

“四维标准”赋能！ 宁波这样解锁“好房子”密码



宁波住宅设计标准 是如何演变的

“‘好房子’实质是‘高品质住宅’，其建设涉及好标准、好设计、好材料、好建造、好运营维护管理服务等多方面，其中好标准是首要的。”宁波市房屋建筑设计研究院总建筑师桑方圆表示。

宁波住建部门10年前就意识到要提高本地住宅质量，必须出台地方性住宅设计标准。于是，宁波以现行规范为基础，进行深化、细化、量化，融入本地适应性要求，形成《宁波市住宅设计实施细则》，并计划每2年~3年修编一次，至今细则已修编发布3版——

第1版对照上位规范，进行基础性的量化，解决了上位规范在实践中难以贯彻的基础性问题；第2版在第1版基础上，运用图示的方式，对上位规范持续进行深化、细化、量化，以解决上位规范在理解上的歧义；第3版在前两版基础上，为实现居住者良好体验，从人性化角度完善细则条文，如对外廊式住宅提出限制性规定，规定架空层的架空比例设置要求等。

纵观各版细则，是一直坚持传承创新、与时俱进的构架体系。“即将发布的新版细则将全面贯彻‘安全、舒适、绿色、智慧’总体目标，用通俗易懂的方式表述住宅设计要求，让其走进百姓生活。”桑方圆表示。

宁波房地产企业 打造“好房子”项目典范

宁波部分高品质住区建设试点项目已显成效，其中江山万里作为宁波本土房企，其开发的明湖悦府与玖曜项目在“安全、舒适、绿色、智慧”方面表现突出。

江山万里董事长徐立介绍，明湖悦府是宁波首个参照“四代宅”标准开发的项目，其空中庭院设计独具创新，而今年3月面市的玖曜项目则是其十年开发体系的一次迭代升级。多年来，江山万里在产品和生活两大方面持续探索。在产品端，江山万里形成了产业链闭环，包括建筑总包、精装修、景观施工等，从源头把控施工标准与品质，建立了一套以痛点问题发现和品质提升为驱动的协同机制。

玖曜项目作为“绿建三星”项目，广泛采用装配式工艺，如金属骨架衣柜、无机化工艺背景墙等，环保防潮，适应宁波沿海气候。在智能硬件方面，打造了完善的智能家居系统，可实现远程控制与自动化功能，并通过与物业联动的“普罗生活邨”，可在线提供一站式生活服务。

鄞州区全方位布局 “好房子”建设

鄞州区住房和城乡建设局党委书记、局长、一级调研员史海良认为：“鄞州区在推进‘好房子’建设的过程中，要围绕三个目标：打造让群众喜欢的‘好房子’样板、促进建材装修等关联产业绿色发展、推进房地产业转型升级。这不仅是对‘好房子’的理念阐述，更涉及政策导向的多重维度。”

目前，鄞州区已在全市率先开展“好房子”探索实践，今年起开展“好房子”工作三年行动计划，按“品质型商品房、保障性住房、城中村住房、老旧住房和农房”五大类型稳步推动样板示范建设，目前已打造了10个样板点位。

“好房子”建设与产业发展紧密相连，为此，鄞州区积极推进智能制造，推广装配化装修，提出了“7+7+15”理念，即7天前期沟通、7天拆旧处置、15天装修改造，第30天拎包入住，不仅让群众能够直观地看到装修效果，还能推动产业的发展。

“‘好房子’建设，关乎居住品质与产业升级，我们通过明确‘好房子’的标准，引导产业协同发展，我们也欢迎更多的设计咨询机构、施工企业、建材企业参与到‘好房子’的建设中，期望推动住宅产业链迈向更高水平，助力民众从‘住有所居’迈向‘住有优居’。”史海良表示。

专家观点

以人为本， 探寻宁波品质居住之道

宁波大学潘天寿建筑与艺术设计学院院长陆海教授提出一个观点：长久以来，国内居民对“好房子”的认识和判断能力存在一定的局限性。“近20年，我们的房地产市场主要以商业开发导向为主，开发商为了追求利润最大化，在一定程度上影响了购房者对‘好房子’的认知。很多购房者在选房时，往往只能依据房屋的地段、面积、户型等显性因素来判断，而对于房屋的安全性、舒适性、绿色性、智慧性等深层次的品质要求关注不够，也不太清楚如何准确判断。”陆海说。

