

“好房子”建设的招商蛇口样本

解码“招商好房子”的七大价值密码

随着“好房子”国家标准《住宅项目规范》于2025年5月1日正式施行，中国房地产行业正迎来从“量”到“质”的深刻转型。在这一背景下，招商蛇口率先推出“招商好房子”技术体系，围绕“安居无忧、舒适健康、绿色低碳、智能便捷、精工匠心、美学焕新、贴心服务”七大维度，构建新一代品质住宅范式。这一体系不仅是对政策导向的积极响应，也是对新时期客户人居需求的精准回应，更是对行业未来发展方向的前瞻性探索。

房地产行业进入“品质时代”

招商蛇口作为央企背景的领军企业，敏锐捕捉到这一政策转向带来的机遇。事实上，早在政策出台前，招商蛇口就已在多个项目中探索“好房子”的实践路径，如广州南沙的招商林屿境通过“第四代住宅”设计，将小户型居住空间从“功能压缩”转“品质升级”，不仅提供了充足的室内空间和储物区域，还配置空中花园，让每层住户都可以拥有无遮挡的采光和通风环境，以创新设计、高赠送、立体生态营造小户型居住新体验。

值得注意的是，“好房子”新政不仅关注物理空间的硬性指标，更强调居住体验的整体提升。正如招商蛇口对“好房子”的新定义——它不仅是精工营造的物理空间，更是承载人情温度、亲情纽带与心情疗愈的情感场域。为此，招商蛇口还打造了“深度睡眠系统、幸福厨房、全能阳台、环保魔方、机器人服务”等特色IP，持续构建更美好舒适的生活方式。这种对居住本质的深刻理解，构成了“招商好房子”的精神内核，也为行业如何响应政策要求、创造真正意义上的“好房子”提供了思路。

七大维度重塑品质住宅典范

据悉，招商蛇口推出的“招商好房子”技术体系以“此心安处是吾家”为核心理念，构建了“智慧恒久的品质之家、自然和谐的美学之家、友邻相伴的长情之家”三大价值主张，并细化为“安居无忧、舒适健康、绿色低碳、智能便捷、精工匠心、美学焕新、贴心服务”七大维度内容。

以“安居无忧”为例，招商蛇口在住宅建筑安全性基础之上，通过安全监控+安全预



警，以智能预警系统与人性化设计，覆盖烟感、燃气、高空抛物等隐患，搭配天使之眼守护老幼，从被动防御到主动关怀，让安全防护融入日常。

在“舒适健康”方面，依托新风系统、全屋净水系统等技术，保障空气质量和用水安全，在此基础上，如何让居住者“睡个好觉”是“招商好房子”的一大特色。《2025年中国睡眠健康调查报告》显示：中国18岁及以上人群睡眠困扰率为48.5%。针对这一痛点，招商蛇口率先掀起深度睡眠革命，依托“特殊工艺、设备减震、隔音材料、智能监测”等前沿技术，打造“深度睡眠系统”特色IP，从根本上改善人们的睡眠质量，用科学手段治愈现代人的失眠焦虑。

在“绿色低碳”方面，招商蛇口将环保理念融入日常生活场景。通过超低能耗建筑、智能垃圾投递模块、悬浮式去家务化设计等，以科技赋能环保，钱、省心、省事的可

持续生活美学。如打造环保魔方特色IP，提供智能无感垃圾投递系统，把垃圾投递运输提升到“无感”，系统可以用手或者脚踏感应无接触投递，革新垃圾处理，享受更多绿地。这种长期主义的绿色发展理念，使“招商好房子”的低碳承诺具有坚实的实践基础。

“贴心服务”则体现了招商蛇口对“房子是容器，生活是内容”的深刻理解。依托招商积余物业团队，通过24小时健康管家、共享智库、机器人服务，打造全维度生活响应网络；而“招商荟”、“小招服务站”等平台，则能实现服务与需求的精准匹配。如在特色服务IP——机器人服务方面，部署巡检机器人、车场无人值守等前沿技术，从“机器替岗”到“机器人即服务”，从跑腿到服务，提供贴心的用户体验。

