中空调和含有热回收功能的双向流新风系统。经测算,项目每年可减少碳排放量约114.5吨,比同类型居住区整体节碳5%。同时设置能碳监测管理系统,实现能碳数据实时可视化

管理。

中国建筑科技展——

中国建筑科技展由住建部指导、中国建筑集团有限公司主办,以“科技赋能美好生活、创新引领中国建造”为主题。2024年11月18日中共中央政治局常委、国务院总理李强,10月9日住建部部长倪虹,分别参观调研了中国建筑科技展,包括新建好房子和旧改好房子样板间。李强强调,要从功能、质量、体验等方面出发,充分考虑不同居住习惯、不同年龄段、不同经济能力等群体的需求特别是适老化、儿童友好等新需求,因地制宜推进好房子建设,既要强化标准引领、技术赋能把新房子建造成好房子,也要通过科学改造把老房子变成好房子。倪虹指出,好房子建设,是系统工程,是应用场景,也是新产业。要抓住机遇、乘势而上,强化科技创新引领,推动相关产业聚能成势,既惠民生又利企业,既利当前又利长远。

该展厅内好房子样板间展示了多项最新的技术成果和应用。一扇看似普通

的窗户,通过材料和建筑结构的创新,能很好的隔绝室外噪音;联网的全屋智能家居可根据用户的需求打造出多种个性化的生活场景;可移动墙体回游式的动线设计,不仅让房屋功能变得更完备,也让室内空间布局更加灵动。该样板间提出以“大师设计+德国品质+工业化装配”的核心理念,围绕“高性能+好体验”,将智能家居、智慧收纳、工业化装配等多个领域积累的研究成果应用于一个套内面积85平方米的“2+1”房样板间中,集中打造了“安全耐久、健康舒适、绿色低碳、智慧便捷”的新型家居模式,重点突出了卓越性能和极致居住体验。

新房子要建造成好房子,老房子也要改造成好房子。在展厅旧改“好房子”样板间内,展示着中国建筑“诊、拆、改、防、提”的旧改五字诀,涵盖了从房屋结构安全诊断到智能化家居改造的全方位解决方案。比如通过安装智能开关面板、智能插座等设备,将普通家电升级为智能

1月5日,由上海现代建筑科技馆承担的上海市住建委课题《面向“好房子”需求的居住建筑更新改造技术指南研究》正式开题。该课题研究旨在满足“好房子”的四个核心要素,将既有居住建筑改造方法规范化,延长建筑寿命、提升舒适度、减少拆除重建浪费。

为了配合相关研究,上海现代建筑科技馆精心打造了“好房子样板间”,为课题研究提供了有益的探索。样板间的设计充分体现了空间布局的合理性和人性化。厨房、餐厅、客厅流畅衔接,营造出开阔而温馨的公共活动区域,无论是家庭聚餐还是朋友聚会,都能轻松满足。主卧的静谧舒适与二孩房的贴心规划,充分考虑到不同家庭成员的需求。特别是玄关处,巧妙附加的衣帽储藏功能,极大地方便了日常物品的收纳,让归家的每一步都充满便捷与秩序。

在样板间中,绿色、智慧、安全和健康的理念得到了充分的体现。智能入户门、全屋智能系统、三玻两腔外门窗、装配式墙板和负氧离子涂料等,不仅提升了居住的舒适度,也体现了绿色低碳的生活方式。阳台上的4块光伏板,以平均每天4小时光照计算,年发电量约2000度。在房屋结构方面,预应力钢管桁架叠合板、蒸压钢筋混凝土轻质墙板、中空内模金属网水泥隔墙等材料的应用,确保了房屋的安全与稳固。阻氧抗菌的PB给水管和家用活水器,以及食品级不锈钢橱柜等新型建材的使用,从细节上守护了居住者的健康与安全。

(叶军)

## 支持既有建筑改造课题研究

上海现代建筑科技馆打造「好房子」样板间

设备,实现远程控制和语音控制;安装温湿度计、空气净化器等设备,监测和改善室内环境质量;中建集团研发的石膏复合材料隔声保温楼板系统和高性能浮筑楼板隔声保温系统,有效解决了楼板隔声差、空鼓开裂等问题。又如使用了负氧离子涂料,新型再生无机聚合物人造板材、装配式集成地板等新材料和技术,也提升室内环境质量和居住舒适度。该样板间展示采用了集保温地暖于一体的模块化地板,将地板厚度由传统的12公分减少到了6公分,解决了老房子做地暖层高限制的问题。卫生间采用了非回填微降板工艺。这些工艺都实现了全生命周期的可逆拆装,假如出现管道渗漏,可以把板材移开修补,然后再进行复原。窗户通过改造,保温隔热和降噪性能得到显著提升。

全国多地试点工作——

2024年以来,全国已有多地对住宅设计、建筑工程容积率计算规范等进行调整优化,从总体布局、公共空间、建筑立面、户型设计、地下空间等多个方面全方位提升住宅的居住品质,打造消费者需要的好房子。

