



# “十五五”“好房子”离你还有多远



中青报·中青网记者 魏 婉 卢 健

当“住有所居”基本实现，“好房子”所承载的“住有优居”，正成为千家万户对美好生活的向往。

“希望老房加装电梯”“定期维修保养”“提升外墙防水”“老人下楼不再难”……近日，在由住房和城乡建设部（以下简称“住建部”）科技与产业化发展中心主办的“好房子科技展”现场，记者发现一棵缀满绿色便签“叶片”的“心愿树”，便签上的观众留言透露出他们对“好房子”的真切期盼。

这些朴素的期待，已被国家顶层设计郑重回应。2025年3月，“好房子”被首次写入政府工作报告，10月28日发布的《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划的建议》再次明确，建设安全舒适绿色智慧的“好房子”，是“推动房地产高质量发展”的一项重要内容。

未来五年，中国房地产将转向“高质量发展”，但“好房子”要走出展会样板间，走进更多百姓家，还有许多路要走。

## “群众满意”是不变的标准

什么是“好房子”？在业界看来，住建部今年发布的国家标准《住宅项目规范》为“好房子”建设提供了规范指引。该标准5月1日起正式实施，要求住宅项目建设以安全、舒适、绿色、智慧为目标，并明确14项提升：楼的层高从原来的2.8米提高到不低于3米；4层以上的楼要求加装电梯；楼板的隔音要求降低10个分贝等。

“四层起设电梯”“专用空调平台”“预设快递箱柜”……在“好房子科技展”现场，一面墙上整齐排列的14个透明投票箱对应着上述14项关键提升。一位刚退休的阿姨将一颗彩色小球投入“降低油烟危害”投票箱内，“看似是小事，其实是健康底线，很多家庭厨房油烟长期超标，必须重视起来。”她说。

记者观察到，“提升隔音性能”“提升层高净高”“居住舒适适老”三项投票箱内得票数位居前列。来自四川成都的网友“大虎不洗澡”就是其中一位关注者，她说自己心目中的“好房子”，首要条件是“价格合理、质量可靠”。“顶楼漏水、底层下水道反味、墙体隔音差等问题在‘老小区’太常见了。”她目前居住在一套房龄较老的北向住宅里，冬季日照稀缺，衣服常晾不干。这些看似琐碎的小事，日积月累下来，严重影响生活品质，为此她决心换房。

同样关注“好房子”的还有来自北京的韩先生，他直言目前住在一栋建于2000年前后的多层住宅的五层，既无电梯，墙体隔音又差，正考虑换房。“‘好房子’政策出台后，我想等等看没有这类新项目。”韩先生说，自己闲暇时没少“看盘”，“这几年房价虽然有所回调，但真正按高标准建造的房子还是贵不少，短期内‘好房子’恐怕不便宜，所以我想再观望一阵。”

国家标准的提升，为“第四代住宅”提供了发展契机。这种住宅“集空中园林、垂直绿化、低容积率、高得房率”等元素于一体。克而瑞研究中心数据显示，2025年重点城市明确要打造四代住宅的新项目预计将突破70个，较2024年有明显提升。



11月12日，市民在样板房展区中建幸福家展台参观房屋旧改样板。正在北京首钢国际会展中心举办的好房子科技展吸引不少市民前往参观。

中新社记者 易海菲/摄

不过，《住宅项目规范》编制组专家、中国建筑科学研究院有限公司（以下简称“中国建研院”）建筑设计院总建筑师曾宇提醒，这类住宅仅契合特定的气候环境，满足一部分人的居住喜好，是对“好房子”的一种探索，未来“好房子”的想象空间远不止于此。

不同面积、不同价位都有不同的“好房子”，不变的标准就是“群众满意”。曾宇告诉中青报·中青网记者，推进“好房子”建设，关键在于聚焦群众的真实痛点，回归居住本质，切实提升住宅质量与居住品质。

## 关键在于“以人为本”的“精准适配”

“相信在‘十五五’期间，‘好房子’会展现在消费者面前。”住建部党组书记、部长倪虹曾在国新办举办的新闻发布会上表示，建设“好房子”要重点抓5个方面，即有好标准、好设计、好材料、好建造、好运维。其中，“让每一平方米都能物尽其用、物有所值”被明确为“好设计”的基本要求。

