好房子 | 2025“好房子”总结：政策-房企-标准- 需求四大破局点重塑住房新生态

01

政策端：“好房子”首入政府工作报告，筑牢 “好房子” 制度

2025 年的“好房子”政策呈现三大核心特点：

一是顶层设计与底层标准联动紧密，从两会的理念锚定到住建部的具体规范，实现目标定位与落地执行的无缝衔接；

二是供给侧改革与需求侧响应精准适配，既通过房地产新模式扩大高品质住房供给，也紧扣群众实际居住痛点细化建设与运维要求；

三是住房升级与城市更新协同推进，将“好房子”嵌入城市发展全局框架，避免单一住宅品质提升与城市环境建设脱节。

从整体推进节奏来看，2024 年中央“好房子”政策处于理念铺垫期，全年政策发布频次较低。2025 年是“好房子”政策从顶层定位到全链条落地的集中发力期，政策频次显著抬升，仅 4 月单月就达 14 次，形成完整推进闭环。

3 月全国两会首次将“好房子”写入《政府工作报告》，明确其“安全、舒适、绿色、智慧”的核心特质，标志其从行业倡议升级为国家层面的住房发展目标；

4 月中央政治局会议衔接这一定位，提出“加快构建房地产发展新模式，加大高品质住房供给”，将“好房子”与房地产行业转型深度绑定，推动行业从规模扩张转向品

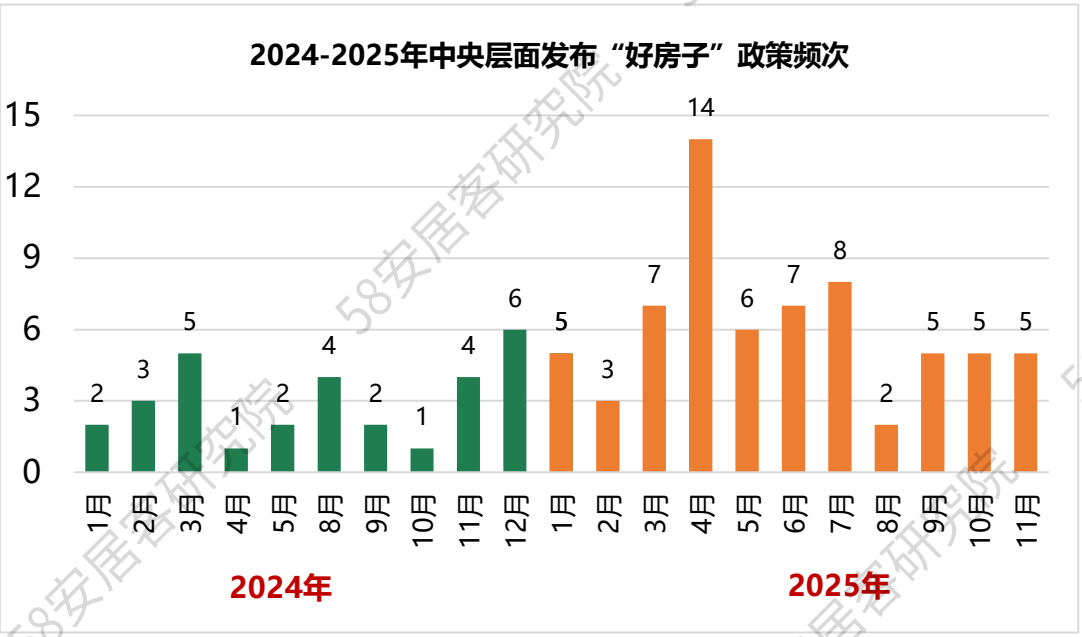
质竞争；

5 月住建部《住宅项目规范》正式实施，以新建住宅层高不低于 3 米、4 层及以上住宅加装电梯、提升隔声与供暖标准等具体指标，将“好房子”从抽象概念转化为可落地的建设规范，同期国务院《关于持续推进城市更新行动的意见》进一步拓展“好房子”的场景边界，从单一住宅延伸至“好小区、好社区、好城区”，实现居住品质的全域升级；

7 月住建部发布《“好房子”建设经验做法（第一批）》，通过各地案例总结提供“政策配套、技术支撑、示范样板”等可复制路径，同月时隔十年召开的中央城市工作会议，将“好房子”融入城市建设的 7 大重点任务（如宜居城市、韧性城市建设），实现住房品质升级与城市发展的系统协同；

10 月国新办发布会指出：建设“好房子”得有好的标准、好的设计、好的材料、好的建造和好的运维。同月“十五五”建议提出“实施房屋品质提升工程”“建立全生命周期安全管理制度”，为“好房子”的长期运维筑牢制度保障。

