

从“有房住”到“住好房”

建设“四好房子”，激活改善型需求新势能



近期，“好房子”成为房地产领域热词。我省不久前召开住建领域工作座谈会，也鼓励各地大力建设标准好、设计好、材料好、施工好的“四好房子”，充分释放房地产市场活力。宜居的无锡，这些年在楼市调控政策持续深化和居民生活品质要求日益提升的背景下，从“有房住”到“住好房”的需求转变愈发明显。无锡房地产业协会副会长杭卫认为，2025年无锡楼市将更加注重品质提升，“四好房子”作为有力抓手，将撬动锡城改善型需求增长，推动房地产行业向高质量发展转型。

品质焕新，用好产品打动消费者

2月，“2024无锡楼市总评榜（第16届）”名单公布，奥体潮鸣、云湖别院、夹城里、樟湾国际、建发·玺云、玖映蠡湖、诗语溪境、迎龙观月、凤鸣江南、山色溪光凭借超高人气，获得“2024无锡楼市十大名盘”，成为市民心中“好房子”的代表。记者了解到，这些获奖楼盘不仅在地理位置、周边设施、户型设计等方面表现突出，更在建筑材料的选择、施工工艺的精细度以及后期的物业服务上，也做到了精益求精。

随着经济发展、科技进步和人民需求的变化，“好房子”的定义与时俱进。不同时期有不同的“好房子”，甚至不同面积、不同价位，也都有不同

的“好房子”。杭卫表示，过去，消费者可能更看重房屋的基本居住功能；现在，环保、节能、智能化等要素也成为评判“好房子”的一类标准。对此，各大房企主动出击，在品质上寻求突破。“四好房子”是今年的一个风口，它能助力更高水平“住有所居”。

以建发·玺云为例，该楼盘一期于2023年10月开盘，2024年11月首开的二期全面升级，从第三代住宅跃升至第四代。据建发·玺云项目副总经理林航介绍，项目在保持原有优势的基础上，融入了更多绿色理念与空间造詣。比如，“户户有花园”“家家有庭院”成为项目二期产品的一大亮点，它承载了

更多元的生活方式，获得购房者广泛好评。这表明，楼市转型期，房企以产品力打造“四好房子”，能精准对接消费者“住好房”需求，将居住体验推向新的高度。



需求升级，以高标准引领新风尚

当下，房地产市场逻辑已然改变，居住需求成为第一位。房企纷纷调整策略，更加注重产品的品质与创新。纵观无锡楼市，奥体潮鸣以“超流体曲线”的建筑语言打造未来感社区；樟湾国际营造城市氧吧，把“植物园”搬到家门口；迎龙观月诠释东方美学，塑造“塔尖相逢”的山水意境……多个楼盘亮点纷呈、各有所长，只为满足消费者对美好生活的新追求。

政策层面也在不断释放积极信号，包括出台“高品质住区2.0版”新标准，支持市区商品住房“卖旧买新”，发布房地产“锡十条”4.0，鼓励房企提升产品品质。业内人

士指出，这些都为我市建设“四好房子”提供了有力支撑，同时，也为购房者提供了更多选择和保障。

“‘好房子’应具备绿色、低碳、智能、安全等特质，旨在为群众打造称心、舒适的居住环境。”这是楼市的一种声音。杭卫也认为，“好房子”并非等同于高端豪宅，关键在于立足实际，充分满足不同居住习惯、不同年龄段偏好以及不同经济能力群体的多样化需求。以一些新建小区为例，其考虑过年轻家庭的生活特点，在社区内规划了充足的亲子活动空间，配备儿