“设计必须‘以人为本’。”曾宇认为，好设计不仅要精打细算，因地制宜，更要敏锐捕捉新兴生活方式带来的新诉求，关注老年人的安全便利、儿童的成长需求，为每个家庭成员提供健康舒适的环境。“未来的‘好房子’不是千篇一律的样板，而是能真实回应不同人群生活场景的‘定制化解决方案’。”

比如，中国建研院在“好房子科技展”上打造的“安居幸福家·保障房”样板间，从四口之家的真实需求出发，把空间利用和功能细节做到了“精准适配”：

## “好房子”离不开新科技赋能

“好房子”离不开新科技赋能。中建八局科技质量部副总经理刘文强认为，智

人探望时小住；借洞游岛台动线能隔出一个不被打扰的居家工作区，办公带娃两不误；三分离的卫生间支持多人同时使用，缓解早高峰时的使用冲突。这些设计手法，让这个建筑面积80平方米的户型，能轻松满足两居、三居、多子女、临时居住、居家办公等多元化需求。

能建造的深远意义不仅在于提速增效，更在于它将建筑工人从繁重、高危的劳动中解放出来，重新将“人”置于创造与管理的核心。现在，“天蠍”智能施工机器人系统，以平台化、数字化为核心，将混凝土施工的用工减少了60%，施工速度达到“5天一层楼”。

“云骥”无人机如天眼般俯瞰全局，以亚毫米级精度编织数字地图；“领眸”无人驾驶塔吊在高空精准挥臂，实现从“人控”到“智控”的跨越；幕墙清洗机器人以高效、安全的作业替代传统“蜘蛛人”……这支“智能装备天团”还在不断壮大。

通过中建科技与清华大学联合研发的“人因选型系统”，消费者还可以定制化选房，体验“像选汽车一样选房子”：消费者输入所在位置、家庭结构、场地等情况等基本信息后，选定结构底盘，可线上定制户型、装修、家具及智能家居。销售人员按照用户定制需求，安排智能造房工厂制造模块房屋或组件，运输到消费者指定的地点，完成拼装、浇筑、机电管线安装、内外装修后，即可投入使用。

除了“好建造”外，在“好材料”方面，碳纤维、自愈合防水材料、气凝胶材料等新材料层出不穷。比如，防火中空玻璃在1000摄氏度火焰的冲击下可保持96-183分钟不炸裂，能有效隔阻火势蔓延；某款多功能地面材料集传统地毯与地板的优点于一身，不仅防污防尘，还能吸音降噪、防水抗菌；智能调光玻璃，能够瞬间在开放通透与专注私密环境中无缝转换，为“好房子”提供不同季节、不同时段的光与热智能控制方案。

“这些好材料通过系统化应用，正从绿色安全、节能降耗、智慧服务等维度全面支撑好房子建设，推动建筑产业升级。”中国建材集团科技管理部主任王重

海提到，相关产品主要聚焦隔音差、渗漏、开裂、返味等居住痛点。以中国建研院的保障性住房样板间为例，针对造价有限、材料易损等问题，室内家具全部采用了新研发的生物质多晶板，环保等级达到最高级且防火等级达到A级，兼具隔音、防霉、防虫、耐水性能，价格却比同样环保性能的板材便宜约1/3。

在“好运维”方面，智慧社区运营、城市运营服务等成果也接续落地。比如，华润置地打造了以智慧运营平台为核心的“社区大脑”，依托AI、物联网等技术，构建起“房屋全域体检+全周期维护”的安全管理体系，并通过AI巡检、能耗管理等系统，实现对小区异常情况的快速识别与自动派单，大幅提升管理效率与安全水平，使“好小区”兼具“人情味”与“科技感”。

## “好房子”建设提速中

自国家标准《住宅项目规范》实施以来，各地相继出台地方标准，因地制宜推进落地，“好房子”建设步伐明显加快。

6月，《四川省好住房评价标准》正式实施，填补了地方层面系统性“好住房”标准的空白；9月，甘肃省正式发布地方标准《好房子住宅评价标准》，创新引入“控制项+评分项+加分项”三级评价机制；10月，西藏自治区地方标准《好住宅技术标准》通过评审，设置“气候适应”“文化传承”章节，构建具有地域特色的住宅建设技术体系……

