

好房子 | 吉、豫、晋、川、鲁“好房子”竞相进发，差异化打造未来居住新标杆

01

2025 年吉、豫、晋、川、鲁五省齐推 ‘好房子’ 标准

2025 年以来，中国各省市积极响应住房和城乡建设部的“好房子”建设要求，相继出台地方的“好房子”政策。

吉林、河南、山西、四川、山东五省在“好房子”建设方面既遵循国家统一要求，又结合自身经济发展、气候环境、文化传统等因素推出差异化政策。

本文对五省政策进行系统梳理，分析其相同点和差异化特征，以期为全国“好房子”建设提供参考。

发布时间	省份	发布单位	政策文件名称
1 月 13 日	吉林	吉林省住房和城乡建设厅	《吉林省好房子建设技术导则》
2 月 13 日	河南	省住房和城乡建设厅	《河南省住宅品质提升设计与建造技术导则》
2 月 28 日	山西	山西省住房和城乡建设厅等	《山西省推进“好房子”建设试点 工作方案》

3月21日	四川	四川省住房和城乡建设厅	《四川省好住房设计导则》 (征求意见稿)
4月16日	山东	山东省人民政府	《山东省好房子建设标准指引》

02

五省“好房子”政策图谱：四大目标统摄下的三维路径分化

吉林、河南、山西、四川、山东五省“好房子”政策整体上围绕“安全舒适、绿色低碳、智能便捷、安全耐久”四大核心目标展开，但在实施路径上各有侧重。主要共性如下：

1、强调全龄友好与人性化设计

各省均将“一老一幼”服务设施纳入硬性要求，体现“以人为本”理念。

山西：明确提出“丰富住宅产品，完善‘一老一幼’设施”；

山东：强调“好房子建设应遵循全龄友好理念”；

吉林：要求“优化室内布局，适应家庭人口结构和生活方式变化”。

2、推行绿色低碳与智能建造

各省均将绿色建筑、装配式建筑、智慧社区作为“好房子”的核心指标：

山西：规定“鼓励绿色建筑、超低能耗建筑、装配式建筑”。

山东：要求“达到绿色建筑二星级及以上标准”。

吉林：提出“智能建筑和智慧物业相结合”。

四川、河南也均强

调“低碳、节能”要求。

3、倡导文化遗产与地域特色

山西强调“尊重本地自然环境、气候特点、历史文化”。

山东提出“建筑风貌应兼顾历史文脉”。

吉林要求“建筑风格与城市空间协调”。

03

山西立试点、吉林抗严寒、山东重文脉——五省各显神通

尽管各省政策存在共性，但因地理气候、经济发展、政策导向不同，政策侧重点仍有明显差异。

山西省：首创“试点模式”与全生命周期管理

山西省的“好房子”政策最具创新性地采用了“3 年试点先行”机制，在土地供给、金融支持等方面给予特殊政策：土地出让时仅需缴纳 20%保证金，剩余款项可在 1 年内缴清，大幅降低房企资金压力。

更突出的是，山西率先探索“现房销售+房产证同交”模式，从根本上解决预售制导致的交付问题。

在技术层面，山西强调全生命周期管理，要求从规划设计到施工、验收、运维建立

完整闭环。

政策特别注重空间创新利用，鼓励室外专属庭院、多样化停车等创新设计。

此外，政策规定适当放宽销售备案价格上限，并在企业信用评价中给予试点项目优惠政策。

吉林省：全流程技术标准化与严寒地区适应性设计

吉林省的《吉林省好房子建设技术导则》，涵盖规划设计、施工、验收、运维全流程标准。

针对东北严寒气候，该省政策特别强调：建筑保温与气密性要求、冬季室内空气质量保障、适老化适幼化设施配置、政策强化智能建造技术应用、要求推广数字家庭和智慧物业系统。

在验收环节建立严格标准，确保建筑质量满足严寒地区特殊要求。

山东省：绿色建筑高标准与历史文化遗产

山东省的"好房子"标准在绿色低碳方面要求最为严格，明确规定必须达到绿色建筑二星级或 3A 级住宅性能认定标准。

政策突出强调传统建筑文化的现代表达，要求：建筑风貌体现地域特色、延续历史文脉、形成富有韵律的城市天际线。

在规划层面，山东省要求住区空间组织应"疏密有致、高低错落"，避免单调呆板的布局。

材料使用上强制规定采用绿色建材，并将数字化技术应用于建筑全寿命期。

河南省：全龄友好与水质监测更为突出

与其他省份相比，河南省政策对老年人、儿童、残障人士等特殊群体的需求考虑更为全面，设定了诸多定量化指标。

无障碍设施：如户门内外高差不得大于 15mm，厨房、卫生间与相邻空间地面高差也不得超过 15mm；单元电梯 100%通达地下车库和非机动车库，且均应满足无障碍电梯标准等

老年人与儿童设施：老年卧室宜设置专用卫生间和护理通道，并预留急救按钮；儿童游乐设施配备不少于 3 件（套），且场地 100 米内须设置直饮水设施和公共卫生间等。

在**节能环保**方面，河南省比山东（二星级绿色建筑）、山西（鼓励低碳建筑）要求更为具体，特别是水质控制和可再生能源应用，例如：

直饮水系统强制配置，并需具备活性炭过滤+紫外线消毒，水质需符合《饮用净水水质标准》；

生活热水系统的热源宜采用太阳能、空气能或地热能等可再生能源。采用太阳能或空气能系统时应设置辅助热源，采用地源热泵系统时可不设置辅助热源。

四川省：抗震安全与气候适应性

四川作为地震高发区，导则提出了全域抗震强化措施。

结构标准更高：要求抗震等级在国家标准基础上提高一级，8 度以上地区强制采用减隔震技术。

建筑形体限制：禁止采用悬挑超 1.5m 的悬挑板，高层住宅剪力墙厚度不得小于 200mm，楼板厚度须 $\geq 120\text{mm}$ （普通住宅为 90mm）。

罕遇地震验算：强制要求进行罕遇地震下的弹塑性变形验算，确保“大震不倒”。

创新材料应用：混凝土结构的耐久性设计鼓励按设计工作年限 100 年设计，符合相关规范规定；钢结构宜采用耐候结构钢、耐候型防腐涂料等措施。

针对四川盆地夏季高温高湿、冬季阴冷的特点，也做出了一些特殊要求。

自然通风优化：应根据当地气候条件，针对整个住区全年气流特点进行场地风环境模拟分析，优化建筑间距以有利于自然通风、避免冬季风速过大。

加强防潮体系：卫生间墙面、回填层应做好防水防潮措施，转折和交接位置应做加强处理等。

遮阳降温措施：夏热冬冷地区、温和 A 区居住建筑主要功能空间透光围护结构应设置合理的遮阳措施，可采取提高玻璃自身的遮阳性能、固定水平外遮阳、可调节外遮阳或可调节中置遮阳等多种方式。

省份	差异化的突出特点
山西	1、试点先行+现房销售，3 年试点期，20%保证金；2、全生命周期管理；
吉林	1、全流程技术标准；2、严寒地区适应性设计；3、智慧物业系统；
山东	1、绿色建筑高标准；2、历史文化遗产；3、绿色建材强制使用；
河南	1、全龄友好；2、直饮水系统强制配置；
四川	1、抗震安全设计；2、气候适应性方案；