

# 四代宅亮相 配套服务完善 老旧小区改造升级 新房子老房子都能成为“好房子”

本报记者 刘 桐

## 引子

近年来,住房和城乡建设部发布《住宅项目规范》,在规模、布局、功能、性能和关键技术措施等方面,对住宅项目的建设、使用和维护作出规定。辽宁省及沈阳、大连等地区也发布了“好房子”建设细则,让“好房子”有了明确、具体的标准。

目前,房地产市场进入“金九银十”的传统销售旺季,部分“好房子”楼盘热度提升,“好房子”已经成为房地产市场的新热点。

市场上“好房子”有哪些特质?购房者关心“好房子”有哪些好?未来“好房子”如何托起好生活?

## 购房者更看中日常细节

“以前买房,最看重面积、地段和价格,这次选房不一样了。”近日,沈阳秋季房交会现场,新楼盘大都打出“四代宅”“好房子”的招牌,改善型购房者更是把“好房子”当成首选。市民孙博手里攥着一查户型图,在展位间走走停停,把沙盘里的园区布局看了又看。

孙博这次是改善型购房。他家里老人年岁渐高,孩子也到了满屋跑跳的年纪,住了20多年的老房子虽然面积够用,但居住体验却差点。“房子不只是个睡觉的地方了。”他掰着手指头说,这次换房,要算的账比购房款多得多,“园区环境好不好,老人能不能在楼下遛弯儿;户型通不通透,南北能不能对流通风;物业靠不靠谱。”

在一处“好房子”项目展位前,孙博指着户型图问:“中午太阳光能照到哪? 楼体怎么做的保温防水?”孙博住的老房子白天客厅得开灯,赶上雨天飘窗还渗水,这些小毛病修了好几次都没彻底解决。销售人员翻开户型图:“您看这个户型,南北通透,层高3.1米,采光和视野都很好。楼盘现场还有工艺展示厅,能直观看到施工技术。”

随后,孙博赶去“好房子”楼盘的展示厅,在墙体展示区前,孙博指尖划过墙体剖面模型,一层保温、一层隔音垫,看得仔细:“我最怕楼上吵,孩子在屋里跑两步,楼板都咚咚响。”销售人员接过话茬:“这些问题正是‘好房子’要解决的。楼板底下加了隔音垫,外墙保温跟主体结构一体浇筑,不光冬天暖和,后期也不容易开裂脱落。”

销售人员指着沙盘说:“小区配备了全龄活动区,老人有康养的空间,孩子有撒欢儿的场地,一家老小都顾得上。”孙博低头把户型图看了半晌,嘴里念叨着:“这个得记下来,回头带家人来看看。”

一上午转下来,孙博的笔记本上记满了各家楼盘的细节:层高、建材品牌、施工技术。他说,选房标准变了,是想给全家换一种生活方式,让老人住得安心,让孩子玩得尽兴。

孙博的看房账本,折射出购房逻辑的转变:居住品质、建材工艺、生活配套等细节考虑进来,“好房子”理念,正一步步走进购



沈阳秋季房交会上“好房子”成购房主流选择。

本报记者 刘 桐 摄



沈阳市大东区长安小区改造成宜居的“好房子”。 本报记者 杨靖岫 摄

房者心里。

## 从“盖房子”到“造场景”

一体化预制、全域抬板、TOD社区(以地铁站站综合体为中心,在站点800米步行范围内打造的融合交通、商业、居住的复合城市功能区)……目前,一批跳出传统建房思路的高品质“好房子”项目,正在沈阳陆续落地。

“我们提出了‘精工+’精益建造体系,包含231项工艺工法,让‘好房子’建设标准走进每家每户。”在沈阳市浑南区中海青云筑项目“精工+”城市展厅,中海地产辽宁公司总经理葛臻正在介绍展厅中展示的30项工艺的做法与细节。

