

好房子 | 两会后房企“好房子”建设浪潮：中海、华润、招商、建发四大标杆房企实践

01

引政策引领与房企响应：共筑“好房子”新时代

2025 年 3 月全国两会期间，“好房子”第一次出现在政府工作报告中。

5 月 1 日，随着“好房子”国家标准《住宅项目规范》正式施行，中国房地产行业正迎来从“量”到“质”的深刻转型。

在两会后，全国头部房企迅速响应政策导向，围绕绿色健康、智能科技、全生命周期服务等维度展开系统性实践，形成多维度的“好房子”建设浪潮。

在 1-5 月全国销售金额排名前十的房企中，中海地产、华润置地、招商蛇口、建发房产紧随政策，在近期都纷纷发布“好房子”的最新建设方向和标准。

2025 年 1-5 月全国房企销售业绩 Top10		
排名	房企	全口径销售金额(亿元)
1	保利发展	1161
2	绿城中国	964
3	中海地产	904
4	华润置地	869
5	招商蛇口	671

6	万科	570
7	建发房产	561
8	越秀地产	508
9	滨江集团	434
10	华发股份	433

数据来源：58安居客研究院整理。

02

中海地产：“Living OS 系统”，以科技赋能安全与舒适

2025 年 4 月 29 日，中海地产在中建好房子营造体系发布会上，推出中建营造体系下的首个好房子产品标准——“Living OS 系统”。该系统通过 16 大产品系统满足 24 项客户期待和 172 项全维客户需求，并提出“六不六防三省三要”的居住框架，系统性解决 101 项居住痛点。

中海提出的“六不六防”，强调从基础的“不漏、不臭、不吵”到安全的“防火、防盗、防电”，再到“省钱、省心、省地”的经济性优化，用科技手段破解传统住宅的顽疾。

中海的“Living OS”不只是一套科技系统，更是一种全新的居住思维方式，以智能化手段让居家更安心、低碳、高效。

中海地产“六不六防三省三要”	
六不	不漏、不霉、不堵、不裂、不臭、不吵

六防	防火、防电、防撞、防摔、防盗
三省	省钱、省地、省心
三要	要健康、要实用、要关怀

数据来源：58安居客研究院整理。

中海地产在“安全、舒适、绿色、智慧”方面的产品追求		
安全	中海 好房子的底线	1、“会思考的安全管家”：智能门锁，自动预警陌生人在门前的长时间停留；独居女性遇到可疑访客，自动变声应答； 2、“智能消防员”：厨房燃气浓度超过阈值，自动关闭阀门并开窗通风，同时推送警报； 3、“天使守护之眼”：园区智能监控，孩子动态随时查看。不必寸步不离，也能爱不缺席。
舒适	中海 好房子的温度	1、只留烟火气，不留烟火味：厨房高吸净率的油烟机+高品质止逆阀+高效屋顶集中排风系统，阻断油烟的逃窜路线； 2、三重保险，控制异味：卫生间深水封水母膜地漏+柔性密封胶圈+双通道自动补水，让卫生间的空气和心情一样清新透亮； 3、让家成为真正的“静音仓”：高性能隔音系统窗+高气密性静音门+密实结构隔音墙体，让安静成为生活日常；
绿色	中海 好房子的底色	1、能源监管面板：异常用电实时提醒，节能建议精准推送，让能耗透明可见；

智慧	中海 好房子的大脑	1、全屋体检系统，家的“健康监测中心”：实时监控每一台设备的“心跳”，发现问题，通过智慧大屏一键查看故障原因、一键追溯问题源头、一键呼叫专业维修，甚至一键下单更换配件。
----	--------------	--

数据来源：58安居客研究院整理。

03

华润：以“三好十二优”构建全生命周期品质社区

2025年5月15日，华润置地召开“生活的答案——2025 华润置地好房子样板落地暨臻澐产品发布会”，正式发布其“好房子”体系。该体系以“全场景要素好社区、全生命周期好产品、全生活触点好服务”为核心，提出“三好十二优”策略，细分出“活力街区、疗愈景观、灵动户型、技术中枢、润心友邻”等十二个关键场景。

