

建筑施工企业开辟“好房子”投资业务新赛道的路径研究

杨亭栋

中交第一航务工程局有限公司 天津 300461

摘要：在人们对住房的需求由“有没有”到“好不好”的转变，“好房子”也成为建筑行业的热门话题。建筑施工企业面对产业转型，特别是大型企业在积极探索“三新”业务机会，在国家“稳住楼市”的政策基调下，开辟“好房子”投资业务新赛道是重要的发展方向。本文立足于相关政策和市场环境，从产品研发、精准定位、合作模式和风险管理等方面，对“好房子”投资业务新赛道的路径进行了深入的研究，以期为我国建筑施工企业的可持续发展提供借鉴。

关键词：建筑施工企业；“好房子”；投资业务；新赛道；发展路径

近几年，我国住房和城乡建设部一再提出要建设“好房子”，房地产市场已经由“量”向“质”转变，2025年3月，印发《住宅项目规范》，为国家统一强制性规范，包括住宅层高提高至3米以上，4层以上设电梯，提高隔声性能等内容，解决了存在的统一性痛点，同时，各地也有差异性需求，预计未来各地未来还将出台配套政策，将第四代住宅理念融入地方“好房子”政策体系。“好房子”的投资业务，既顺应市场需求的不断升级，又顺应房地产行业高质量发展的政策，为建筑施工企业开拓了新的发展空间。研究“好房子”项目建筑施工企业的发展路径，对于突破当前行业发展困境，实现转型升级，有着十分重要的现实意义。

一、“好房子”投资业务的发展背景

从2023年“好房子”建设的目标开始，各地相继出台相应政策，从土地出让建设标准到竣工验收等方面，对“好房子”的建设给予了全方位的政策支撑。比如，一些城市在出让土地时，就把“好房子”的质量指标列入指标，并对满足条件项目实行分阶段支付土地出让金等方面的优惠措施，以激励企业建造高质量住房^[1]。“好房子”的高质量发展涉及到诸多方面，是一个系统工程^[2]。在规划设计阶段，注重对基础设施进行合理布局，提高公共服务质量，推进“好房子”建设向标准化方向发展，为建筑施工企业参与“好房子”投资项目创造有利的政策环境。随着社会经济的发展，住房需求呈现出多元化和质量化的特点。消费者对住房的质量、配套设施和物业服务等都有较高的要求。随着“好房子”的建造，绿色建筑和装配式建筑等新技术的使用越来越多，推动了我国建筑行业的发展，提高了建筑行业的核心竞争力。

比如，“好房子”（第四代住房）已在全国多个一、二、三大核心城市落户，成为地区销售之王，彰显优质住房市场的巨大潜力，并带动了建筑业企业积极投身“好房子”的投资和建设，以适应新的产业发展态势。

二、建筑施工企业开辟“好房子”投资业务的机遇和挑战

1. 建筑施工企业开辟“好房子”投资业务的机遇

2021年之后，受房地产市场下行影响，地方政府的政府基金性收入大幅下滑，各地通过地方国企摘地来补充政府财政收入并助力实现“稳房价、稳地价、稳预期”，近四年摘地总金额约7.97万亿元，占全国土地出让收入26.05万亿元的26%，规模巨大。但是地方国企摘地的实际开工率不到30%，存量闲置土地不仅造成土地资源的浪费，然资源部也定期发布“闲置土地督查清单”，存在自然资源部督查问责的风险，同时，地方国企每年还需承担高额的融资成本和资金占用。针对该问题，重庆等地政府积极开展“久供未建、久建未完”处置攻坚行动，带来了超5万亿级的存量土地盘活市场机遇，地方国企在房地产开发方面存在经验少和资源短缺等问题，大型建筑施工企业与政府合作项目多，近年来积累了一定的投资项目经验，通过积极协调政策、设计策划、代建等资源进行合作，可实现双赢。房建业务也是多数建筑施工企业的主业，大型建筑施工企业具有全国经营资源优势，了解全国各地的“好房子”相关政策，信息触角多，可整合全国的政策资源为当地政策制定提供相关支撑服务，与城市深度绑定，实现经营城市的模，可通过统筹房地产或设计策划企业等资源，开展“好房子”项目概念方案设计及市场评估，通过以往项目合作资源

等方式，协助政府引入万科、绿城、金茂等头部房地产开发企业实施代建，建筑施工企业通过“参股+施工总承包+退出”或“投资+地方国企回购”或其他方式参与，全过程参与项目策划、勘察设计、投融资、建设和运营全过程，将闲置土地项目策划实施为一个稳定优质的投资项目，实现公司（开拓第四代住宅新赛道）与地方国有企业（盘活闲置土地并获得开发收益）的双赢。