而广州于10月28日印发《广州市推进“好房子”建设工作指引（试行）》（以下简称《指引》）。《指引》要求全屋交付空调，配备智能家庭信息箱、入户门智能门锁、智能水电表、智能烟感传感器等智能设备。要求住宅入户门外两侧墙垛宽度不宜小于200毫米，便于老百姓在门口贴春联，精准对接广大群众的“心头事”。

“要求乡土树种优先”“岭南建筑元素融入”……广州市住房和城乡建设局相关负责人告诉中青报·中青网记者，《指引》整体要求高于国家标准，主要是基于广州独特的市容市情制定。比如，《指引》结合广州“骑楼文化”，要求通过骑楼、风雨连廊、架空层构建连续舒适步行系统，避免雨天出行淋雨、晴天暴晒，体现了岭南特色。

他坦言，目前广州“好房子”建设处于标准落地和打造试点示范的关键起步期，面临成本、存量、技术与协同四重挑战。比如，住宅品质的提升需要加大投入，会增加房企成本压力，尤其是中小房企面临“转型难”；广州老城区存量房占比超40%，改造面临产权复杂、居民意见难统一、改造资金分摊争议等。“我们将于2028年起致力于提质扩面，2030年的目标是全面落地。”

“当前房地产行业在新周期下面临机遇与挑战，投身‘好房子’建设是房企的社会责任，更是赢得未来的战略选择。”中国房地产业协会副会长赵成强调。

“现在很多建筑企业、设计单位都在下功夫研究(好房子)。”倪虹特别提到，根据3万份问卷梳理出来的“6633（即‘六不’——不霉、不堵、不漏、不吵、不裂、不臭，‘六防’——防电、防火、防灾、防盗、防撞、防摔，‘三省’——省心、省地、省钱，‘三要’——要健康、要实用、要关怀）”建造要点，已成为行业实践的重要指引。

曾宇指出，当前“好房子”的业内重视度与关注度极高，新材料、新设备的研发应用蓬勃兴起，智能建造水平稳步提升，运维服务体系也在不断优化，中国居民正切实从“有房住”迈向“住得好”“住得优”。

实际上，“十四五”规划和2035年远景目标纲要没有将经济增长速度作为明确约束指标，而是通过“合理区间”来进行表述，为高质量发展预留了空间。在刘俏看来，这体现了对经济规律的尊重，也为培育新动能、优化产业结构提供了弹性。

国家发展改革委的数据显示，“十四五”期间，我国的GDP已接连跨越110万亿元、120万亿元、130万亿元3个台阶，2025年预计将达140万亿元左右。如何在此大体量的基础上保持适当的经济增长速度？这次，《建议》把发展经济的着力点放在了实体经济上。

记者注意到，在未来5年我国要完成的12项战略任务中，“建设现代化产业体系，巩固壮大实体经济根基”被放在了首位。《建议》提出，现代化产业体系是中国式现代化的物质技术基础。坚持智能化、绿色化、融合化方向，加快建设制造强国、质量强国、航天强国、交通强国、网络强国，保持制造业合理比重，构建以先进制造业为骨干的现代化产业体系。

在分析上述新提法时，刘俏特别向记者提到了“全要素生产率”的概念。他介绍，全要素生产率是要素投入转化为产出的总体效率，决定着经济内涵型发展程度和潜在增长率的高低。《建议》在“十五五”时期经济社会发展的主要目标中也提到，要实现“全要素生产率稳步提升”。

“高质量发展的核心，就是依靠全要素生产率增速来推动经济的增长。建设现代化产业体系是提高全要素生产率增速的最可靠力量。”刘俏举例说，美国最近20年全要素生产率年均增速只有约0.7%，其主要原因就是缺乏大产业、大规模生产场景，即使拥有较强的科技创新能力，但科技成果难以在本国实现产业化。“因此，提升全要素生产率增速，就需要建设现代化产业体系，夯实实体经济发展的基础。”

# 钱塘对话 AI热里的冷思考

对于美国股市表现“疯狂”的原因，斯宾塞认为就在于“投资不足所付出的代价远高于投资过度所付出的成本”。他以美国的科技巨头企业为例说，如果落后于第二或第三而且被拉开巨大差距，就会被淘汰出局。“中美之间亦是如此，两国的差距已进一步缩小，在中国创新技术的推动下，开源领域正在不断发展。”