可以说，2025 年的“好房子”政策是兼具民生温度与行业转型价值的系统性布局，既直接回应了居民对高品质居住的诉求，也为房地产行业与城市发展的高质量转型提供了核心抓手。



***数据来源：** 58 安居客研究院*

2025年中央层面发布“好房子”相关主要政策

时间	发布主体	政策要点
2025/3/5	两会	两会首次将“好房子”写入《政府工作报告》。报告指出：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”。
2025/4/25	中央政治局会议	中共中央政治局会议指出：加快构建房地产发展新模式，加大高品质住房供给。
2025/5/1	住建部发文	全国《住宅项目规范》实施：规定新建住宅层高≥3米，4层及以上装电梯等要求。
2025/5/15	国务院发文	发布《关于持续推进城市更新行动的意见》，重新界定了城市更新的八大重点领域，并指出：建设好房子、好小区、好社区、好城区。
2025/7/2	住建部发文	发布《“好房子”建设经验做法（第一批）》，内容涵盖出台推动政策、加强技术支撑、打造示范样板、强化科技赋能、优化物业服务和健全产业体系等六个方面。
2025/7/14	中央城市工作会议	时隔十年，再次召开中央城市工作会议，会议部署城市工作7个方面的重点任务，并指出：以建设创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市为目标，以推动城市高质量发展为主题，以坚持城市内涵式发展为主线，以推进城市更新为重要抓手。
2025/10/11	国务院新闻发布会	发布会上指出：建设“好房子”得有好的标准、好的设计、好的材料、好的建造和好的运维。
2025/10/11	“十五五”规划	发布《“十五五”建议》指出：建设安全舒适绿色智慧的“好房子”，实施房屋品质提升工程和物业服务质量提升行动。建立房屋全生命周期安全管理制度。
2025/10/12	中央经济会议	会议指出：有序推动“好房子”建设。加快构建房地产发展新模式。

58安居客研究院整理

2025 年是地方“好房子”政策的集中落地高峰，涵盖一线（北京、广州、上海、深圳）、新一线（成都、东莞、杭州、宁波）、二线（西安、昆明、南宁等）不同能级

的重点城市，基本覆盖国内核心城市圈，政策发布节奏与中央层面 2025 年“好房子”的密集部署高度同步。

地方层面 2025 年的“好房子”政策，是中央顶层设计向基层落地的具象延伸，呈现三大核心特点：

其一，精准承接中央部署，分层适配城市能级。紧扣中央“安全、舒适、绿色、智慧”的定位，一线城市以专项规划管理文件（如北京 2 项技术要点）、双文件组合（如广州“行动方案+工作指引”）细化要求；新一线、二线城市则以“设计导则”“品质提升指引”为载体，适配不同城市的住房发展基础。

其二，聚焦实操落地，构建建设闭环。将中央抽象理念转化为具体建设指标（如《北京平原多点地区规划细则》），以可执行的规范填补了顶层设计到落地实施的衔接空白。

其三，贴合本地场景，拓展政策内涵。在贯彻中央导向的同时，结合城市需求延伸内容，如宁波推出“场景应用设计指南”，南宁配套自然资源支持措施，让政策更适配本地民生实际。

