

“十五五”“好房子”离你还有多远

学习贯彻党的二十届四中全会精神

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十五个五年规划的建议》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”“居住适老适幼”三项投票箱内小球数量位居前列。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、地下室水道反味、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，冬季日照稀疏，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，我想等等看有没有这类新项目。”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。

“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。”

中青报·中青网记者 朱彩云

人工智能（AI）投资有多热？在近日举行的“太湖世界文化论坛·钱塘对话”活动上，中国社会科学院学部委员、原副院长蔡昉分享了美国经济学家的一个预测：美国今年经济增长超90%来自人工智能投资。

“这个现象引出一个重要问题，就是人工智能的这一轮发展究竟是一场革命还是一场泡沫？”蔡昉说，他听到很多学者和业界人士的回答是“两者都是”。

在他看来，AI有助于解决气候变化、劳动力短缺、老龄化等挑战，在地缘政治格局下，AI作为关键性科技是国家占据制高点的标志，还是大型科技企业技术领先和市场地位的象征。“所有这些都决定了这一轮人工智能投资热是浇不灭的，不管是革命还是泡沫，都浇不灭它。”蔡昉说。

一场“理性泡沫”

“（美国投资）市场中存在一些泡沫，但股市透露出的不仅仅是狂热。”活动当天，诺贝尔经济学奖得主、斯坦福大学荣誉教授迈克尔·斯宾塞（Michael Spence）和北京大学国家发展研究院院长黄益平对话一开始就谈到美国股市的“疯狂”，从标普500指数来看，超过30%的市值集中在全球前七大科技公司。

建设安全舒适绿色智慧的“好房子”，被写入“十五五”规划建议。此前，多地相继出台了当地的“好房子”标准。其实，“好房子”不变的标准就是“群众满意”。“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”。



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 海易菲/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需求的‘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”：客厅拉上活动隔断秒变临时卧室，方便老人探望时小住；借酒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。

从“以房为本”到“以人为本”，“适老化改造”是这一转型的重要切入点。“我国每年有4000多万老年人至少发生一次跌倒。”在10月底举办的第十一届北京国际老龄产业博览会“适老化改造”专题论坛上，北京市老龄产业协会适老化建设专委会秘书长尹长龙强调，“适老化改造”并非简单的家装升级。

他说，2024年年底，北京市住建委联合调查组对8处养老设施的实地勘察显示，许多符合现行规范的设计在实际使用中暴露明显缺陷：卫生间平开门阻碍使用助行器的老人自主通行，餐厅洗手池不符合老年人用餐习惯，部分驿站因选址封闭导致服务覆盖范围受限，让运营方陷入“客户量不足、经营压力大”的困境。

智慧技术也应更“适配老年需求”。小米集团生态链设计部资深交互设计师曾宇欣说，“我们通过调研发现，65至70分贝是老年人最适宜的音量区间，既能保证清晰可闻，又不会损害听力；针对视觉衰退问题，我们将所有智能产品操作面板优化为‘图标+文字’组合，提高色彩对比度、放大字体尺寸。”她强调，“科技应是桥梁而非鸿沟。适老化设计必须尊重老年人的使用习惯，实现渐进式创新”。

“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

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，“天蝉”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”无人机如天眼俯瞰全局，以亚毫米级精度编织数字地图；“领航”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、耐久性能，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”建设的工作指引（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、户入门智能门锁、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、品质与协同四重挑战。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年启动致力于提质扩面，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、防撞，‘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”。

『十五五』时期，『以经济建设为中心』如何发力

中青报·中青网记者 贾骥业

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十五个五年规划的建议》（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的年均增速要保持在4.5%左右。但他也坦言，再过5年，国际形势、外部环境会如何变化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转向高质量发展阶段，“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年远景目标纲要就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已接近跨越110万亿元、120万亿元、130万亿元3个台阶，2025年预计将达到140万亿元左右。如何在如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，决定着经济内源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，但科技成果转化在本国实现产业化。“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。”