“这种AI投资带来的是一场‘理性泡沫’。”斯宾塞坦言不担心潜在的泡沫风险，他提到硅谷流行的一种说法是“人们往往高估重大技术突破的影响，高估它的短期影响，而低估它的长期影响”。

面对当前全球形成的AI投资热，蔡昉认为，历史上所有颠覆性技术的周期，都伴随着巨大的投资泡沫。“只要有科技革命就有泡沫存在，泡沫难以避免。”他记得亚马逊创始人贝佐斯将泡沫分为“好的”（产业）和“坏的”（金融）泡沫，诺贝尔经济学奖获得者达龙·阿西莫格鲁也提出，有正确（增强能力）的和错误（替代就业）的人工智能。

对于如何选择，蔡昉认为人工智能的发展要对标，即智能向善。“对中国来说，发展人工智能的目的是用生产率的提高打破供给侧的增长制约。”蔡昉分析，党的二十届四中全会确认了未来五年和十年的发展愿景，这要求GDP保持特定的增长速度，但伴随着老龄化程度加深，增长速度会有所减慢，因此必须转变经济增长动能，从要素投入型转向生产率提高型。

## 以真需求“挤压”泡沫

在中关村大数据产业联盟副秘书长长阳印象中，从2022年到2024年，大量AI应用停留在内容生成层面，用AI生成文字、图片、视频，“但2025年开始发生变化，不管是个体还是机构，都进行产业深耕，增长速度会有所减慢，因此必须转变经济增长动能，从要素投入型转向生产率提高型。”

“今年整体感觉每季度都有一个大变化，从国家推‘AI+’场景、开放场景，到提出明确目标‘到2027年，新一代智

能终端、智能体等应用普及率超70%；到2030年，普及率超90%’。”在一场以“AI+”为关键词的圆桌讨论中，可达智灵创始人兼首席执行官、中科驭数合伙人张宇直言，现在已经很难预见3年之后产品的研发会变成什么样。

他说，3年后，一家芯片企业如果没有用好AI赋能产品研发，提升迭代速度、产品的质量，可能很难在行业里和他用得好的芯片企业竞争。

继今年8月国务院发布《关于深入实施“人工智能+”行动的意见》后，“全面实施‘人工智能+’行动”再次写入党的二十届四中全会审议通过的《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划的建议》。该《建议》明确，以人工智能引领科研范式变革，加强人工智能同产业发展、文化建设、民生保障、社会治理相结合，抢占人工智能产业应用制高点，全方位赋能千行百业。

“如果一家初创型企业此刻再研发基础模型，肯定是一个不切实际的幻想，但如果它能找到垂直应用方向，产生实际价值，它就可能活下去，产生利润。”杭州达速智能有限公司首席执行官武伯熹认为，AI领域有海量应用，技术人员首先要明白团队是否对底层技术有真正的认知，能否做到把AI看作一个黑盒并对其能力边界有清晰认知。

武伯熹认为，市场对AGI（通用人工智能）和机器人商业化落地时间的预期过于乐观，这是投资过热的表现。“当前智

能分布不均衡，大模型等领域的泡沫低于真身智能等方向。”但也存在技术消化泡沫的可能，即技术的飞速发展有可能兑现当下的过高预期，从而使泡沫得以软着陆。

对于如何对待泡沫，多名创业者提到技术适配、生态开放、商业闭环，他们形成共识之一是，尊重市场需求、解决真问题，“挤压”行业泡沫。

“马斯克曾设想将侵入式芯片与机器人结合，帮助残障人士控制肢体，而我们的医生早已实现弹琴等精细动作，核心就在于技术出发点是解决人的真实需求。”同一现场，强脑科技创始人兼首席执行官张胜男谈到最初团队做智能医生手就是因为一位成员因实验事故失去了右手。“我们想为他做一只随心而动的‘手’。”

如今，脑控智能义肢走进现实，帮助更多截肢者弹琴、写作。张胜男说，中国有100万前臂截肢和大腿截肢者，“我们计划十年内帮助他们重新行走、拥有双手，今年已通过慈善方式帮助数千人，明年目标3万人。”

