栏目名称：时政好文分享

“好房子”时代已到来

原创 李晓红 中国经济时报

今年《政府工作报告》提出，适应人民群众高品质居住需要，完善标准规范，推动建设安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”。“好房子”首次被写入《政府工作报告》，被纳入2025年我国经济社会发展总体要求。

民之所盼，政之所向。接受中国经济时报记者采访的多位专家认为，“好房子”时代已到来。在政策推动下，高品质、配套全、设计新的“好房子”供给将日趋丰富，越来越多老房子“旧貌换新颜”，成为舒适宜居的“新居”。同时，为满足人民群众多元化的居住需求，各地应存量政策和增量政策齐发力，充分释放刚性和改善性住房需求潜力，加快构建房地产发展新模式，推动“好房子”建设，促进房地产市场平稳健康发展。

  **01 对“好房子”充满期待**

“房子是给人住的，就应该以人为本。‘好房子’一方面要让居民住得安心、放心、舒心，另一方面还能低碳、智能、方便生活。”90后小李告诉中国经济时报记者，“好房子”不仅是住宅建筑物理特性的标准，更要注重居民居住体验和生活品质提升的实际需要。

在采访过程中，中国经济时报记者发现，购房者对“好房子”的讨论热度和期待值都非常高。购房者在关注户型、得房率、建筑质量的同时，更注重生活体验和居住品质。

“‘好房子’就是要着力满足人们的美好生活需求。”中国城市发展研究会副秘书长刘正山认为，政策导向从“有房住”向“住好房”转变，强调了住房的品质、功能性和可持续性。同时，通过政策松绑和城中村改造，激活基本需求和改善性需求，推动市场从“量”的扩张向“质”的提升转变。

在国务院发展研究中心市场经济研究所副研究员王瑞民看来，住房不仅仅是一个居住空间，还是一个“家庭空间”、一个“舒适的家”，承载了人们对美好家庭生活的向往，无论是购，还是租，居住体验上台阶都是人心所向。

王瑞民告诉中国经济时报记者，目前，“三米层高”实际上已迈出了重要的一步，是当前居住形态下的一个看得见的“量变”，未来居住形态的跃迁是大概率事件。渐行渐近渐清晰的“好房子”也是房地产发展新模式的具体载体。

当前，在解决了房子“有没有”的情况下，市场需要更多安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”。“好房子”不仅能比较全面覆盖了居住在房子里的人的需要，而且也是房地产发展新模式的必然要求。

对外经济贸易大学国家（北京）对外开放研究院日本研究中心研究员吴英杰认为，购房者正在迎来品质导向的“好房子”时代。在政策推动下，新建住宅将更注重绿色节能、智能家居、适老化设计等，购房者将从“有房住”转向“住好房”，通过开发商差异化产品竞争，让购房者获得更好的住房体验。

2025年全国两会为房地产市场带来了新变化。北京联合大学人居研究中心主任张远索认为，在需求侧有三大变化，一是品质升级导向。在政策推动下，“好房子”标准将重塑市场逻辑，购房者更关注绿色建筑、智能家居及社区配套。二是需求精准分层。刚需群体聚焦保障性住房政策红利，改善性群体偏好多功能户型及核心区资产，租赁群体受益于保租房体系完善。三是政策动态适配。比如，梯度调整限购政策、动态调整房贷利率等。

“适度宽松的货币政策也将增强购房者对经济环境的信心，市场预期由‘观望’转为‘理性释放需求’，供需关系逐渐趋于平衡。”刘正山表示。

  **02 期望政策加速落地**

“‘好房子’首次被写入《政府工作报告》，是房地产市场鼓舞人心的风向标事件，意味着住房产品迭代已成为中央层面的政策共识。实际上，住房产品迭代也是市场止跌回稳更加关键的支撑，因此，‘好房子’也天然是市场共识。”王瑞民表示。

如何更好地满足居民对“好房子”的居住需求，刘正山认为，一是保持政策连续性，稳定市场预期。同时，通过信息公开和舆论引导，增强购房者对市场长期健康发展的信心。二是通过税收优惠或补贴，鼓励开发商建设绿色建筑、适老化住宅等“好房子”，并完善社区医疗、教育等公共服务配套，引导消费升级。

在吴英杰看来，关键在于以需求为导向，注重住房品质化和多样化供给，同时，通过政策引导和市场机制的优化，推动房地产行业高质量发展。房地产企业应研发高品质、多元化住宅产品，以满足不同城市和人群的需求。在城中村和危旧房改造方面，提供多样化安置方式，释放市场需求。推动解决老旧小区加装电梯、停车、水电线路改造等难题，加强无障碍、适老化设施建设。注重配套设施建设，规划和建设交通、教育、医疗、商业等配套设施，提升居民生活便利性和舒适度。

张远索认为，为满足不同人群的住房需求，首先，要政策创新，通过建立保障房供给与收入动态挂钩机制支持刚需群体，通过推行换房契税减免、激活存量市场流动性激励改善性群体。其次，进行产品重构，开发康养社区、青年人才公寓等垂直品类物业，探索“住宅+智慧服务”增值模式。再次，实现技术赋能，比如，应用AI设计工具降低个性化改造成本等。最后，实现观念革新，强化“居住权平等”理念，提升共有产权、长租公寓的社会认同度。

“房地产市场磨底三年多来，止跌回稳是人心所向，需要时间与耐心，更需要政策持续加力，推动一些增强需求侧购房获得感的改革。”王瑞民认为，在房地产市场调整、筑底时期，取消“公摊”制度，可为市场注入一定的增长动力。。