

# 工匠精神赋能高品质住宅提升的路径探索

文 / 孙发永 枣庄市基础设施投资发展集团有限公司

**摘要：**伴随我国住房市场从增量迈向存量，居民对住宅品质的需求已由“住有所居”进阶至“住有宜居”。本文着重探究工匠精神于高品质住宅提升中的关键作用，旨在推动住宅产业高质量发展，满足居民日益增长的高品质居住需求。

**关键词：**住有宜居；工匠精神；高品质住宅；路径探索；枣发实践

【DOI】10.12254/j.issn.2096-6539.2025.21.124

## 引言

“好房子”建设是落实“十四五”规划“住有宜居”目标的核心举措，亦是扩大内需、促进消费升级的重要抓手。本文通过枣发集团的具体实践，构建以品质为核心的城市更新理论框架，为企业实践和学术研究提供参考，助力实现“人民城市为人民”的美好愿景。

### （一）研究背景

住房作为民生关键，始终备受社会关注。过去，我国住房建设重点是解决居民基本居住需求，实现“住有所居”。如今，居民对住房需求不再局限于有房住，而是对居住品质提出更高、更细致要求，“住有宜居”成为新时代住房需求核心。

### （二）政策层面

国家高度重视住房品质提升，完善标准规范，推动建设安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”。各地出台系列政策推动住宅品质提升，如山东省发布《山东省好房子建设标准指引》，从规划、设计、建造、运维等全流程对高品质住宅建设提出明确要求。

### （三）市场层面

房地产市场进入存量时代，消费者购房不再只看面积和价格，更注重住宅质量、环境、配套设施以及居住舒适度和个性化。在此背景下，房地产企业要在激烈竞争中胜出，必须把提升住宅品质作为核心竞争力，积极探索高品质住宅建设有效路径。

## 一、概念界定

### （一）工匠精神的内涵与特征

工匠精神作为一种职业精神，不仅包含对工作的高度敬业精神，还体现在对产品质量的极致追求上。在住宅建设领域，工匠精神意味着建筑从业者对住宅建设各环节，追求建筑质量卓越与居住体验完美，具有专注执着、精益求精、创新进取等显著特征。

### （二）高品质住宅的概念与评价体系

高品质住宅是综合概念，不仅指房屋建筑高质量，还涵盖居住环境、配套设施、物业服务等方面，为居民提供安全、舒适、健康、便捷、个性化居住体验。

综合中国房地产业协会《住宅性能评定技术标准》、英国BREEAM（建筑研究院环境评估方法）、美国LEED（能源与环境设计先锋）等国内外评价体系，高品质住宅评价体系涵盖核心指标：建筑质量指标，包括结构安全系数、施工精度、材料质量等；环境质量指标，如绿化率、噪声分贝值、空气质量指数等；配套设施指标，涉及交通便利性、教育医疗资源距离、商业设施完备度等；物业服务指标，包含服务响应时间、服务满意度等。通过量化评估这些指标，能较全面、准确衡量住宅品质水平。

## 二、高品质住宅现状调研

### （一）调研目的

山东省高品质住宅的建设现状、居民对住宅品质的满意度以及工匠精神在住宅建设过程中的实践情况。

### （二）调研对象与范围

山东省淄博市、济南市的主城区及部分重点发展区域，重点聚焦枣庄市核心城区。

### （三）调研方法

问卷调查法、访谈法、实地观测法。

### （四）调研结果分析

规划设计精雕细琢，枣庄项目亮点凸显。在淄博，如新东升宸园，提升社区的私密性和公共资源利用率，体现了对建筑细节和居住舒适度的追求。在济南，如铁投仁恒·河滨城作为集多种业态于一体的综合体项目，在有限的土地上实现了低密舒居与丰富配套的结合，涵盖别墅、洋房、小高层，打造了高品质的居住环境。枣庄本土项目的工匠精神实践尤为突出。枣发集团旗下的幸福里和谐里项目是工匠精神在住宅建设中的集中体现。幸福里前瞻性主动降容至1.78超低容积率，约60米奢阔楼间距，所有住宅均超3.1m建筑层高，通过双精装入户大堂、人车分流等设计提升居住品质，项目已通过广厦奖初审，获得行业最高奖项认可。和谐里项目以1.039的超低容积率打造枣庄首家纯别墅项目，负一层约6米极致层高，机动车位配比高达1:1.6，还赠送花园、露台、地下室等，得房率达200%以上，充分满足了居民对高品质生活的需求。