这些 2025 年的地方政策，既保障了中央要求的高效传导，也通过本地化细化让“好房子”从国家理念转化为居民可感知的居住升级实践。

全国部分城市发布“好房子”相关文件汇总

城市能级	城市	标准文件名称	发布时间
一线城市	北京	《北京市高品质商品住宅设计导则（试行）》 《北京市平原多点地区“好房子”规划管理相关技术要点（试行）》	2025.2.12
	广州	《广州市建设“智慧+品质”住宅打造好房子好小区行动方案》 《广州市推进“好房子”建设的工作指引（试行）》	2025.10.27
	上海	《关于进一步促进本市住宅品质提升的规划资源若干意见》	2025.9.26
	深圳	《深圳市住宅设计品质提升指引（第1版）》	2023.8.8
新一线城市	成都	《成都市好住房设计导则（试行）》	2025.7.31
	东莞	《东莞市住宅品质提升设计导则（第一版）》	2025.10.28
	杭州	《杭州市住宅品质提升设计导则（试行）》	2025.3.8
	合肥	《合肥市住宅建筑设计品质提升指引（2.0版）》 《合肥市优化调整建筑工程容积率计算规则等相关规划管理要求的通知（修订征求意见稿）》	2024.2.18
	南京	《南京市住宅品质提升设计指引》	2024.4.25
	宁波	《宁波市高质量住区设计要点（试行）》 《宁波市“好房子”场景应用设计指南》	2025.9.1
	青岛	《青岛市“好房子”建设技术导则（试行）》 《青岛市“好房子”建设标准体系》 《青岛市“好房子”建设技术与评价导则》	2024.5.31
	西安	《西安市住宅品质提升设计指引（试行）》	2025.6.20
二线城市	常州	《常州市高品质住宅规划管理实施意见（试行）》	2024.1.31
	大连	《大连市好房子技术导则（试行）》	2025.2.28
	哈尔滨	《哈尔滨市新建住宅设计品质提升指引（试行）》	2025.4.30
	济南	济南市住宅品质提升指引（试行）	2023.7.12
	昆明	《昆明市好房子技术指南》	2025.10.16
	南宁	《南宁市好房子技术导则》 《南宁市自然资源局关于支持实施高品质住房的若干措施》	2025.2
	南通	《关于推动南通市区住宅品质改善提升的指导意见》	2024.3.23
	厦门	《厦门市高品质住宅项目设计评价导则》	2025.7.23
	沈阳	《沈阳市高品质住宅提升设计导则（试行）》 《沈阳市鼓励高品质住宅建设的规划管理相关技术要点（试行）》	2025.8.7
	石家庄	《石家庄市住宅品质提升设计要点》	2025.8.29

58安居客研究院整理

58安居客研究院

02

房企端：品质转型 + 多维创新，践行 “好房子” 实践路径

2025 年“好房子”政策的密集落地与系统部署，为房地产行业转型指明了清晰方向。作为政策落地的核心执行主体，房企纷纷响应“安全、舒适、绿色、智慧”的国家住房发展目标，结合自身资源与技术优势，从产品框架搭建、技术创新应用到服务生态完善，构建起各具特色的“好房子”实践体系，推动行业从规模扩张向品质竞争的深度转型，与中央“加快构建房地产发展新模式”的要求形成精准呼应。

在产品标准的体系化构建上，头部房企率先发力，将政策抽象要求转化为可量化、可落地的产品细则，形成覆盖全维度的品质管控框架。

绿城中国早在 2024 年 6 月便推出包含 1 个标准总则、六大核心理念、N 项技术系统及 226 项条款的完整体系，以“高颜值、极贤惠、最聪明、房低碳、全周期、人健康”为核心，实现从建筑设计到居住体验的全链条品质把控，与住建部《住宅项目规范》中的层高、隔声等硬性指标形成有效衔接。

2025 年，**招商蛇口**进一步升级产品标准，推出涵盖安居无忧、舒适健康、绿色低碳等七大维度的 485 项技术，将“好房子”的品质要求细化到居住场景的每个角落。

绿色低碳与智慧科技的深度融合，成为房企践行“好房子”理念的核心抓手，呼应了政策中“绿色、智慧”的关键导向。

电建地产在 2024 年 12 月提出“安全、健康、绿色、智慧、精工、和美”六大维

度体系，将绿色建筑技术与智慧家居系统作为核心支撑，通过节能材料应用、可再生能源利用等方式降低居住能耗，同时依托智能安防、智慧社区管理平台提升居住便捷性。

中海地产 2025 年 4 月推出的 LivingOS 系统，以“六不六防三省三要”的居住框架为基础，整合智能控温、智能照明、安全监测等智慧功能，实现居住场景的全流程智能化管控。

华润置地在“三好十二优”体系中，专门设置“技术中枢”模块，将智慧化技术与疗愈景观、灵动户型等产品亮点结合，打造兼具绿色属性与智慧体验的居住空间。房企的这些实践，不仅落实了政策对绿色建筑的要求，更通过技术创新让“智慧居住”从概念走向现实。

华发股份则以“四方面十五优”框架，聚焦“超级舒适、超级智慧、超级绿色、超级安全”的“科技+好房子”定位，精准契合政策对高品质住房的供给要求。这些体系化的产品标准，既承接了中央对“好房子”的核心特质界定，也填补了从政策规范到实际建造的落地空白。

全周期服务与社区生态构建的强化，成为房企“好房子”实践的重要延伸，契合了政策中“全生命周期安全管理制度”与“好小区、好社区”的拓展要求。

保利发展 2025 年 3 月提出“三好十五力”框架，以“好产品、好服务、好生活”为核心，将服务延伸至居住全周期，从购房咨询、交付验收到后期运维、社区活动组织，构建完整的服务链条。

