



# 虞晓芬： “好房子”要以人为本、精准供给

虞晓芬在全国“好房子”观摩交流现场会上发言。  
(冯璋 摄)

## 人物名片

虞晓芬，浙江工业大学中国住房和房地产研究院院长

## 核心观点

- “好房子”的评判标准，本质是回归居住本源，以人为本，让人住得安心、放心、省心、舒心、暖心、贴心
- “好房子”没有统一的标准答案，不同年龄、不同收入、不同家庭结构的消费者，需求差异显著，所以项目的定位很重要
- 新建与存量并重，把存量房改造成“好房子”提到更重要的位置

4月2日至3日，在宁波举行的全国“好房子”观摩交流现场会上，浙江工业大学中国住房和房地产研究院院长虞晓芬，围绕当前国家关于“好房子”建设的有关政策进行了解读，并针对全国各地在建设“好房子”过程中遇到的共性难题，以宁波为样本把脉开方。会议间隙，记者对虞晓芬进行了专访。

记者 冯璋 通讯员 王建峰

## A “好房子”，要回归居住本源

记者：现在全社会都在倡导建“好房子”，但对于普通百姓和行业从业者来说，“好房子”的评判标准始终没有形成清晰共识。请问虞院长，到底什么样的房子才算真正意义上的“好房子”？

虞晓芬：“好房子”本质是回归居住本源，以人为本，由高品质建筑本体、优美宜居环境、优质公共服务、和谐人文氛围共同构成，让人住得安心、放心、省心、舒心、暖心、贴心。

一是安心。安全是生命线，是“好房子”的基石。2025年5月起实施的强制性国家标准《住宅项目规范》与住建部发布的《关于提升住房品质的意见》都明确，“好房子”必须结构稳固、抗震达标、建材可靠。

在此基础上，“好房子”还需全面落实防电、防火、防灾、防盗、防撞、防摔等安全防护措施，让居民住得安心。

二是放心。“好房子”应杜绝漏、臭、吵、霉、堵、裂等居住困扰，以过硬的房屋工程质量筑牢居住信任。

建筑材料符合国家环保、安全标准，施工工艺规范严谨，坚决杜绝偷工减料、以次充好等行为。

同时做到：防潮防霉、室内干爽整洁，排水系统畅通无堵塞，屋面、墙面及厨卫等关键部位无渗漏，隔音效果达标，结构、墙体、地面无开裂隐患，通风良好、无异味返味，让居民居住无顾虑、更放心。

三是省心。“好房子”需兼顾生活便利性与便捷度，让居民无需为日常琐事奔波。

小区内或周边步行可达范围内有超市、菜市场、药店、幼儿园、中小学、社区医院等基础配套设施，能够满足日常购物、就医、子女入托就学等核心需求。

配备高效专业的物业服务，能够及时响应维修、保洁、绿化等各类服务需求；融入智慧家居、智慧社区等技术，以科技赋能提升居住品质，以精细化服务增强生活便利度。

四是舒心。舒心的居住体验源于全方位的细节营造：户型设计科学合理，空间尺度宜人；采光通风优良，动静分区清晰，温湿度环境适宜；小区园林景观美观实用，公共区域装修精致、设施人性化，让居民步入小区、走进家门时身心愉悦。

五是暖心。“好房子”还需要具备充足的人文关怀，精准对接居民的情感需求。

针对老年人、残疾人、儿童等特殊群体，小区需配备无障碍通道、扶手、儿童防护设施等硬件，提供上门帮扶、托管等贴心服务，解决特殊群体的居住难题。

社区开展丰富的文化活动，定期举办邻里节、节日庆典、文体活动、公益讲座等，增进邻里之间的沟通交流与情感联结，营造“远亲不如近邻”的和谐氛围；物业、社区工作人员和志愿者主动提供针对性帮助，让居民感受到家人般的温暖。