在广东广州,修订后的建筑工程容积率计算办法,将住宅套内半开敞空间半计容比例由原来的不超过套内建筑面积的15%放宽至20%,鼓励住宅套内设置入户花园、生活阳台、大进深的多功能阳台等半开敞空间。据报道,阳台进深放宽后可达2.4米。

在湖北武汉,推进新型住宅设计创新试点工作的通知就明确鼓励全生命周期户型、多变居住空间等设计。通过大跨度的结构设计,房间承重墙变为非承重墙,并且厚度也有减薄,实现了业主不同阶段需求下灵活调整的可能性。并且,按照新规,飘窗的宽度从过去的60公分拓展到80公分,大大提高了舒适性。

除了设计,很多地方也加强了住宅建设过程的管控。广州启动“智慧+品质”住宅建设试点,参与地块竞拍的开发企业必须承诺按照“智慧+品质”住宅评价指引的要求,从安全与耐久、舒适与健康、节能与环保等六个方面中选择具体建设项目,并达到一定标准。方案设计阶段要对建设内容进行公示,接受社会监督。项目完工后还要组织项目的验收。

住房城乡建设部表示,将从标准、技术、产业和政策体系四个方面推进好房子建设。目前各地已在这四个方面开展了一些探索。例如在政策体系方面,北京、上海、广州、深圳等多个城市都已出台公积金政策,通过上浮贷款额度等方式,支持绿色建筑、装配式建筑等好房子的发展。

目前,《好住房技术导则》已经正式发布,试行导则适用于新建、改建和扩建成套住房的设计、建造、运维,为全国各地区开展好房子建设提供技术引领和支撑。(综合)

各地一等奖作品

近日,山东、湖南、四川、海南四省的“好房子”设计大赛结果相继揭晓,展现了各地在住宅设计领域的创新与成就。

山东省举办的全国性的竞赛活动“2024年高品质住宅设计大赛”,由烟台市人民政府、山东省住房和城乡建设厅、山东省总工会、中国勘察设计协会四部门联合举办。大赛吸引了全国20余个省市的设计单位积极参与,最终评选出滨水赛题和临山赛题的一等奖各5项、二等奖各10项、三等奖各15项。大赛旨在促进房地产业良性循环和健康发展,落实绿色低碳、智慧科技、全龄友好等发展理念。

湖南省住房和城乡建设厅指导开展的“湖湘好房子”设计竞赛,以“和谐宜居,绿色发展”为主题,聚焦长沙市望城区实际居住板块项目,采用“真题、真赛、真建”的模式,吸引了众多设计企业、高等院校及个人的参与。评审会通过线上初评和线下集中评审相结合的方式,最终评选出一等奖2项、二等奖4项、三等奖6项、优秀奖组织奖14项、组委会特别奖1项、优秀组织奖2项。大赛涌现了诸多创新性和实用性的设计方案,聚焦“智慧城市”“绿色低碳”“生态融合”等关键词,为湖南省的住房建设提供了宝贵的思路和借鉴。

四川省第一届“好房子”设计竞赛经过申报、初评、终评、网络投票和公示等环节,最终评选出一等奖5个、二等奖10个、三等奖15个、优秀奖35个和优秀组织奖56个。赛题设置问需于民,以成都市陆家桥未来公园社区为背景,旨在通过建筑设计为旧城改造注入新动力,并打造一站式综合服务型社区。

海南省第一届“好房子”设计竞赛聚焦城市更新与乡村建设,以“绿色可持续,融合绘蓝图”为主题,关注海南独特的地理环境、多样的热带建筑、文化风俗和民居特色,引领该省设计企业在“安全、宜居、便利、舒适”的基础上向“绿色、低碳、智能、灵活”的“好房子”标准更深入推进,提升海南城市更新和乡村振兴设计能力与水平。大赛最终评选出两个赛题获奖作品方案共18个,包括一等奖3个,二等奖6个,三等奖9个。

据悉,湖南、山东、四川三地主办方赛后将通过颁奖活动、成果分享、学术沙龙等一系列方式,深入挖掘、充分运用大赛成果,展示优秀“好房子”作品中蕴含的新理念、新技术;并组织编写相应设计导则指引,为进一步完善住房功能、优化住房性能、全面提升住房品质提供技术指引。(综合报道)

## 山东“编织城市”:缝合城市空间



中建八局第二建设有限公司设计研究院设计的“编织城市”,尝试打破“自封闭”运营管理模式,让社区融入城市。

传统封闭式住区多以围墙或其他防卫型边界与城市空间相连,形成一个又一个“孤岛”。设计引入“超级街区”的理念,重新组织城市道路,营造适宜步行的城市尺度,模糊用地边界,打造全民共享街道,将更大范围编织成一个完整的街区。同时,贯彻“小街区、密路网”的可持续开放街区,将用地内布局划分为两个城市街区、四个居住街坊,布置全年龄段活动场所,置入多元业态,改变居住功能自封闭的运营模式。社区下沉庭院,两侧加设植物营造灰度空间,打造住户专属“配套街”。二层入户层通过一条400米的树顶跑道,兼顺风雨连廊,串联所有入户大堂。住宅布置南高北低,北侧分散布置四栋塔楼,为后面楼栋留出观海视野,同时设置“天空浮岛”和顶层平台小露台,以实现户户可观海的体验。户型上打造浮空全景舱,北可观海,南侧有空中院落和社区花园景观。北向独立全明电梯厅,套内设置空中院、浮空全景舱等空间。全生命周期的居住转换对小户型业主尤为重要,依靠外围结构剪力墙中间一根核心柱,预留管井剩余部分全面开放,配套六恒系统,可满足业主各种时段的居住需求。