滨江集团的“五好体系”专门纳入“好配套、好服务”维度，注重社区商业、教育、

医疗等配套资源的整合，同时强化物业服务的响应效率与专业度；**华润置地**在“好社区、好服务”的基础上，新增“润心友邻”模块，通过社区空间规划与活动组织，促进邻里互动，打造有温度的社区氛围。**越秀地产**的“4×4 好产品理念”则以“温度、成长”为关键词，关注不同家庭阶段的居住需求变化，提供适配性的产品升级与服务保障，让“好房子”能够伴随家庭成长持续发挥价值。

文化内涵与产品价值的深度绑定，成为部分房企“好房子”实践的特色亮点，为品质居住注入更多精神内核。

建发房产 2025 年 7 月推出“四维一体”框架，将“文化”置于核心位置，通过产品设计中的文化元素融入、社区文化场景营造，实现文化价值与居住功能的有机统一，让“好房子”不仅满足居住需求，更成为文化传承与生活美学的载体。

绿城中国的“高颜值”核心理念，同样注重建筑美学与地域文化的结合，在户型设计、社区景观打造中融入本土文化特色，避免千篇一律的产品形态；**招商蛇口**的“美学焕新”维度，则通过建筑外立面、室内装修的美学升级，提升居住空间的审美价值，呼应居民对高品质生活的多元诉求。

从 2024 年的理念铺垫到 2025 年的集中落地，房企的“好房子”实践始终与政策导向同频共振。这些实践精准承接了中央“**安全、舒适、绿色、智慧**”的核心要求，让“好房子”从政策目标转化为居民可感知的居住体验，为房地产发展新模式的构建提供了坚实的实践支撑。

重点房企发布的“好房子”核心内容

发布时间	房企	“好房子”框架	核心内容
2024年4月	华发股份	四方面十五优	“超级舒适、超级智慧、超级绿色、超级安全”的“科技+好房子”
2024年6月	绿城中国	1个标准总则、六大核心理念、6宅实操手册、N项技术系统、226项条款	高颜值、极贤惠、最聪明、房低碳、全周期、人健康六大标准总则
2024年12月	电建地产	六大维度，26个专项	“安全、健康、绿色、智慧、精工、和美”六大维度
2025年3月	保利发展	三好十五力	三好：好产品、好服务、好生活
2025年3月	越秀地产	4×4好产品理念	“品质、温度、智慧、成长”4大关键词和16个产品主张
2025年4月	中海地产	LivingOS系统	“六不六防三省三要”的居住框架
2025年5月	华润置地	三好十二优	三好：好社区、好产品、好服务；十二优：通行系统、活力街区、尊享会所、疗愈景观、标签立面、灵动户型、质美精装、技术中枢、共享公区、精护恒新、自在怡居、润心友邻
2025年7月	建发房产	四维一体	文化-价值-策略-技术
2025年8月	滨江集团	五好体系	好建筑、好装修、好景观、好配套、好服务
2025年11月	招商蛇口	七大维度，485项技术	安居无忧、舒适健康、绿色低碳、智慧便捷、精工匠心、美学焕新、招牌服务七大维度

58安居客研究院整理

03

“好房子”评判：双维度标准引领居住品质升级

围绕“好房子”的评判，行业目前还未形成具象化、可量化的统一标准。2025 年 5 月，**58 安居客研究院聚焦“好小区”和“好房源”两个维度，针对“好房子”做出具体的评判方法和标准。**

在“好小区”维度，58 安居客研究院从**空间、环境、配套**三大舒适维度构建 “好小区” 评判体系，涵盖 9 类细项指标。空间舒适以容积率≤2 为核心标准；环境舒适聚焦楼间距（多层≥12m、混合≥22m、高层≥32m）与绿化率≥30%，房源平均噪音≤55dB；配套舒适则从环境、健康、交通、商业、教育配套跻身 TOP30。等级划分按达标数量判定，空间与环境舒适维度 A 类需满足两项条件、B 类一项、C 类均不满足；配套舒适维度 A 类需满足三项以上、B 类两项、C 类一项以下。

58安居客研究院对“好小区”的评判方法和标准

评判维度	细项指标	评判标准	等级划分
空间舒适	容积率	≤2	A：满足两项条件 B：满足一项条件 C：两项都不满足
环境舒适	楼间距	多层≥12m；混合≥22m；高层≥32m	A：满足两项条件 B：满足一项条件 C：两项都不满足
	绿化率	≥30%	
	平均噪声	房源噪声均值≤55dB	
配套舒适	环境配套	配套得分TOP30	A：满足三项以上 B：满足两项条件 C：满足一项以下
	健康配套	配套得分TOP30	
	交通配套	配套得分TOP30	
	商业配套	配套得分TOP30	
	教育配套	配套得分TOP30	