外墙脱落、卫生间渗水、返潮,是很多老房子的通病。“建筑采用保模一体板外墙保温系统,解决了保温脱落、空鼓、开裂等弊端,实现了外立面与建筑同寿命。”葛臻说,卫生间在构件厂一次性浇筑成型并进行结构闭水试验,还带水运输至现场吊装,这项一体化全预制卫生间托盘是全国首创的新技术,能实现卫生间零渗漏、零反潮、零发霉。

“好房子”注重生活场景的智能与安全。葛臻举例说:“燃气是房屋的一大安全风险源,我们集成了智能燃气泄漏报警器和窗框内置的双电机开窗器,当检测到室内燃气浓

度超标,系统瞬间开启窗户通风换气。”这番讲解让老年购房者频频点头,“有时忘关燃气,这样的房子能防患于未然。”

好房子离不开好设计。在沈阳市浑南区华润盛京润璟项目,正在打造东北首个约521亩全域抬板住宅区。“项目将整座社区生活层整体抬升约4米,抬板之下规划车库与会所。板上营造约4万平方米森谷公园、1公里花街漫道,将自然景致融入日常。”项目销售人员介绍,项目创新落地全屋静音舱体系,户外3重隔音搭配户内7重降噪;外墙、楼板、管道也采用多维度隔音工艺。

临近地铁的“地铁房”很常见,但“地铁入园”却是新事物。前不久,沈阳和平湾板块的沈阳地铁·悦融和玺项目主楼封顶,让TOD社区走入购房者视野。“悦融和玺项目实现地铁9号线曹仲站接入业主归家通道,从地铁站台出发,途经地铁邻里中心,直达园区归家大堂。地下设置专属归家通道,无须穿行地面,无惧风雨,实现‘出站即归家’。”沈阳地铁集团置业有限公司副总经理张超说,园区还增加配套服务设施,归家途中的地铁邻里中心,规划了便民生活配套,日常买菜、生活办事可一站式搞定,满足居民日常所需。

“好房子”也离不开好建造。中建八局东北公司悦融和玺TOD项目负责人于明介绍,地热与楼板间

增设隔音垫,临近卧室和书房的排水管采用螺旋消音管材,还包裹高密度隔音棉,降低室内噪音。3米至3.2米层高和高得房率,也为居民带来宜居体验。

## 老房子也能改成“好房子”

“好房子”从来不是新楼盘的专属。全省各地越来越多建成多年的老旧小区,正在通过城市更新,把老旧房屋改造成“好房子”。

沈阳市大东区长安小区已建成30余年,以前,小区道路坑洼不平、墙体斑驳脱落,园区挤满私家车。提起改造前的老房子,居民邵冰直摆手:“冬天也遭罪,窗户缝呼呼漏风;楼下水道三天两头堵,找人通一次就得好几百。”

前些年,长安小区被纳入老旧小区改造,旧貌换新颜:屋面重新做了防水,外墙贴上了保温板,上下水管网整体更换,单元门、楼道灯焕然一新。邵冰说:“这两年冬天家里温度比往年高了好几度。”

好居住体验,一半靠建筑,一半靠服务。近年来,我省加快建设完整社区,以居民步行可达为半径,建设生活、养老、就医、休闲、办事全能在家门口“搞定”的完整社区。

2024年,由废弃闲置锅炉房改造而成的长安社区党群服务中心投入使用,高标准打造了300平方米社区养老服务站,并规划各区域功能,建设康复治疗、助餐食堂、文化娱乐等功能区。

不仅硬件升级,社区还整合辖区医院、药店、商超等30余家为老服务资源,搭建起集健康管理、生活照料、精神慰藉、代际融合于一体的全域养老服务平台,常态化开设健康讲座、兴趣培训、银龄赋能课堂,满足居民养老服务的多种需求。

同时,社区还开设“四点半课堂”,孩子放学后、寒暑假里有人看护、有人辅导作业。“小外孙子经常来社区玩乐益智智游戏,家门口就能感受亲子乐趣。”邵冰说,“现在老小区的‘好房子’越住越舒坦。”