### 三、工匠精神实践成效

#### (一) 精工细作严控标准 建筑品质全面升级

枣发幸福里项目建筑质量管控严格，施工工艺精湛。工匠团队引入第三代埋管地源热泵系统，结合高性能建筑围护结构体系和高性能热工构件材料，确保住宅在节能的同时，室内温度常年稳定保持在20-26℃，为居民营造四季如春的居住环境。在施工过程中，对每一道工序都进行精细把控，如墙面施工严格控制平整度与垂直度，误差控制在极小范围内；地面铺设采用先进工艺，保障地面的坚固性与美观性。墙面合格率达到98%以上，地面空鼓率控制在1%以内，远高于行业平均标准。

枣发和谐里项目同样在建筑质量上精益求精。别墅首层层高近3.9米，标准层层高约3.3米，赠送地下空间层高约6米。工匠团队通过优化建筑结构设计，采用高强度建筑材料，严格按照施工规范进行施工，确保建筑结构稳固。同时，在建筑外观打造上，汲取乔治亚风格精髓，采用皇室对称美学设计，帕拉迪奥式窗棂、罗马柱廊、约克石外墙等匠心细节，不仅展现了建筑的艺术美感，更体现了对工艺品质的执着追求。

#### (二) 科技赋能人文关怀 居住体验持续优化

枣发幸福里通过引入九大科技系统，实现了“恒温、恒湿、恒氧、恒洁、恒静”的五恒居住体验。置换式新风系统平均每1.5~2小时将室内空气完全置换一遍，冬季加湿夏季除湿，全年室内湿度恒定为30%~70%舒适范围，有效过滤PM2.5、灰尘、细菌等污染物，为居民提供清新健康的空气环境。据业主反馈，入住幸福里后，因空气质量改善，家人呼吸道疾病发生率明显降低；安静的居住环境也大幅提升了睡眠质量，居民的生活幸福感显著增强。

枣发和谐里以其独特的规划设计提升居住体验。项目容积率仅约1.039，总规划96席，以“一亩一墅”的奢阔尺度，为居民提供了宽敞舒适的居住空间。联排别

墅尊享私家庭院，可营建中式园林或西式花圃，让居民尽情享受庭院生活；下叠别墅负一层约6m极致层高约90m<sup>2</sup>私享功能空间，可打造多元化休闲娱乐及家政区；上叠别墅拥有阁楼+星空露台，满足居民对诗意生活的追求。此外，项目周边顶配教育、高阶医疗、丰富商业等配套设施一应俱全，3公里内集聚优质教育资源，北京中医药大学东方医院（三甲）24小时健康全时护航，恒太城广场举步可达，为居民提供便捷、高品质的生活服务。

#### (三) 品质铸就品牌效应 市场口碑持续攀升

枣发幸福里自推出以来，凭借其卓越的品质和独特的科技住宅定位，在市场上引起强烈反响。以超预期的交付标准及建筑品质获得业主及同行业一致好评。据市场调研显示，枣发幸福里的热销带动了周边区域住宅品质的提升，促使其他房地产企业纷纷重视住宅品质的打造。



枣发和谐里作为枣庄新城首个纯低密墅区，以其稀缺的土地资源、顶配的城市配套与传世的建筑美学，成为市场瞩目的焦点。和谐里项目的推出，进一步丰富了枣发集团的产品线，提升了集团在高品质住宅市场的竞

争力,强化了枣发集团作为品质地产开发商的品牌形象,为房地产市场的可持续发展注入强大动力。

#### 四、工匠精神赋能高品质住宅提升的路径

##### (一) 工艺标准全程覆盖 精细管控筑就精品

制定覆盖全流程的工艺标准,从规划设计、材料选择到施工验收等各个环节都建立明确的标准规范。参考山东省发布的《山东省好房子建设标准指引》,结合各地项目经验,如枣发幸福里在规划设计中对容积率、楼间距的严格控制,制定详细的工艺标准手册,指导住宅建设全过程。

强化材料质量管控标准,严格筛选建筑材料供应商,确保材料符合国家标准和设计要求。枣发幸福里在材料选择上实行样板先行制度,对外窗系统、外立面装饰材料等关键材料1:1实地打造样板节点,保证材料质量和效果可控,杜绝不合格材料用于工程建设。