六是贴心。“好房子”需灵活适配居民需求变化。

例如，在房屋设计阶段预留一定的改造空间，方便居民根据家庭结构变化、生活习惯改变，对房屋进行适度改造。

注重细节设计，贴合居民日常居住习惯，在户型布局中融入人性化考量，如玄关储物空间、阳台晾晒功能、卧室飘窗设计、厨房操作台高度优化等。针对不同年龄段人群，推出差异化产品与服务方案，实现精准适配。

总而言之，“好房子”就是通过全方位的优化与提升，让居民在每一个生活场景中都能感受到这“六心”带来的幸福与归属感，真正实现“居有所安、居有所便、居有所乐”。

## B 建“好房子”，要“聪明地投入”

记者：在“好房子”建设项目实际落地过程中，我们发现，房企面临成本控制压力、不同消费者的居住需求存在明显差异，以及政策引导精准度等多方面因素影响。作为深耕住房与房地产领域的专家，您认为应该如何破解这些难题，真正推动“好房子”从理念落地为百姓触手可及的现实？

虞晓芬：“安全、舒适、绿色、智慧”，这八个字不仅是新时代住房品质的标尺，更是我们行业转型的终极目标。

然而，从“理念”到“现实”，中间横亘着成本控制、需求分化、政策精准度等“拦路虎”。

我认为，要破解这些难题，不能头痛医头、脚痛医脚，必须运用系统性思维，构建政府、市场、社会“共建共治共享”的新生态。

具体而言，应从以下四个维度协同发力。

首先，以分层定标破解“成本与品质”的平衡难题。相较于传统住房建设，打造“好房子”必然会带来一定的成本增量。

比如品牌房企通过加厚涂层、节点强化等，将“高标防水”打造成交付亮点，势必增加费用投入。如何将成本控制在合理范围，实现“聪明地投入”，是

每个房企及产业链上的企业正在思考的问题。

对此，可探索构建一套分等级的“好房子”标准体系，制定从“基础型”到“改善型”再到“引领型”的分级标准，让不同定位的项目都能找到对标的“好房子”建设路径，既保障基础品质，又兼顾差异化需求。

同时，通过标准化、模块化设计，推广装配式建筑、装配式装修等建造方式，在提升品质的同时，有效控制成本、缩短工期。

其次，以科技创新赋能降本增效。

例如，运用人工智能与数字化技术，通过三维模型设计直接生成二维施工图纸，实现图模高度一致、数据精准可靠。

在此基础上开展施工模拟、管线综合设计优化、点云技术应用、净高分析及支吊架深化等工作，实现工程量与模型即时反查、按需自动提取，既有效保障工程建设质量，又大幅减少管线碰撞、工序冲突、现场返工等问题，切实降低成本、提升效益。

第三，摸清消费者居住需求差异，坚持“以人为本、精准供给”。“好房子”并无统一的标准答案，不同年龄、不同收入、不同家庭结构的消费者，需求差异显著。

项目定位科学与否，直接决定项目建设成效。大量实践证

明，项目定位偏差带来的损失，远远大于“好房子”产品的投入成本。

因此，在产品设计中，应持续开展深入细致的消费者需求调研，精准捕捉不同群体的居住痛点与核心诉求，推动住房产品供给与居民实际居住需求精准匹配、高效契合。

第四，加大政策支持，建立政府、市场、社会多方协同的长效机制。

比如在土地供应环节，将绿色建筑等级、装配率、智慧社区场景等“好房子”核心品质指标纳入土地出让条件，从源头明确建设标准，强化政策导向与支持。对于建设群众满意度高的“好房子”的房地产开发企业，可通过优化预售资金监管、实施差异化监管等政策给予正向激励，引导企业主动提升住房品质。

宁波在这方面已具备良好基础，地方政府主动作为、系统施策，形成了从开发建设到产业配套的完整链条，为“好房子”政策落地见效提供了有力支撑。

同时，政府和社会也要引导消费者树立理性的住房消费观念，让消费者愿意为品质、绿色、人文、服务买单，形成“优质优价”的市场导向政策体系，激励房地产开发企业加大动力建设“好房子”，形成良性循环。