58安居客研究院整理

在“好房源”维度，58 安居客研究院从**室内环境、户型舒适**两大舒适维度评判“好房源”，含 11 类细项指标，综合评定 1A—3A 等级。

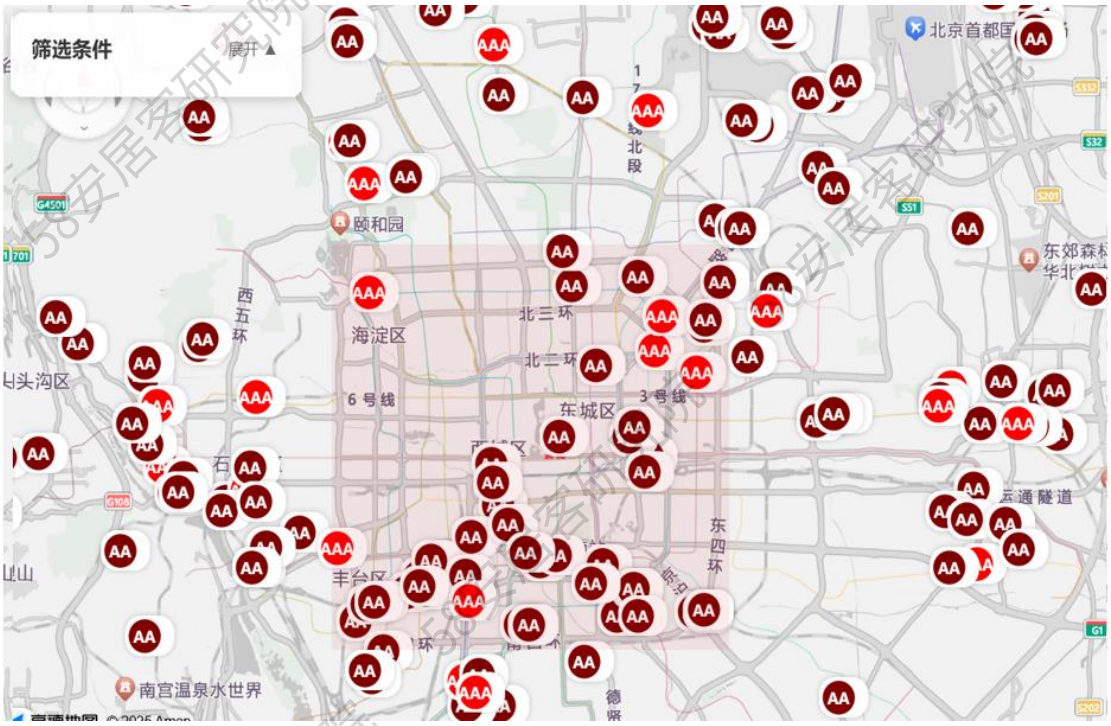
环境舒适维度明确大寒日日照时长≥4h、室内噪音≤55dB，A 类需满足两项、B 类一项、C 类均不满足；

户型舒适以户型方正、南北通透、厨卫全明、动静分离为 4 个基础项，加分项包括主卧套房、双阳台等 5 类。等级划分中，A 类需满足全部基础项且 3 个以上加分项，B 类满足基础项且 1-2 个加分项，其余情况为 C 类。

通过 58 安居客研究院“好房子”的评判方法，2025 年 5 月，58 安居客研究院对北京市在售的 336 个新房住宅项目进行测评，最终发现，**全市有 5.7%（21 个）的项目为 3A 级项目，有 63.7%（233 个）为 2A 级项目，有 30.1%（110 个）为 1A 级项目**，另外 0.5%（2 个）为无评级项目。

在区位分布上，3A 级好小区主要分布在五环周边，集中在丰台、朝阳、海淀、通州等区域，中心城区好房子比较稀缺。顺义区、昌平区、大兴区等平原新城表现突出，2A 级以上好小区合计占 33%。

