

好房子 | 从 2902 亿到 639 亿，绿地“断腕”谋变：新一代好房子标准能否成为“救命稻草”？

01

4 维 12 化 78 点，绿地集团发布“好房子标准”

继绿城在 2024 年 6 月发布《绿城好房子标准 2024》后（可阅读《一文读懂房企首个“好房子标准”，绿城八大产品系全解析》），近日又一房企发布了详细的“好房子标准”。

4 月 8 日，绿地集团正式发布全新升级版的“绿地好房子产品标准”。

该产品标准基于国家新的《住宅项目规范》，构建了“4 维 12 化 78 点”的“绿健百科”体系（绿色环保、健康颐养、建造持久、科技智能），着力打造新一代绿地“好房子”。

1、绿色环保：回归自然，共享共生

在“绿色环保”维度下，绿地强调**社区环境公园化**，不仅提供立体绿化、阳光草坪、健康跑道等生态设计，还关注**社区微气候优化**，实现“出门即公园”的生活体验。同时，配套设施共享化，如社区会客厅、百家市集、风雨连廊等，加强邻里互动，让公共空间真正“活”起来。更关键的是，全屋环保材料的应用，包括空气净化、水质净化、低噪声设计等，确保居家环境的健康与安全。

2、健康颐养：墅质享受，酒店级服务

“健康颐养”旨在打造健康化、人性化的居住体验，其中户型**产品墅质化**强调多维空间、可变户型、空中庭院等设计，让普通住宅也能具备别墅般的品质感。室内设计则关注全屋收纳、幸福厨房、理想卫浴等细节，确保从进门到卧室，每一寸空间都符合现代家庭的刚需。此外，**社区服务酒店化**包括尊感归家动线、风雨廊道、无忧学童管理等，让业主享受星级物业的贴心服务。

3、建造持久：精工细作，历久弥新

房子不仅是用来住的，更是用来“传承”的。绿地此次标准特别强调**建筑外观精制化**，要求外立面采用低碳耐久材质，避免传统住宅常见的剥落、老化问题；**建造细节精工化**则关注防水、结构、机电等隐蔽工程，确保房屋经得起时间考验。此外，车库也首次被纳入高标准体系，提出便捷通行、安适环境、耐久构造等多项升级，彻底告别“地下迷宫”式的停车体验。

4、科技智能：未来已来，智慧生活

科技赋能是这次标准的一大亮点。**家居产品科技化**包含全屋智能控制、环境感知、能源管理等功能，即使不在家，也能通过 APP 远程调节室内环境。**物业管理智能化**则引入智能电梯、区块链物业、碳足迹分析等创新技术，让物业服务更透明高效。最后，安防体系也迎来全面升级，如电子围栏、无感通行等，既保障安全，又减少传统门禁的繁琐流程。

绿地这套“好房子标准”从环保健康到智能科技，从共享社交到精工品质，它重新定义了“好房子”的内涵。

2025 年 4 月 8 日绿地控股“好房子产品标准”		
4 维	12 化	78 点
绿色环保 (绿)	社区环境公园化	立体绿化、多样生物、小环境微气候、阳光草坪、健康跑客、 儿童无忧、活力场地、安全适老、美景单元、废弃物优管
	配套设施共享化	社区会客厅、风雨连廊、随想之“亭”、一亩果园、百家市 集、邻里末梢、社区康养、数字共享、互助共享
	环保材料健康化	全屋空气净化、全屋水质净化、全屋材料净化、全屋噪声净 化、全屋舒适灯光、全屋卫生环保
健康颐养 (健)	户型产品墅质化	多维住宅、阳光呼吸、一体餐厨、全景视窗、可变空间、空中 庭院
	室内塑造引领化	人本优宅、全屋收纳、集合玄关、幸福厨房、理想卫浴、宽景 阳台、落针居所
	社区服务酒店化	尊感归家、社区大堂、港湾落客、有序快递、无忧学童、风雨 廊道、废弃优管
建造持久 (百)	建筑外观精制化	精益设计、时尚色彩、耐久易维、高质门窗、低碳持久
	建造细节精工化	智能装配、精细结构、全维防水、智能机电、精致细节、人文 关怀

	美丽地库普适化	便捷同行、安适环境、人文标识、耐久构造、归家大堂、价值空间
科技智能 (科)	家居产品科技化	全屋智控、环境感知、全网覆盖、电子门锁、全龄语音、自适应照明、能耗管理、燃气探测、
	物业管理智能化	随行智梯、智能工单、区链物业、碳迹云图
	安防守卫智联化	全界视控、电子围栏、数字门、无感通行

资料来源：绿地集团官网公布内容整理。

02

九大产品系实践经验，铸就“好房子”精细化标准

绿地此次之所以能发布出标准化细节如此之多的“好房子标准”，源自于多年的实践经验。

绿地的住宅产品大体可以梳理归纳为 9 个系列，分别是**国际社区、绿地城、海珀、新里、小镇、未来城、公馆、康养社区、青年社区**。这些不同定位的项目实际反映了对不同居住需求的探索。