从理念到实践的人居答卷

在“好房子”政策即将落地之际，招商蛇

口率先打造兼具时代精神和人文温度的好房子标杆——“招商好房子”，重新定义新一代“好房子”：以安全为基，以人文为魂，从城市共融到生活细节，构建系统性人居解决方案。

据悉，“招商好房子”技术体系即将在“招商西安玺、北京招商序、成都招商锦城序、上海康定壹拾玖、苏州招商序、佛山招商华玺”六个项目首批落地。这些项目分布在全国不同区域，产品定位各异，但共同构成了诠释“招商好房子”理念的完整样本库，为行业提供了丰富的实践参考。

以上海康定壹拾玖为例，项目地处老静安康定路，是招商集萃玺系之上的人居造诣，深度融合“安居无忧、贴心服务、美学焕新、精工匠心”等七大维度内容，集采世界经典宅邸的灵感，在静安历史的源脉进行延伸，传承老静安生活的原味，以一部上成之作作为当地乃至全国市场树立了“好房子”新标杆。

除此之外，上海招商启序系首作——招商序，项目地处上海源点吴淞，作为招商蛇口旗舰居住品牌，是继西安、武昌、南京之后的第四代序系，集十年玺序作品之大成。以“豪宅品类的空间专家”之姿，通过对空间打造的划时代变革，将“好房子”化作了看得见的生活场景，开启高端人居的崭新生活想象。

事实上，“招商好房子”的推出离不开招商蛇口一直以来在产品力端的持续精研。2024年提出了全新的“3+1产品系”，包括天青、揽阅、启序、玺4大产品线，多方面适配客户的需求。在产品打造过程中，招商蛇口还前瞻客户需求变化不断推进产品的升级迭代，如玺系产品已历经十年并再度迭新，成为2024年度十大顶级豪宅产品系；同时，持续挖掘客户细分需求，通过新产品打造满足购房者日益增长的改善新需求。



《智慧社区实践报告》出炉

万科物业推出24小时“AI大脑”

近日，在2025中国物业服务力暨品牌价值研究成果发布会上，深圳市物业管理行业协会、克而瑞物管联合万科物业，共同发布行业首份《智慧社区创新与实践研究报告》（以下简称《报告》）。报告指出，万科物业“人+机器+远程运营”的物业服务模式已在全国3000多个小区落地，基本覆盖居民生活的服务触点，引领行业智慧化探索，具有先进性、普适性、示范性。并且凭借“AI大脑”，拉开了中国社区治理的智能革命序幕。

据了解，万科物业在全国3000多个小区，投入了AI摄像头、出入通行、自助客服、设备传感器（消防、电梯、用水等）等相关的

智能设备，完善网络和各类数字化平台研发，搭建起统一运营的智慧服务平台，管理和监督现场的服务质量。

从一个小区到3000多个小区，万科物业如何保障服务标准统一？其在武汉设立的全国数字运营中心发挥了重要作用，通过小区摄像头和各类传感器（消防、用水、电梯等）收集数据，该中心能够自动分析这些数据，并实时发出预警，及时避免安全事故。遇到台风、暴雨、冰冻等特殊天气时，还可以实现统一调度管理，确保每个小区都能随时应对。

万科物业相关产品负责人透露，搭建小

区现场的数字化基础设施，远程实时监督服务，构建起“人+机器+远程”高效服务模式，是万科物业智慧社区长效运营的基石。去年开始，万科物业在小区打造了“AI大脑”（灵石边缘服务器），自动整合所有智能设备的数据，24小时监测小区人员、车辆、安全、环境、客户服务等动态。一旦出现异常，系统迅速识别发出预警，同时分析解决方法，通过智能工单系统快速安排合适人员处理，将整个服务流程编织到一张高效运转的网内。过去的人工巡检需30分钟以上，而“AI大脑”在5秒内就能发现问题，进一步提升了服务效率，确保问题无遗漏。

万科物业通过智慧服务平台，引入物联网技术，实时监测用水安全、排污堵塞和电梯安全，保障居民生活无忧。借助智慧物业服务机凤梨一号和“住这儿”APP，提供24小时服务，快速响应居民需求。同时，采用智能清洁设备提升保洁效率，精准绿化养护节约资源，营造整洁、舒适的社区环境。此外，在部分小区试点推出了“智能物业经理”和“AI管家”等创新产品，将AI大语言模型应用到物业场景中，“智能物业经理”就像小区的超级助手，把各种数据整合起来，用AI大语言模型进行分析，能快速发现客户诉求、监督安全和保洁等服务问题。