2025 年北京市在售新房不同评级“好房子”分布图



***资料来源：**58 安居客研究院整理*

04

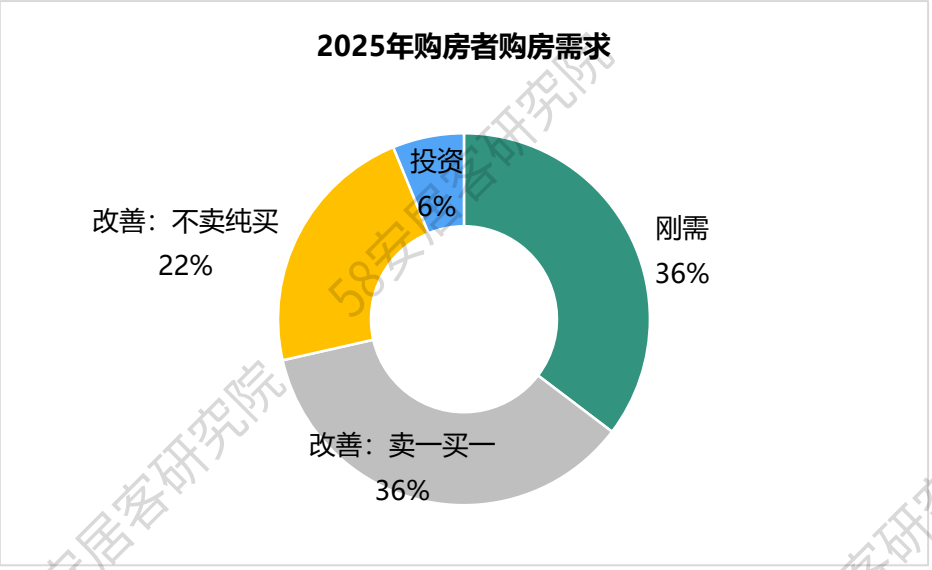
需求端：购房者需求升级，引领“好房子”市场新趋势

2025 年全国购房需求已形成改善主导型结构。根据 58 安居客研究院调研数据，从 2025 年购房者整体需求分布来看，改善类需求已成为市场核心主线。被访者中，“改

善：卖一买一”占比 36.1%、“改善：不卖纯买” 占比 22.3%，两者合计达 58.4%，直观印证了行业从“有房住”向“住好房”的品质升级趋势，与政策 “好房子” 导向及房企的改善型产品布局形成精准适配。

被访者中，刚需需求占比为 35.3%，体现基础居住需求的持续刚性；投资需求仅占 6.2%，处于较低水平，既契合 “房住不炒” 的长期定位，也反映出当前需求更聚焦居住本身的核心属性。

这一结构进一步明确了房企“聚焦品质提升、兼顾刚需功能性”的产品研发逻辑，也与前文房企的舒适、智慧等品质打磨方向形成需求侧呼应。



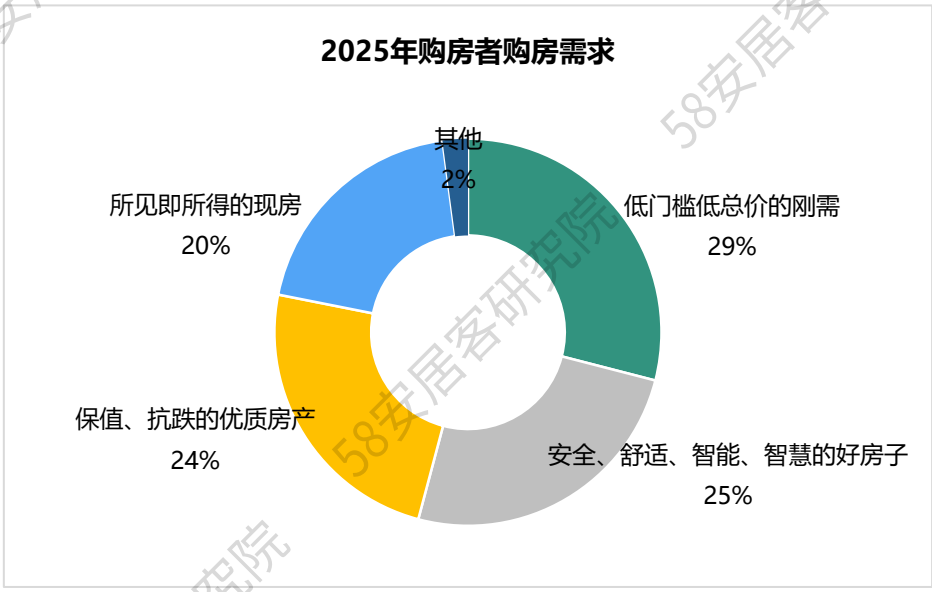
***数据来源：** 58 安居客研究院线上调研，有效调研问卷量 1000 余份；*

根据 58 安居客研究院调研数据，2025 年被访者中，购房者的需求呈现 “基础刚需 + 品质诉求 + 风险规避” 的复合特征，与行业转型方向形成精准呼应。

“低门槛低总价的刚需” 以 29.0% 的占比位居首位，构成市场需求的基础盘，契

合部分城市刚需主导的结构特点；“安全、舒适、智能、智慧的好房子” 占比 25.1%，则直接承接政策 “好房子” 的核心导向，也与房企在舒适、智慧维度的产品打磨形成需求侧的精准对接。