## 关键词

### 嵌入式养老服务

沈阳新市民辽滨街道城南社区居民王友林,来到家楼下的阳光养老服务中心,和老友切磋乒乓球。临近中午,他在老年食堂吃上热乎午餐,平日里若有头疼脑热,还能享受到上门照护服务。

王友林足不出社区就能享受“养老院”服务,这得益于新市民探索“嵌入式”养老服务模式。作为新市民首个建成投用的“嵌入式”养老服务综合体,阳光养老服务中心位于城南社区核心地带,面积800平方米,采用公建民营模式打造普惠养老阵地,将专业照护资源“嵌”入百姓生活圈,成为居民家门口的一站式养老服务平台。

阳光养老服务中心采用“六位一体”养老助残服务模式,配备社工、医师、康复师、营养师等专业队

伍,提供助餐、助浴、康复护理、精神慰藉等上门服务。按需开展家庭适老化改造,探索候鸟式养老服务,实现就近照护,方便家属探视。在生活照料基础上,重点关注老年人心理需求,通过邻里互助、志愿帮扶、亲情陪伴等方式丰富老年人精神文化生活。

“老年人不愿离开长期生活的社区,家属也希望方便探视,‘嵌入式’养老服务正好破解这一难题。”新市民阳光养老服务中心负责人徐斌介绍,中心已实现智慧养老设备全覆盖,能实现远程监护、紧急呼叫、健康监测,提升居家养老服务安全保障水平。同时,中心还提供机构托养、居家上门、适老化改造、养老培训一站式服务。

本报记者 刘 桐

## 大连优化地铁站点接驳运力 出了地铁站就能上公交

本报讯 记者王荣琦报道 大连公交集团对主要地铁站点早晚高峰接驳运力进行优化,通过动态调控发车间隔、精准匹配地铁到站时间,让乘客走出地铁口即可上车,努力实现“零秒候车”。

学苑广场地铁站是软件园一带职工通勤的重要枢纽,与3路、10路、28路、406路等多条公交线路衔接。高峰时段,接驳专车准点交错进站,既避免车辆空放造成运力浪

费,也减少车辆长时间停靠引发的道路拥堵。目前,仅该站点每天为3路、10路、509路等线路安排的专门接驳车次就有19个,多个地铁客流集中时段可实现出站即上车。

目前,大连公交为配合轨道交通专门加开的日运营车次已超过100个,重点保障地铁站点与周边居民区、产业园区、商业区之间的通勤接驳,进一步提升城市公共交通运行效率。

## 丹东味道美食地图 陪球迷打卡全城鲜味

本报讯 记者王卢莎报道 “辽超”赛事激战正酣,全省球迷齐聚丹东,为球队呐喊助威。借此机会,丹东重磅上线“丹东味道美食地图”,汇总全市优质特色餐饮店,把本地招牌美味“一网打尽”。球迷看完比赛,手持美食地图,就能轻松寻访大街小巷的特色好店,沉浸式感受边境小城的饮食魅力。

绿茵场上呐喊声声,江城烟火暖意融融。一场足球赛事,串联起体育激情与城市消费。丹东以赛事为纽带,用丰富的消费福利、地道的特色美食,让各地球迷在感受足球魅力的同时,读懂边城风情,

尽享鸭绿江畔的休闲时光。借着赛事热度,丹东整合全市资源,推出球迷专属消费福利,117家商户同步上线优惠活动,用满满的诚意迎接远道而来的球友。

本次优惠覆盖多元业态,餐饮美食、品牌服饰、酒店住宿、商超零售、加油站、家电家居一应俱全。赛场之外,球迷可以循着烟火气开启美食之旅。丹东鲜活海鲜、地道烧烤、特色朝鲜族风味悉数登场,一口边城鲜味,感受丹东独有的山海风情。除美食之外,住宿、购物、加油等配套优惠同步落地,实现观赛、消费一站式体验。

## 铁岭校园里开起公益心理课

本报讯 记者王晓波报道 10月10日是世界精神卫生日,辽宁省“家校医社”协同育心理健知识巡回宣讲铁岭分会场启动仪式正式举行。活动现场设置体验式心理互动与一对一心理咨询,把专业的心理服务送到学生和家长身边。这样的心理健康巡讲,在铁岭已经持续开展两年,累计举办17场。