为了促进“好房子”的建设，政府采取了一系列的税收减免等措施^[1]。在税费上，对建造绿色低碳住房和智能化住房的企业，实行税收优惠政策；在融资方面，对“好房子”工程进行专项贷款，降低贷款利率等扶持。该政策将减少建筑施工企业的投资成本与风险，提升工程收益，为建筑施工企业开拓“好房子”新的投资领域，帮助企业在政策指导下主动布局，抢占市场优势，“好房子”的市场具有很大的发展空间。在此背景下，我国居民对改善型住房的需求不断增加，居民对优质住房的购买意愿也在不断提高，从而给企业创造了良好的利润率。

新科技如绿色建筑和装配式建筑的迅速发展，为建筑施工企业建造“好房子”提供有力的技术支持。应用上述新技术，可以改善施工质量，减少能源消耗，提高住房质量，增强市场竞争能力。如通过预制件在工地上的快速拼装，降低场地污染，提高施工质量；采用数字技术对建筑施工进行精确的管理与监测，提高建筑的安全与效率。企业通过对新科技的积极运用，可以在“好房子”的投资项目上建立竞争优势，从而扩大市场占有率。

2. 建筑施工企业开辟“好房子”投资业务的挑战

“好房子”建设需要向的绿色化、智能化方面发展，而我国一些建筑施工企业在此方面的经验比较匮乏。同时，“好房子”投资项目也存在专业人员短缺，对工程施工和投资经营缺乏一定的了解和认识，制约了企业开展这一行业。比如，在绿色施工技术的运用上，企业对可再生能源的使用等方面的知识和经验不足；在智慧施工领域，掌握数字化设计与施工管理平台运营的专门人才匮乏，造成工程施工技术难点与人才瓶颈。“好房子”的投资项目涉及土地的获取、销售和运营的各阶段，因此，要面对各种风险，如政策、资金等。土地价格波动、融资难度加大等因素都会对项目收入和企业发展产生影响，这就需要企业提高风险管理水平。

三、建筑施工企业开辟“好房子”投资业务新赛道的路径

1. 精确的市场定位和产品战略

建筑施工企业要做好市场调查，分析各地区、群体

对“好房子”需求特征，并提出相应的对策^[4]。面向新就业高校毕业生，可以在市中心商业区和工业区附近，进行小户型的公租房建设，以满足其通勤和生活需要；针对改善需求人群，可以在配套完善的地区，开发大户型的住房，注重住房质量及物业管理。同时，要关注社会老龄化趋势，增加对养老住房的投入，增加无障碍设施和医疗设施，并对目标市场进行准确定位，增强其市场适应能力和竞争力。企业要根据自身特点，开发差异化的“好房子”产品。在建筑设计方面，注重创意，引进国际先进的设计理念，如“立体生态”“空中花园”等，提高居民的居住舒适性与生态环境。在产品质量方面，采取高质量的建材和先进施工技术，保证住房的质量。以不同的产品来塑造企业的品牌形象，提升企业的知名度与美誉度。

2. 创新协作模式和产业链集成

建筑施工企业要加强与开发商、科研院所和材料供应商等多方协作。通过与地产开发商的合作，充分利用各自销售优势，联合开展“好房子”项目开发；通过与设计机构的协作，引进先进的设计思想，提高工程设计的层次；与科研院所共同进行新技术的研究开发与应用，提升工程的科技含量；与原料供应商建立长期、稳定的合作关系，保证建材的质量及供货稳定；通过双方的协作，将各方面的资源进行整合，形成优势互补，促进“好房子”工程的建设与发展。企业应该主动将产业链由简单的建设部门扩展到上下游。将触角延伸到上游，参与到土地的开发等各阶段，提早介入项目，对项目的定位及需要进行深入了解；同时，企业还将业务进一步拓展到物业管理等方面，为用户提供全方位的服务。如一些企业通过“好房子”项目投资，组建自己的物业管理企业，通过向业主提供优质的物业服务，提高业主的满意度与项目的附加价值。

3. 技术创新和应用

在“好房子”项目的建设过程中，建筑施工企业要积极推进绿色的发展。采用节能门窗和高效保温材料，改善建筑物的保温效果，减少能耗；利用可再生能源，如太阳能等，为建筑项目提供洁净能源；要加强雨水收集和垃圾分类处理等设施的建设，提高能源利用率。如浙江某试验性工程，通过集成外墙板和宝叶自主开发的一体化门窗等，达到节能、环保的施工目的，提高居住质量。为了提高“好房子”的智能化程度，引进智慧施工技术。建设“智慧小区”，配备智能安防等，提高居住环境的便利与安全。企业将智能施工技术应用与建筑领域，满足