“保值、抗跌的优质房产” 占 24.0%，反映出市场调整期购房者对资产价值稳定性的重视；“所见即所得的现房” 占 19.8%，是对交付确定性的直接诉求，贴合行业 “保交付” 的实践重点。仅 2.1% 的 “其他” 需求占比，进一步凸显当前核心需求的聚焦性，为房企的资源倾斜与产品布局提供了清晰指引。



***数据来源：**58 安居客研究院线上调研，有效调研问卷量 1000 余份；*

从不同梯队城市购房需求分布来看，需求结构呈现显著的能级差异，与政策 “供给侧改革适配需求侧” 导向高度契合。

根据 58 安居客研究院调研数据，被访者中，一线城市改善型需求占主导，“卖一买一” 改善占比达 42.3%，叠加 14.1% 的 “不卖纯买” 改善，高品质改善成为核心诉求，对应房企聚焦的品质升级产品；新一线城市和五线城市刚需占比突出，分别为

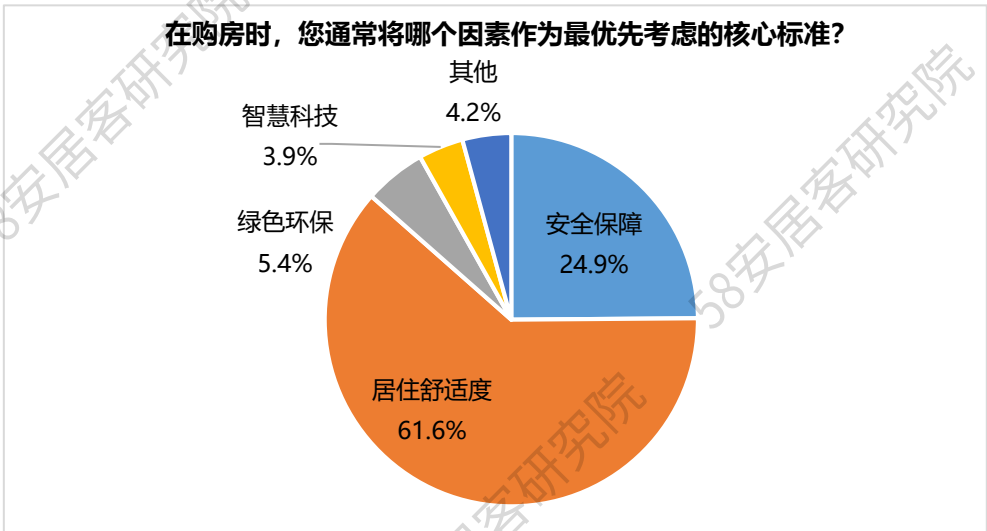
53.5% 和 57.1%，体现基础居住需求的刚性支撑；二线城市 “不卖纯买” 改善占比 31.6%，为各能级最高，反映出中端改善市场的潜力；四线城市投资需求占比 17.6%，显著高于其他城市，凸显区域市场的差异化诉求。

“安全、舒适、绿色、智慧”四大维度，被访者对“好房子”的需求聚焦于舒适。

根据 58 安居客研究院调研数据，被访者对 “好房子” 的核心需求维度中，居住舒适度以 61.6%的占比位居首位；安全保障紧随其后占 24.9%；绿色环保（5.4%）和