## C 要构筑“好房子”产业高地

记者：宁波市政府工作报告提出，将“加快构建房地产发展新模式，建设安全舒适绿色智慧的‘好房子’，争创国家城市更新示范城市”。未来五年，宁波在“好房子”建设上该如何发力？

虞晓芬：建议宁波做好“四篇文章”。

第一，进一步完善“好房子”政策支持体系。

“好房子”建设不是单一环节的工作，而是贯穿土地出让、规划设计、施工建造、运营维护、更新改造全链条的系统工程。宁波具备良好的政策创新土壤，下一步应进一步推动政策体系集成化、精准化。

在土地出让环节，可进一步增加适合“好房子”开发、配套完善的用地供给，完善“好房子”设计导则，鼓励灵活的空间布局，落实高标准的高层、隔音、防水等细节设计。

在施工建造环节，持续推进智慧工地建设，强化全过程质量监管，探索建立“好房子”质量保险制度，倒逼参建主体落实责任。

在运营维护和更新改造环节，打通新建与存量之间的政策衔接，提升物业服务品质，建立全生命周期的体检、维修、更新机制，确保“好房子”不仅建得好，还要管得好、住得久。

第二，深化产业协同与科技赋能，构筑“好房子”产业高地。

要鼓励开发企业、设计单位、建筑部品部件企业、施工单位组建联合体，积极研发“好房子”建设所需的新材料、新工艺，推动本土产业链在“好房子”领域形成新的增长极。

要以科技赋能驱动建造方式升级，大力发展装配式建筑、智能建造，推广建筑机器人、建筑信息模型、数字化管理平台等新技术应用，提升建造过程的精细化、绿色化、智能化水平。

要依托“好房子”产业园，培育一批能够引领“好房子”产业升级的“专精特新”骨干企业，推动形成“好房子”赛道上的优质企业集群。这一布局的意义，不仅在于支撑宁波本地“好房子”建设，推动传统房地产向绿色化、智能化转型，更要向全国输出标准、材料、技术，培育新的产业动能和经济增量。

第三，新建与存量并重，把存量房改造成“好房子”提到更重要的位置。

宁波城镇化起步早，相当数量的老旧小区、既有住宅，在功能配套、空间环境、适老化等方面存在短板。

下一阶段，应将存量房改造作为“好房子”建设的重要内容，与城市更新等工作深度融合，补齐公共服务设施短板，完善养老、托育、医疗、商业等“一老一小”配套功能。

要积极鼓励居民自主更新。房屋所有权人作为房屋安全管理的第一责任人，应承担更新改造的主体出资责任，依法享有更新改造的决策权、知情权、监督权及改造增值收益权，充分激发居民自主更新的积极性。

要建立健全存量住房安全体检、房屋保险及房屋安全管理资金等制度，推动既有住房在结构安全、节能环保、适老化改造、智慧化升级等方面实现系统性提升，让“老房子”也能展现“新品质”。

第四，着力提高物业服务品质，推动物业服务融入基层治理。

当前，物业服务已经成为影响居住品质的关键因素，“好房子”离不开“好服务”。

要提高物业行业准入门槛，建立物业企业考核监督机制，督促企业提升服务水平。

重点解决老旧小区普遍存在的物业费难收、服务标准低、管理主体缺位等问题，可探索“片区化大物业”模式，将地理位置相近的老旧小区打包整合，引入优质品牌物业服务企业，打通老旧小区物业服务、市政服务与城市公共服务之间的壁垒，实现资源共享、成本分摊、服务提升。

把物业服务纳入基层治理体系，明确街道、社区专人负责小区物业对接协调工作。选举有责任心、公益心的业主担任业主委员会成员，切实提高业委会、业主大会的履职能力和自治水平。

引导业主依法履行按时交纳物业费的义务，推动多方协同发力，着力打响“和合物业、品质物业、安全物业、清廉物业、智慧物业”品牌，持续增强百姓的获得感与幸福感。



保障房也要做“好房子”。(冯璋 摄)