他表示，好房子需要以人为本。在这个意义上，好房子既需要涉及温湿度、日照通风、建筑材料、建筑质量、智能化等技术性指标，也牵涉更为本质的“生活空间构筑”的考量。

陆海教授表示，对宁波而言，实现从“住有所居”迈向“住有优居”，需要政策推动、标准建立，同时也需要设计界合力探索。首先从技术性保障和标准化建立开始，成熟后应向多需求、地域性、群体化纵深发展，基于地方现实，着力认识地方地理环境、人居习惯，着眼社会发展方向，把握时代脉搏，从而为优化住宅设计提出更为广阔可行的方案。

记者 周科娜 唐严 文/摄

在新时代的浪潮中，宁波如何打造真正符合“安全、舒适、绿色、智慧”四维标准的“好房子”？

为了探寻答案，5月29日，以“从‘住有所居’到‘住有优居’——宁波如何让‘四维标准’照进‘好房子’”为主题的2025年第一期“宁波城建”沙龙召开。

本次沙龙由宁波市住房和城乡建设局、宁波市城市科学研究会、宁波晚报社主办，宁波江山万里置业有限公司承办。

“住宅建设不仅是关乎民生的基础工程，更是城市高质量发展的关键一环。通过此次沙龙，我们期望能够凝聚各方智慧，形成合力，推动宁波住宅建设迈向新高度，为宁波住宅品质升级提供可借鉴、可复制的‘样板’经验。”宁波市住房和城乡建设局党组成员、副局长黄毓琳表示。

宁波市城市科学研究会会长金伟平等20余名嘉宾专家出席此次沙龙。

宁波“363”工作思路 破题“好房子”建设

沙龙现场，宁波市住房和城乡建设局科技和设计处处长杨林福就宁波“好房子”建设的创新举措作了介绍。按照“安全、舒适、绿色、智慧”八字要求，宁波初步明确了“好房子”的发展方向。

在具体工作中，宁波创新性地提出了“363”工作思路。

第一个“3”是关注外墙脱落渗漏水、分户墙和楼面板等降噪隔音、卫生间返臭异味三大质量通病问题处理；“6”是提升层高高度、入户门宽度、日照采光亮度、温湿度、空气净度、空间尺度等六个维度的舒适度；第二个“3”是解决适老化、绿色化、智慧化三大问题。

在推进“好房子”建设过程中，宁波在标准制定、示范项目、产业链发展和模式创新等方面也将进行积极探索。

“我们将以‘好房子’建设为契机，依托全生命周期闭环管理，通过制定‘好标准’、打造‘好项目’、发展‘好产业’、探索‘好模式’，全方位推动住宅品质升级，为全国提供可借鉴、可复制的经验，走出一条独具特色的‘好房子’发展之路，为居民打造更安全、舒适、绿色、智慧的居住环境。”杨林福表示。

宁波高品质住区设计标准 如何助力“住有优居”

“《宁波市高品质住区设计要求（试行）》为提升住宅品质、解决宜居痛点提供了有力标准。”宁波市建筑设计研究院副总建筑师郭晓晖表示。

在隔音降噪上，明确室外活动场地等噪声源与住宅的距离要求，要求住宅外窗采用三玻两腔型外窗或系统门窗，分户墙、分户楼板采用特定材质及构造；管线质量方面，对各类管道的材质进行严格规定；渗漏防治方面，提出外墙墙体材质、防水要求以及卫生间同层排水等要求。

该设计要求还关注室内环境舒适度，在温度、湿度、净度、亮度等方面作出提升规定，如要求电梯配置空调、地下室除湿、户内空调新风系统配备PM2.5处理功能、局部提高亮度等。

好的设计还需好材料、好建造、好服务配合。宁波标准要求项目满足绿色建筑三星级或健康住宅标准，绿色建材应用占比不小于70%，指示标识夜间清晰且为中英文双语等。这些措施将推动宁波高品质住宅项目达到满意完成度，为“住有优居”提供有力保障。



沙龙与会嘉宾参观江山万里项目。