创新工艺技术标准,鼓励企业引入新技术、新工艺、新材料。枣发幸福里引进地源热泵系统、24小时置换式新风系统等九大科技系统,离不开工艺技术标准的支持。企业应及时将先进的工艺技术纳入标准体系,推动住宅建设向精细化、高品质方向发展。

##### (二) 监管体系多层联动 智能追溯品质无忧

建立多层次的品质监管体系,形成企业自检、监理单位巡检、部门抽检的全方位监管模式。枣发集团实行董事长验收制,在三七灰土回填、同层排水系统等关键施工节点由董事长亲自验收,对质量问题“零”容忍,体现了企业对品质监管的高度重视。监理单位应加强对施工过程的日常监督,对每一道工序进行严格检查,发现问题及时要求整改。

引入智能化监管手段,提高监管效率和准确性。枣发幸福里配备车辆识别、人脸识别、智慧巡更等多重智能安防系统,实现了对社区的智能化施工管理,在施工过程中,可利用BIM技术对建筑模型进行可视化管理,提前发现和解决施工中的问题;通过物联网技术对施工质量、进度等进行实时监测,确保施工过程的可控性。

完善质量追溯机制,明确各方责任。对住宅建设过程中的每一个环节都进行详细记录,包括施工人员、材料供应商、施工时间等信息,形成完整的质量追溯链条。一旦出现质量问题,能够及时追溯到责任主体,依法追究责任,倒逼企业和从业者重视住宅品质。

##### (三) 文化浸润精神传承 激励驱动匠心培育

加强工匠精神文化宣传,提高社会对工匠精神的认知和认同。通过媒体宣传、行业交流等方式,宣传各地项目中展现出的工匠精神案例,如枣发集团对品质的极致追求,让工匠精神深入人心。在企业内部,通过企业

文化建设,将工匠精神融入企业价值观,引导员工树立“出以公心、坚持原则,勤于学习、善于思考,敢于斗争、乐于奉献”的职业态度。

建立激励机制,对在住宅建设中践行工匠精神的个人和企业给予奖励。企业内部设立专项奖励基金,对高品质住宅项目、优秀工匠进行表彰和奖励;企业建立内部激励制度,对在工艺创新、质量提升等方面做出贡献的员工给予物质和精神奖励,激发员工的积极性和创造性。

推动建筑文化传承与创新,将传统建筑技艺与现代住宅建设相结合。在调研项目中,新东升之园作为新中式项目,融入了传统建筑元素,打造了具有人文意境的社区景观园林。企业应注重挖掘和传承传统文化中的工匠精神,同时结合现代科技和生活需求进行创新,打造具有文化内涵和时代特色的高品质住宅。

#### 结语

本文通过对山东省淄博市、济南市及枣庄市等地高品质住宅项目的调研,重点结合枣发幸福里项目、和谐里项目的实践经验,深入探讨了工匠精神赋能高品质住宅提升的路径。研究发现,当前高品质住宅在规划设计、产品创新等方面取得了一定成绩,通过完善工匠培育体系、健全工艺标准规范、强化品质监管力度、构建文化传承与激励机制等路径,能够有效发挥工匠精神在高品质住宅提升中的作用,推动住宅产业从粗放式发展向精细化、高品质发展转变。未来,随着居民对住宅品质需求的不断提升和科技的不断进步,工匠精神在高品质住宅建设中的作用将更加凸显,打造更多安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”,推动我国住宅产业高质量发展,实现从“住有所居”到“住有宜居”的跨越。

#### 参考文献

- [1] 2025年国务院政府工作报告[R]. 2025.
- [2] 山东省住房和城乡建设厅. 山东省好房子建设标准指引[S]. 2024.
- [3] 张伟. 工匠精神缺失对住宅建设质量的影响研究[J]. 建筑经济, 2023, 44(2): 32-36.
- [4] 李明. 培育工匠精神推动住宅产业高质量发展[J]. 城市发展研究, 2022, 29(5): 11-15.
- [5] 王宁. 工匠精神的现代内涵与实践路径[J]. 中国劳动关系学院学报, 2021, 35(3): 89-96.
- [6] 中国房地产业协会. 住宅性能评定技术标准(GB/T 50362-2022)[S]. 北京: 中国建筑工业出版社, 2022.

基金项目: 本文系枣庄市哲学社会科学规划课题成果(编号: CSGXLX06)。