“真正的泡沫并非AI技术本身，而是脱离实际的宏观叙事与空谈的愿景。”全国社保基金理事会原副理事长王忠民说，只提AI之名却无实质落地是首个要被截破的泡沫。应对AI泡沫也需要依靠AI的思维与方法，有效的途径是从解决具体问题出发，逐步拓展至产业链与生态层面。“从开源代码到开源生态，再到开源一切，即便没有直接收入，整个AI世界也因此建立。”王忠民说。

中青报·中青网记者  
贾骥骥

党的二十届四中全会审议通过的《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划的建议》（以下简称《建议》）日前对外公布。从“十五五”时期经济社会发展的指导方针、主要目标，到该时期的国家战略任务、重大举措，下一个5年，中国将如何蓄力、怎么发力，细节都藏在这份两万多字的《建议》中。

与“十四五”规划一脉相承，《建议》继续把“推动高质量发展”确定为“十五五”时期经济社会发展的主题。《建议》重提“坚持以经济建设为中心”，并强调要“推动经济实现质的有效提升和量的合理增长”。

“经济的高质量发展是基本实现社会主义现代化的一个重要前提。”国家信息中心经济预测部产业经济研究室主任、研究员魏琪嘉在接受中青报·中青网记者采访时提到，我国经济增速继续领跑全球主要经济体，是世界经济增长的主要动力源和重要引擎，但仍需巩固拓展优势、破除瓶颈制约、补强短板弱项。“要实现‘十五五’时期的各项目标，必须要有经济总量的支撑，因此要坚持稳中求进工作总基调，坚持以经济建设为中心，保证‘量的合理增长’和‘质的有效提升’。”他说。

从人均GDP（国内生产总值）来看，2024年，我国人均GDP达到13445美元，连续两年超过1.3万美元，但这与中等发达国家的“2万美元”门槛还在存在一定距离。面向接下来的关键5年和“到2035年人均国内生产总值达到中等发达国家水平”的目标，应该如何理解“经济增长保持在合理区间”？

北京大学光华管理学院院长刘俏做过测算，未来10年（即“十五五”“十六五”期间）——记者注要想实现2035年远景目标，我国GDP的年均增长速度依然存在着很大的不确定性。

“‘十五五’时期干得好，‘十六五’时期就能轻松一点。”刘俏对记者说，“十五五”时期是基本实现社会主义现代化的关键时期，在经济总量增长上一定要有实质性进展。

中央党校（国家行政学院）中国式现代化研究中心主任张占斌强调，我国经济发展已由高速增长阶段向高质量发展阶段，“以经济建设为中心”不再简单追求量的扩张，而必须坚持质量第一、效益优先，推动经济实现质的有效提升和量的合理增长。“‘高质量’的评判标准，最终要落在是否更好地满足人民对优质商品服务、优美生态环境、丰富精神文化等多层次、多样化的需要上。”张占斌分析说。

实际上，“十四五”规划和2035年远景目标纲要没有将经济增长速度作为明确约束指标，而是通过“合理区间”来进行表述，为高质量发展预留了空间。在刘俏看来，这体现了对经济规律的尊重，也为培育新动能、优化产业结构提供了弹性。

国家发展改革委的数据显示，“十四五”期间，我国的GDP已接连跨越110万亿元、120万亿元、130万亿元3个台阶，2025年预计将达140万亿元左右。如何在此大体量的基础上保持适当的经济增长速度？这次，《建议》把发展经济的着力点放在了实体经济上。

记者注意到，在未来5年我国要完成的12项战略任务中，“建设现代化产业体系，巩固壮大实体经济根基”被放在了首位。《建议》提出，现代化产业体系是中国式现代化的物质技术基础。坚持智能化、绿色化、融合化方向，加快建设制造强国、质量强国、航天强国、交通强国、网络强国，保持制造业合理比重，构建以先进制造业为骨干的现代化产业体系。

在分析上述新提法时，刘俏特别向记者提到了“全要素生产率”的概念。他介绍，全要素生产率是要素投入转化为产出的总体效率，决定着经济内涵型发展程度和潜在增长率的高低。《建议》在“十五五”时期经济社会发展的主要目标中也提到，要实现“全要素生产率稳步提升”。

“高质量发展的核心，就是依靠全要素生产率增速来推动经济