华润置地的“三好十二优”理念，不仅关注建筑本身的品质，也强调社区整体生活方式的塑造，体现“大社区”理念下的产品力升级，因此比起传统建筑，会有以下几个特点：

全龄友好设计：户型灵活可改造，满足不同家庭生命周期需求（如多代同堂、适老化改造）。

全场景社区营造：通过“疗愈景观”“活力街区”“共享公区”等设计，打造兼具开放性与归属感的邻里空间。

润心服务升级：除常规物业服务外，加入“友邻社群”“社区文化活动”等软性服务，增强社区凝聚力。

华润置地“三好十二优”	
三好	十二优
好社区	通行系统、活力街区、尊享会所、疗愈景观
好产品	标签立面、灵动户型、质美精装、技术中枢、共享公区
好服务	精护恒新、自在怡居、润心友邻

数据来源：58安居客研究院整理。

04

招商蛇口：“七大维度”打造“心安之家”

2025年4月，在两会之后，招商蛇口率先推出“招商好房子”技术体系，围绕“安居无忧、舒适健康、绿色低碳、智能便捷、精工匠心、美学焕新、贴心服务”七大维度，构建新一代品质住宅范式。

招商蛇口的“七大维度”体系围绕“心安”二字展开，强调安全、健康、便利三个核心，并通过智能化手段提升居住幸福感，例如：

主动安全防护，升级“安心”体验：通过智能预警（烟感、燃气、高空抛物 AI 监测）与“天使之眼”儿童守护系统，让安全从被动防御变为主动关怀。

睡眠经济+健康建筑：强化全屋新风、净水系统，同时提出“如何让居住者睡个好觉”的解决方案，如静音门窗、智能遮光等。

机器人服务+“招商荟”社区生态：采用巡检机器人、无人值守停车场等智能服务，并结合线上线下“招商荟”社群，让物业服务更精准高效。

招商蛇口“好房子”七大维度	
七大维度	安居无忧
	舒适健康
	绿色低碳
	智能便捷
	精工匠心
	美学焕新
	贴心服务

数据来源：58安居客研究院整理。

05

建发：五维好房子体系，打造中式人文住宅

2025年3月两会之后，建发房产结合城市人文与自然生态，以国企担当构建五维好房子体系，从“好标准、好设计、好材料、好建设、好服务”全方位夯实产品品质。

建发房产的“五维体系”不仅强调建筑本身的质量，还注重生活场景的仪式感，体现了文化自信与现代科技的结合，例如：

地域化定制，拒绝标准化复制：建发房产坚持“只定制不复制”，注重在地化设计，融入城市人文与自然生态，让传统中式建筑在现代住宅中焕发新活力。

材料严格把控，提升生活仪式感：采用高环保、高耐久性材料，并在选材上融入美学设计，使住宅不仅是实用居所，更是文化、艺术的载体。

数字化建造+智慧服务：引入无人机测绘、智能升降机、外立面机器人等智能设备，

推动数字化施工；在服务端，提供“1 客服+1 工程+1 秩序”的钻石管家模式，提升业主满意度。

建发房产“五维好房子体系”	
好标准	五大专业：结构、景观、建筑、室内、机电。
好设计	因地制宜：在设计之初，坚持“只定制不复制”的开发理念，不断创新不断探索，让不同地域的传统中式建筑，焕发出新的活力。
好材料	在选材上，建发地产甄选真材实料，淬炼为美学语言，感知建筑质感；精心挑选高品质、环保的材料，并将材料转化为美学符号，重塑居住仪式感。
好建设	数字化、智能化：1、智慧工程系统实现智慧工地、查验、整改三合一利用无人机测绘、外立面机器人测量、智能升降机等智能建造设备，提升工程建造效率；2、引入智慧社区技术及智能家居系统，为生活带来便捷。
好服务	管家式服务：实行“1 个客服+1 个工程+1 个秩序”的钻石管家服务打造专属的沟通平台。

数据来源：58 安居客研究院整理。

06

四家房企的差异化竞争与行业启示

通过对四家房企“好房子”战略的梳理，可以发现以下共性趋势：

智能化成为标配：从智能家居（中海）、智慧工程（建发）、AI 安全（招商）到数字化社区（华润），科技正在改变住宅体验。

安全与健康成为刚需：无论是防漏防臭（中海）、睡眠优化（招商），还是全龄适居（华润），房企都在提升居住的“无感舒适度”。

服务从物业升级为“生活方式”：招商的机器人、华润的友邻社群、建发的钻石管家，说明服务已成为产品竞争力的核心部分。

在差异化方面，中海聚焦科技系统性创新；招商突出“安心”与人性化关怀；华润则更注重社区生态的整体塑造；建发强调文化自信与中式美学。

未来，随着政策的持续引导和消费升级，“好房子”将不仅是物理空间的优化，更是科技、服务、文化、生态的融合体。四家房企的探索，为行业提供了可借鉴的发展路径。