

“好房子”交付元年 又一个楼市里程碑！

蜿蜒的风雨连廊在园区内伸展，静心水庭之上，玉兰雕塑映着天光云影，雅致灵动；社区架空层内，静谧书吧、活力健身区均已实景落成，功能齐备、陈设完整；每户专属6米挑高空中浮岛阳台错落铺开层层舒展……

头顶全国首座“好房子”光环的龙湖·观萃项目即将在本月内面向业主首次开放。从2023年住建部全程督办的“全国首届‘好房子’设计大赛”一等奖获奖方案的一纸蓝图，到如今完整实景呈现，龙湖·观萃用了2年多时间，完成了“好房子”从顶层政策设计到市场实景兑现的完整闭环。随着好房子001号工程龙湖·观萃的交付，预示中国住宅品质迎来代际跨越的行业里程碑，也意味着国内房地产市场即将正式步入“好房子”交付元年。

国家级赛事背书 起点锚定行业最高标准

时间回溯至2023年，中国勘察设计协会主办全国首届“好房子”设计大赛，赛事全程由住建部督办，仅在北京、南京两地“真题、真赛、真建”试点落地，核心目标就是树立全国住宅品质标杆。

北京赛区汇聚业内顶尖设计力量，经专家院士团层层评审，最终从176份顶尖设计方案中仅评出7个一等奖，龙湖·观萃由此成为7份获奖方案中唯一落地建设的项目。

该项目诞生之初便以高于国家级设计标准打造。这意味着，社区的骨架、楼栋的布局、园林的脉络、户型的格局，都历经了国家层面最严格的审视。

对龙湖而言，拿下一等奖方案只是起点，而非终点。依托32年住宅开发经验积淀，龙湖在“好房子”技术要点框架之上，进一步深挖100个居住细节，凝练出完整的《龙湖集团好房子价值体系白皮书》，将“好房子”系统拆解为好社区、好小区、好房子、好服务四大维度，形成一套可落地、可复制的全维产品标准。

从项目定位之初，龙湖便未将观萃视作常规流量楼盘，而是决意打造一套“前无古人 后无来者”的典型范例。这份做行业先驱的底气，最终转化为超3万平方米交付级实景示范区的完整呈现：从奢石装点的社区门庭、全冠移植的园林景观、功能完备的架空层泛会所，到地下车库、实楼精装样板间，完整动线体系实景呈现。当多数项目还在靠效果图讲述“好房子”概念时，龙湖已经把完整的居住体验摆在了购房者眼前。

代际跨越的三重回答 好房子到底好在哪儿

好房子的价值，从来不是单一指标的堆砌，而是从城市区位到社区空间，再到户内居住体验的全维度升级。龙湖·观萃以三重递进的产品逻辑，给出了“好房子”具象可感的答案。

好房子不是孤岛，它只生长在真正有发展兑现力的土地上。龙湖·观萃择址的中关村生命科学园



板块，是昌平唯一自带产业且与海淀接壤的区域，也是海淀外溢置业的核心承载地。

过去两年多时间里，板块配套进入了密集兑现期：超极合生汇、万达广场、大悦城等大型商业体相继开业；昌平区首座名校直属校——12年一贯制北京师范大学未来实验学校正式启动建设，预计2027年完工开学；地铁19号线二期、S7号线相继开工；中关村生命科学园升级为全国科技创新中心，产业人口持续导入。

外部城市配套的快速兑现，是好房子的价值底色；而社区内部的空间重构，则让居住体验完成了质的升级。

过去小区的园林、大堂、架空层是“看”的，好房子要让它变成“用”的——空间不止好看，更能与居住者产生频繁交互。

近千米长的风雨连廊是北京住宅项目中规模最大的同类配置，它不是一条单纯的通行通道，而是把社区大门、五个景观区、三个架空层无缝串联起来的“第二地面”。

晴天是散步廊道，雨天是观景长廊——即便是北京盛夏的暴雨天气，业主从社区大门走到架空层的健身房也不必撑伞；冬日飘雪时，也能沿着连廊漫步赏景，全程不受日晒雨淋影响。

三座总面积近千平方米的架空层泛会所，同样突破了行业常规。不同于多数项目交房时还在概念阶段的功能，龙湖·观萃的架空层已经实景呈现，规划为运动健身、邻里欢聚、办公协同、长者休闲、亲子童趣等六大功能板块。

年轻人可在共享办公区处理轻量工作，长者可在茶室对弈品茗，孩童可在童梦空间游玩，公共空间真正成为了家的延伸。社区入口的漫集市商业街，则把烟火气融入了归家动线；花店、精品咖啡厅、无人超市已实景呈现，业主上下班途中便可顺手购置日常所需，不用等待商业配套的漫长培育期，入住即享成熟生活氛围。

作为北京首个第四代住宅项目，户内空间的创新更具突破性。龙湖·观萃最核心的产品突破，就是让每一户都平等拥有了空中庭院式阳台——这在北京住宅史上从未有过。

项目依托好房子政策支持，打造奇偶错层设计的6米挑高空中浮岛阳台，所有阳台面积全部赠送，在北京寸土寸金的住宅市场首次实现“家家有庭院”的别墅级生活体验。

这是“好房子”设计大赛一等奖方案最标志性的产品创新，也代表了北京住宅从“第三代”向“第四代”的跨越。

蝉联区域双料销冠 产品力穿越市场周期

产品力优劣，市场会给出真实答案。数据显示，2025年全年及2026年1—2月，龙湖·观萃稳居北京市昌平区网签套数与网签金额双料销冠。

在行业整体承压的背景下，龙湖·观萃凭借好房子产品力持续领跑，证明了好房子不是成本，是竞争力。销售数据背后，是客户对“确定性”的选择：一方面是国家级认证的产品标准带来的品质确定性，另一方面是超3万平方米实景呈现、配套同步落地带来的交付确定性。

在市场分化加剧的当下，这样的双重确定性，正是改善型购房者最看重的价值锚点。龙湖·观萃的业主中，超过七成是海淀高知家庭，过半从事IT行业，另有大量高校教师与科研工作者。这群对产品细节敏感度极高的客群，恰恰印证了项目的产品力，而当下产品力才是穿越周期的硬通货。

001号工程之后 行业新局开启

龙湖·观萃的交付，不是“好房子”赛道的终点，而是行业新标准普及的起点。

作为全国首座完整交付的好房子标杆项目，龙湖·观萃打通了从政策标准到落地建造再到市场验证的全链路。它用实景与销量证明，“好房子”不是政策语境下的概念炒作，而是可以被完整落地、被市场验证、被消费者认可的现实路径。

目前，北京“好房子”技术要点已在平原新城试点推广，未来将有更多项目纳入好房子建设体系。从0到1的突破之后，从1到N的普及正在路上。当行业从“有没有”转向“好不好”的发展新阶段，总需要有人率先探路。

从首届“好房子”设计大赛的率先落地，到全维度产品体系的打磨升级，再到首个交付标杆的打造，龙湖始终站在行业升级的前沿。

对于整个行业而言，001号工程的意义，不仅是留下了一个可参照的样本，更树立了一种标准——真正的好房子，终究要回归居住本质，用实景兑现品质，用服务延续价值。

而“好房子”交付元年之后，一场覆盖全行业的品质升级，才刚刚拉开序幕。001号之后，这个行业需要002号、003号——元年之所以是元年，因为一切都不一样了，人居标准就此重塑，行业新篇自此启幕。