童游乐设施、亲子阅读角等，同时合理设置快递智能存放柜，方便上班族收取快递，以贴心的设计提升居住体验，即便房价亲民，也不失为人们眼中的“好房子”。

提升住宅品质，建设“四好房子”……新的一年，楼市已有了新动态，无锡，也正以高标准续写居住体验升级的崭新篇章。（鲁琪）

空置房物业收费难题怎么破

空置的房屋该不该交物业费？公说公有理，婆说婆有理：业主觉得房子没住，自然没享受到物业服务，不该给物业公司交钱；物业公司觉得，即便个别业主没住，保安、保洁、电梯运行、花园整理……维护小区正常运转的工作一项也没少做，且我国民法典规定，物业服务人已经按照约定和有关规定提供服务的，业主不得以未接受或者无需接受相关物业服务为由拒绝支付物业费。实践当中，有很多业主和物业公司的纠纷甚至诉讼，都是关于空置房屋物业费的。

折中的办法来了。近日，江苏省镇江市发出通知，其中明确，业主大会成立前，因业主原因未及时办理入住手续或办理入住手续后未入住或未使用的住宅物业，连续空置6个月以上的，物业费最多交70%。据不完全统计，目前全国已有10多个城市出台了空置住房物业费按一定比例收取的规定。如兰州市规定，对连续6个月以上未入住的空置住宅，物业费可减半收取。青岛市规定，对空置6个月以上的住宅，收取60%物业费。

舆论普遍认为，给空置住房物业费打折符合公平原则。长期居住的业主和完全不居住的业主，享受到的物业服务的确是有差异的。在促进房地产市场止跌回稳的大背景下，完善物业服务收费政策，合理降低物业费支出，有助于减轻住房持有成本、鼓励住房消费，是“稳房价、稳预期”的具体举措，对于促进房地产市场平稳健康发展有积极意义。

物业企业应主动适应市场形势变化。相当数量城市的房地产已从卖方市场进入买方市场。过去房子好卖时，物业费定得高房子也不愁卖。如今房地产项目竞争激烈，质价更相符的物业费，或者房屋空置期间合理降低的物业费，都有可能成为购房者选择某一个房地产项目的砝码。物业公司如不能提供质价相符的服务，可能面临被换掉的局面。

站在物业公司的角度，物业费当然收得越多越好。但如果很多业主因为房屋空置拒绝缴纳物业费，物业企业即使可以通过诉讼要回拖欠的物业费，也需要付出很多时间和精力。合理减少部分空置房物业费，相当于物业公司和业主各退一步，业主更易于接受，物业费的缴纳率可能还会上升。

那么怎样收取空置房的物业费才算合理？上述几个城市的案例中，对于空置6个月以上的住房，物业费有的打五折，有的打六折或七折。当地政府部门出台的意见或者通知，对于物业公司合理收取空置房物业费起到了重要的引导作用。在此基础上，物业公司也可明示服务明细和计费标准，方便业主弄清空置住房与长期居住住房所获得服务的差异，物业企业按照明细免除部分物业费，业主会消费得更明白。

空置房物业费打折在实施过程中也可能面对一些难点，比如如何具体界定空置房，如何更好平衡物业公司利益等。为此，有关部门和地方需进一步加强制度设计，提升物业服务企业精细化管理水平，使得更多物业服务企业提供好服务。同时，应加强监督，确保空置房物业费打折等政策公平公正实施，确保政策真正惠及百姓。（经济日报）

公告

“吾爱吾锡”微信公众号系《江南晚报》社旗下城市生活官方平台，作为《江南晚报》社微信矩阵核心成员，该公众号专注于打造无锡楼市信息权威发布平台及城市生活服务平台，依托《江南晚报》社全媒体资源，融合多种多媒体形式，为广大市民提供丰富且有深度的内容。在楼市板块，有政策解读、楼盘动态追踪、购房指南等，助力市民了解房地产市场。同时，涵盖便民资讯、消费指南等生活服务内容，全方位满足市民日常生活信息需求。

《江南晚报》社致力于将“吾爱吾锡”微信公众号打造成市民获取权威资讯的新媒体平台，为无锡市民的生活增添便利与价值。

特此公告。

《江南晚报》社
2025年3月5日