用户对智能家居的要求，提高产品在市场竞争力。

4. 项目管理和质量管控

建筑施工企业构建完整的工程项目管理系统，实现从规划、施工到运营维护等全过程的精细管理。在项目策划阶段，要综合考虑市场需求、经济效益；在设计过程中，加强与设计院的交流和合作，对方案进行优化设计；在施工过程中，对工程的质量、进度进行严格控制；在运行维修期间，为用户提供良好的维修服务，并及时为用户提供解决方案。如温州智慧建筑试点工程中，重点工序和关键部位出现质量通病的“举牌验收”，并进行记录，有效地提升了工程施工质量。

5. 风险控制和应对策略

在进行“好房子”业务投资时，建筑施工企业要对项目所面对的各类风险进行充分的辨识与评估，如政策风险、房地产价格波动等市场风险；融资困难、资金链断裂等财务风险；新技术应用失败等技术风险。针对市场风险，加大对市场的研究与分析，对产品结构进行优化，增强其适应力^[5]；针对财务风险，采取扩大筹资渠道、制定投资计划等措施；针对科技风险，应增加科技研究与开发的投资力度，强化科技人员的培训，并建立科技储备体系。

四、重庆HS地块“好房子”项目案例分析

1. 项目概况

重庆HS地块项目是建筑施工企业参与“好房子”（第四代住宅）的一个典型案例，项目匡算总投资31亿元，其中工程费用15亿元，占比48%，土地款约13亿元。项目位于重庆市主城区房地产重点板块，区位优势较好，主要建设内容为住宅及配套用房等房建工程，总建筑面积约33万m²，拟按照“好房子”建设住宅2300余套，项目拟分三期开发。重庆市“好房子”政策体系正逐步建立，2023年8月，重庆市发布《中心城区立体绿化住宅试点工作细则》，结合政策规定，采用“高架空、大共享、精品式”的设计理念，具有安全舒适智慧绿色等典型特征。户型包括100m²和109m²的三室两厅两卫，每户均赠送空中花园（约35m²），实现实际得房率约110%，极大的提升了产品竞争力（较项目周边得房率在80%左右）。本项目处于规划设计阶段，经初步市场调研，售价和去化较有保障，项目开发可获得较好收益。结合龙湖集团的重庆市云河颂“好房子”（第四代住宅）项目，2024年1月开盘，开盘首日去化率56%，楼盘售价3万元，较同板块均价1.7万元/m²溢

价76%，除了项目本身是龙湖集团打造的高端轻奢产品外，“好房子”建设理念及标准也是其溢价和快速去化的重要原因。

2. 项目策划实施情况

2022年，地方国有企业以底价13亿元竞得项目地块，叠加疫情、缺乏房地产开发经营和房地产市场预期偏低等原因，项目地块一直闲置未开发。2024年，项目地块被纳入“久供未建”闲置土地督查清单，项目拟启动开发，建筑施工企业积极对接并达成合作意向，引入具有“好房子”全过程实施经验的行业龙头房地产策划设计单位、代建单位等资源，以“投资+施工总承包”模式开展合作，地方国有企业盘活存量土地且可回流部分资金，项目预期将有较好的收益，建筑施工企业可通过投资获得施工份额，同时积累“好房子”投资业绩，有助于在全国范围内复制经验，助力开辟“好房子”投资业务新赛道。

结语

在国家“稳住楼市”和“好房子”的政策背景下，房地产市场已经由“量”向“质”转变。“好房子”是绿色建筑范畴，是未来发展趋势^[6]。同时，建筑施工企业面对产业转型，特别是大型企业在积极探索“三新”业务机会，开辟“好房子”投资业务新赛道是重要的发展方向，通过对市场的准确定位，运用技术创新并整合建筑产业链资源，对合作模式进行创新，加强项目管理和风险管理，可以提升市场竞争优势，促进建筑施工企业的健康发展。

参考文献

- [1]江祯蓉,董文俊.“好房子”实施路径研究[J].建筑经济,2025(2).
- [2]刘东卫.以系统观念统筹新时代“好房子”建设高质量发展[J].建筑,2024(10):28-29.
- [3]董珂,李焱,叶竹.规划视角下“好房子”的建设思考[J].城市规划,2024,48(S01):87-93.
- [4]刘东卫,冯海悦,李静.新时代好房子标准内涵及指标体系探讨[J].中国勘察设计,2023(5):10-16.
- [5]申浩言.建筑施工企业经营管理现状及策略研究[J].老字号品牌营销,2022,(21):135-137.
- [6]郑斌.“双碳”目标下第四代住宅绿色建筑建筑设计研究[J].中国建筑装饰装修,2024(14):87-89.