本次巡回宣讲围绕“悦纳情绪,心有阳光”主题,推动心理健康专家带领铁岭市第四中学学生、家长走进心理集市,开展“闪光点

魔方盲盒墙”“烦恼情绪随风飘散”“心灵成长树”等趣味体验活动,用游戏化方式,把抽象的心理知识转化为孩子听得懂、愿意参与的内容,引导青少年认识情绪、接纳自我、学会传递善意。

专家心理咨询台,由中国医科大学附属盛京医院心理专家坐镇,围绕学业压力、亲子沟通、情绪行为疏导等家长普遍关心的问题,开展面对面交流,耐心解开不少家庭在亲子关系中的“心结”。同时,活动面向班主任、家长开展专题培训,传授青少年心理问题识别、校园干预、亲子沟通等实用技巧。

## 科技萌宠驾到 新奇体验拉满



近日,2026全国科普月“科普大篷车进校园”活动先后走进朝阳县第二中学、朝阳县第二小学,千余名师生近距离感受科技魅力,沉浸式体验趣味科普课堂。

操场上,灵活的机器狗时而跳跃奔跑,时而翻转作揖,灵动俏皮,不断和同学们互动玩耍,引得现场欢呼连连。

本报特约记者 李松娟 摄

我家房子当年没缴维修资金,听说现在漏雨修房、电梯改造、小区设备更新都可以用这笔钱。我可以补缴吗?得缴多少钱?划算吗?

——大连市民张健



欢迎登录辽望客户端《帮帮帮》频道,点击“请您留言”专栏提供线索。

## 老房“养老金”可补缴

本报记者 智曼卿

房子上上了“年纪”,屋顶漏雨、电梯老化、管线锈蚀这些“老年病”常会接踵而至,手里没有维修资金,修房就成了难题。和张健有同样疑问的房主不在少数,大家发现,如今房屋专项维修资金能干的事儿越来越多,可一查才知,自己十多年前购买的商品房,由于多种原因并没有这笔钱。

维修资金被喻为“房屋的养老金”。大连市住建中心相关负责人介绍,依据《大连市城市房屋专项维修资金管理办法》,维修资金是专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后维修和更新的资金。屋顶外墙、电梯、消防设施、上下水主管道,都在它的“报销范围”里。房子和人一样会变老,“养老金”平时安安稳稳躺在专户里,关键时刻才拿出来使用。

这笔钱是不是一定得缴?按有关法律法规,国有土地范围内的商品住宅(有无电梯都算)、住宅小区内的非住宅、小区外与单幢住宅结构相连的非住宅、售后公有住房,只要跟邻居有共用部位、共用设施,就得缴“专项维修资金”。

如果自家的房子没缴维修资金怎么办?不少城市已经明确,房主可以为自己多年前购买、未缴存维修资金的商品房补缴这笔钱。大连市已公布了办理方法和渠道。

缴多少?大连市明确“按建筑面积算”,分档对号入座:

2017年7月1日后新建的电梯房,业主每平方米缴50元,开发建设单位再掏150元(含70元电梯专项),合计每平方米200元;同期新建的无电梯房,业主缴50元、开发单位缴80

元,合计130元。

1998年7月2日至2017年6月30日期间建成的房子,业主缴40元、开发单位缴66元,合计106元;售后公有住房业主每平方米缴20元,售房单位按售房成本价的20%一次性提取。

针对开发建设单位找不到,或者不为购房者缴纳应缴金额的情形,大连市住建中心相关负责人介绍,依据规定,由市住房和城乡建设主管部门进行追缴,业主也可以对开发建设单位提起诉讼。

如果大连房主的维修资金分账户余额不足首期缴存额的30%,应当及时续缴。成立了业主大会的小区,续缴方案由业主大会决定;没成立的,由所在街道办事处组织业主按规定续筹。区物业行政主管部门和街道办事处会作监督指导。