智慧科技（3.9%）需求占比相对较低但不可或缺，印证了房企 “绿色 + 智慧” 融合实践的必要性。

这一需求结构表明，购房者仍以居住品质和舒适为核心，为房企产品研发提供了明确方向。

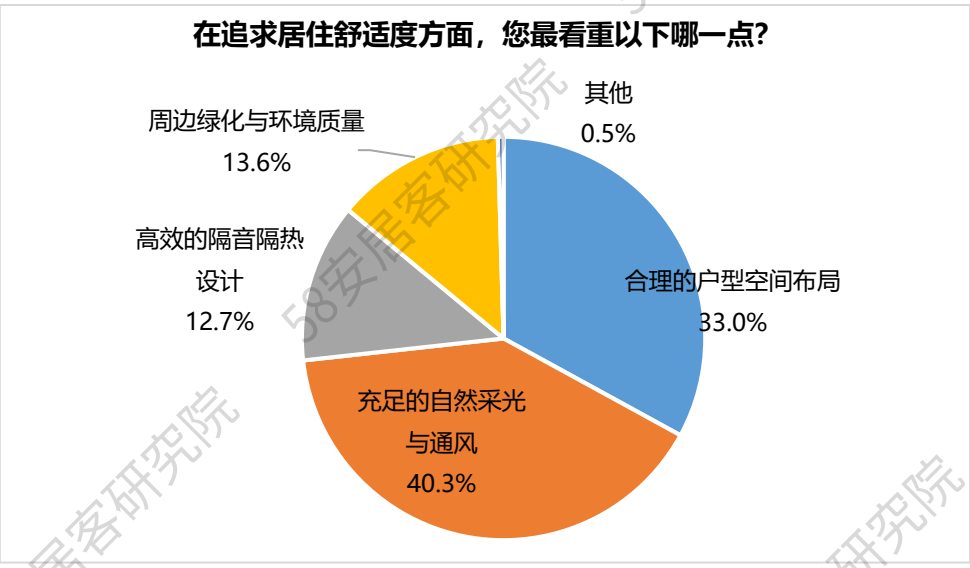


***数据来源：**58 安居客研究院线上调研，有效调研问卷量 1000 余份；*

被访者对“好房子”舒适的需求维度中，更侧重空间与采光。

根据 58 安居客研究院调研数据，被访者在居住舒适度的细分诉求中，选充足的自然采光与通风（40.3%）和合理的户型空间布局（33.0%）占据前两位，合计占比超七成，成为舒适居住的核心指标。高效的隔音隔热设计（12.7%）和周边绿化与环境质量（13.6%）需求占比相近，体现了购房者对居住细节与外部环境的双重关注。

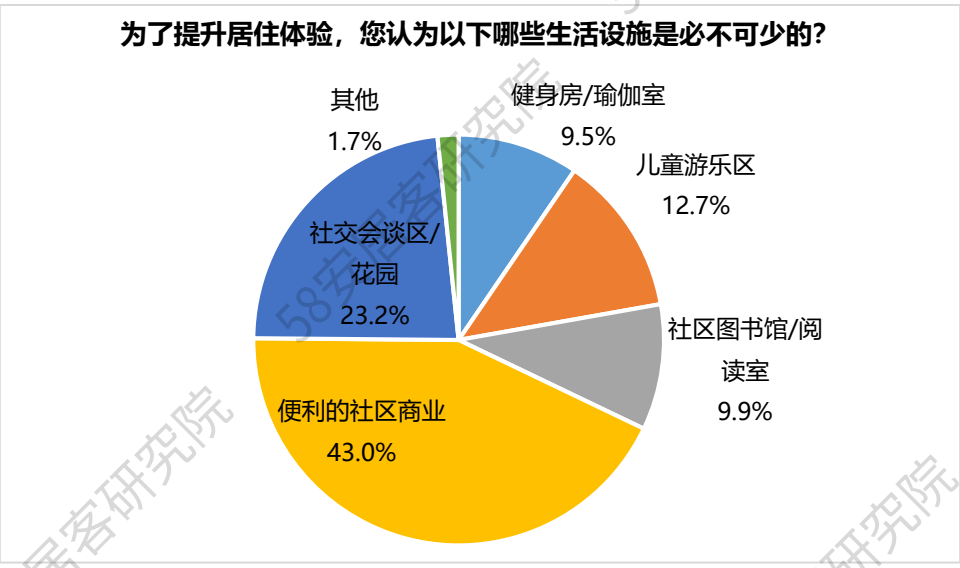
这与住建部《住宅项目规范》中层高、隔声等标准，以及房企 “灵动户型” “降噪技术” 等实践形成精准对接，凸显细节品质对居住体验的关键影响。



数据来源：*58 安居客研究院线上调研，有效调研问卷量 1000 余份；*

被访者对社区配套需求，侧重便利与社交属性。

根据 58 安居客研究院调研数据，被访者对社区配套需求中，便利的社区商业以43.0%的占比遥遥领先，成为购房者最关注的配套设施；社交会谈区 / 花园（23.2%）位列第二，体现了居民对社区社交空间的需求升级；儿童游乐区（12.7%）、社区图书馆 / 阅读室（9.9%）和健身房 / 瑜伽室（9.5%）需求相对均衡，覆盖不同年龄段、不同生活场景的需求。这与政策 “好小区、好社区” 的拓展要求，以及房企 “好配套” “润心友邻” 等社区生态构建实践高度契合。



数据来源：*58 安居客研究院线上调研，有效调研问卷量 1000 余份；*

2025 年 “好房子” 革新落地见效，以安全、舒适、绿色、智慧为核心，让居住品质升级成为行业共识与民生实景。从国家战略引领到居住细节打磨，从产品技术创新到社区生态完善，既精准对接了居民对美好生活的居住期待，也推动房地产行业告别规模扩张、迈向品质竞争新阶段，让 “住好房” 的愿景深度融入城市发展，重塑宜居宜业的住房新生态。