国际社区系列针对注重生活品质的家庭，绿地城系列满足城市综合体的多元需求，海珀系列则体现了对高端住宅的理解。

在实践中我们发现，不同群体对好房子的定义各不相同。年轻人关注功能与价格，刚需客户更看重实用性，改善型家庭在意生活品质提升，老年群体则注重居住的舒适度。正是通过新里系列、青年社区、康养社区等不同产品的实践，我们才逐步归纳出覆盖全

生命周期的住宅标准。

"绿地好房子标准"不是凭空制定的,它依托于9个不同定位产品系的实际开发经验。

从一线城市豪宅到二线改善住宅,从科技社区到康养项目,在各类地块条件和市场环境下尝试过各种可能。**这些真实项目的得失经验,让标准更贴合实际市场需求。**

绿地集团 住宅产品系列 汇总			
产品系	定位	特点	项目分布特点
国际社区系列	中高端国际化社区	注重国际化生活氛围,配套成熟,涵盖教育、商业、医疗等资源,适合追求品质生活的家庭。	分布于一线及新一线城市的核心区域
绿地城系列	城市综合体住宅	结合商业、办公、住宅等多功能业态,打造“城中之城”,满足一站式生活需求	多位于城市副中心或新兴发展区域
海珀系列	高端豪宅	强调设计美学与居住品质,采用高端建材与智能化系统,面向高净值人群	多分布在一线城市的核心地段
新里系列	中端改善型住宅	注重产品性价比,设计实用,适合家庭改善型需求	广泛分布于二线及三线城市
小镇系列	文旅与康养住宅	结合自然景观与休闲度假功能,打造宜居的生态社区,适合养老或度假需求。	多位于风景优美的郊区或旅游胜地

未来城系列	科技智慧住宅	聚焦智能化与绿色科技，打造未来生活方式的标杆社区。	分布于科技创新型城市或科技新城
公馆系列	商务与居住融合的高端公寓	位于城市核心地段，适合商务人士或投资需求	多在城市 CBD 区域
康养社区系列	健康养老住宅	结合医疗、康复、养老等功能，为老年人提供舒适的居住环境	多位于环境优美的区域
青年社区系列	年轻人群体的刚需住宅	户型紧凑，价格亲民，配套完善，适合首次购房的年轻人。	多在城市新区

资料来源：58 安居客研究院整理。

03

绿地业绩承压，"好房子标准"成破局关键

近年来，随着房地产周期的变化和众多原因，绿地集团的销售业绩出现明显下滑。

2021 年绿地房地产项目合同销售额为 2902 亿元，2022 年骤降至 1323 亿元，同比下降 54.4%。

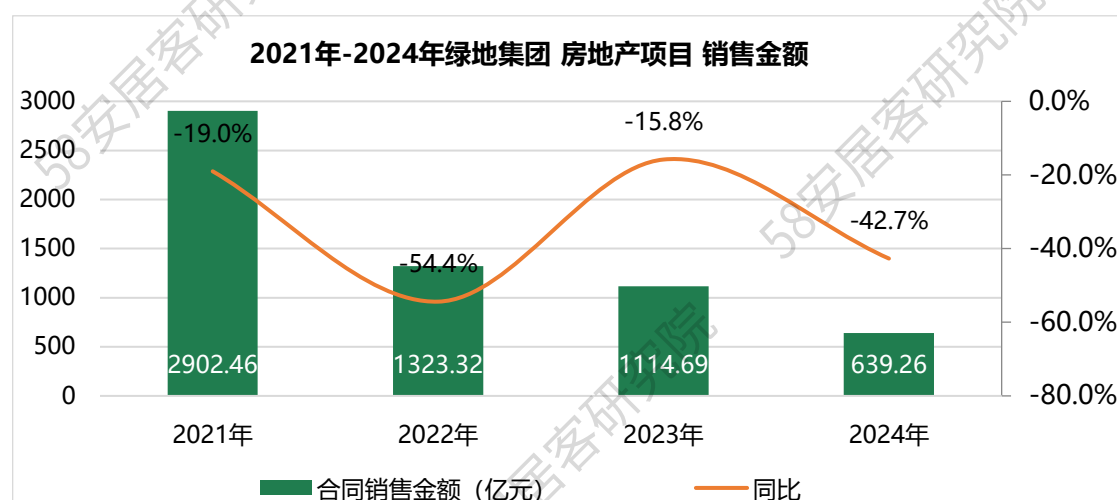
2023 年继续下滑至 1114 亿元，跌幅 15.8%。

2024 年完成 639 亿元，同比跌幅为 42.7%，降幅持续扩大。

面对业绩困境，绿地选择以"好房子标准"重塑产品体系，这既是应对危机的必要举措，更是一次战略转型。

以往依赖规模的开发模式难以为继，而“好房子标准”的推出，正是要从根本上提升产品竞争力。该标准针对不同客户群体的居住需求，如年轻家庭的功能优化、高端人群的品质升级等，构建起差异化竞争优势。

通过产品力重构市场竞争力可能是当前最有效的突破路径。从长远看，这一从规模转向品质的战略调整，或将成为绿地重振业绩的关键所在。



资料来源：绿地集团财报公布。