## 海南“共享绿岛”:开放性融合社区



由中元国际(海南)工程设计研究院有限公司设计的“共享绿岛·有境无界”主题方案,旨在融合海南本土特色,打造高品质的居住环境。

项目的设计理念着重于利用海南优越的地理位置、便捷的交通网络和周边优美的景观资源,从城市设计的角度出发,构建一个服务设施完善、社区环境宜

人、户型设计灵活的居住空间。

项目定位为开放性融合社区,满足未来社会发展趋势,通过不同形式的建筑单体的灵活布局,积极构建触发公共交往的开放空间系统,打造符合人们生活节奏和需求的住区内部环境,创建一个属于各年龄层层次,生态、健康、新旧融合的理想社区。

项目户型设计上紧紧围绕不断提高的幸福生活品质需求,通过灵活可变的套内户型设计满足各种人群的不同需求,可分可合的设计理念更加符合未来社会发展的趋势。

在技术手段上探索住宅及居住区设计中绿色低碳技术的创新和应用,体现建筑的在地性和区域特色。

## 湖南“良序公社”:重构社区生活新秩序



在现代城市化进程中,传统社区的“烟火气”逐渐消失,取而代之的是冷漠的独门独户。由长沙市规划设计院设计的“良序公社”项目,旨在重拾那份久违的人情味,打造一个共享公民社会。

设计灵感源于罗尔斯的《正义论》,良序公社强调社会成员利益的维护与公正监督。设计摒弃了当下住区设计的孤立趋势,通过创新的居住模式,重构社区空间,注入新的活力。

设计将小户型集合住宅与高层住宅相结合,形成垂直叠加的居住形态。集合住宅靠近首层,共享运营空间向水平方向延伸,而高层住宅则向高空发展。前者倾向于出租,后者倾向于自住,不仅满足了不同居住需求,还通过地面层与屋面层的竖向切分实现了互不干扰。首层空间完全开放,为社区提供共享资源。内部空间包括社区服务用房、物业用房和架空活动空间,外部则与商业运营空间相结合,形成了一个产住紧密结合的“活力综合体”。集合住宅的居住单元采用模块化设计,提供多种租售功能。

设计团队从上层设计开始,联合政、商、企、住、租、管六方,共同打造城市地产新模式。他们希望将商住实体化为一个社区会员平台,地产商转型为平台搭建者,物业成为主要运营方,居民成为共享运营者,政府部门则成为监管维护者。通过线上会员制,实现六方的链接,形成品牌共生体,实现地产价值,打造城市新名片。

## 四川“蜀巷阡陌”:围而不合的院落



成都布局方正,呈现以街串巷,以巷串院,院里廊下的城市空间格局。随着城市化进程的发展,“千居一面”“一样高”“一堵墙”随处可见,配套设施亟须完善,生活便利性不够,邻里关系淡漠……如何找回居所的根基与温度,成都市建筑设计研究院有限公司打造的“蜀巷阡陌,院里廊下”的主题方案,秉持“守正创新,传统与现代和鸣”的理念,以传承蜀地人居思想为破题,打造具有在地特征、承载并烟火气和现代气息的新时代公园城市蜀韵“好房子”。

设计以一条东西向高效链接公共交通导向性开发(TOD)的“街巷”主轴(部分采用地下商业街方式)连通公园绿地,不仅串联起项目用地及西侧,而且提供了便捷、安全、可游玩、可体验的慢行系统,以激发区域活力。两个地块之间建立南北绿轴体系,在地块内东西向延伸,通过底层架空衔接,形成闭合的无风雨廊道。

住区围而不合形成共享的“院落”,为住区提供了休闲、配套等服务活动场所。南侧地块西北角面向公园城市空间开放,辅以配套设施并与TOD“公园巷”“烟火街”链接。街区被“公园巷”缝合,回归以人为本之后的慢行交通让活动在这里聚集,故事在这里发生。

楼栋采用屋顶、退台、外廊、挑空形成交互的公共“院落”体系,为人们提供运动、放空、“摆龙门阵”的场所。家庭内部的“庭院”让自然延伸,庭院成为家庭的核心空间,继承传统居住空间的场所精神,实现了人们“关于一个院子的梦想”。

## 四省「好房子」设计大赛结果出炉

赛后还将继续挖掘运用大赛成果并编写技术指引