

专家: 第四代住宅 是好房子的一个类别

随着第四代住宅逐渐成为改善型居住需求的热门选择,各地政府也在积极出台政策,为其发展提供支持。从调整容积率计算规则到鼓励多样化设计,各地的政策加持正为这一创新住宅形式注入活力。

最近,济南市调整了第四代住宅相关容积率计算方式,明确满足相关要求的户属空中花园由计一半容积率调整为不计容积率,鼓励第四代住宅建设。

北京则为阳台、风雨连廊、首层架空等功能空间提供了政策上的支持。江苏昆山还在规划设计层面推出新政策,明确支持住宅进行多样化设计。此前,长沙、重庆、郑州、厦门、成都、合肥、南京等多个城市也都发布了相关的政策支持。

专家指出,各地支持第四代住宅,源于百姓改善需求激增及社会对住宅质量的重视。目前,随着全国推广好房子建设,大多数第四代住宅项目凭借绿色、舒适等方面的优势,也在努力向好房子标准靠拢。专家表示,第四代住宅更多是开发商的积极举措,是为了适应国家对好房子的要求所进行的努力,但两者并不能简单画上等号。

李宇嘉解释:“第四代住宅和好房子,都是适应居民住房需求从有没有转向好不好而产生的。但好房子是适应最广泛群众的需求,可以说第四代住宅是好房子的一个类别。”

观点: 建更好满足人的需求的房子

“好房子”被写入政府工作报告,是行业转型的路标,更是对民生期待的回应。从“住有所居”到“住有宜居”,承载着广大人民群众对美好生活的向往,也是新时代我国经济社会高质量发展的必然要求。“好房子”为房地产行业的创新发展提供了新思路,即通过应用新工艺、新技术,推动行业向智能化、绿色化、数字化方向发展,提升核心竞争力。

此次《住宅项目规范》的发布,让“好房子”有了明确、具体的标准。不难发现,在这些标准中,突出了一个重要理念,即“好房子”应当是适老化的,对老年人友好的。

如果说近年来加速推进的老旧小区改造,是在“存量”角度解决这一问题,那么新的住宅标准的出炉,则是“增量”上的应对之道。由此带来的,不仅是一种居住体验感的升级,也将为住房市场的供给侧优化打开新的空间。

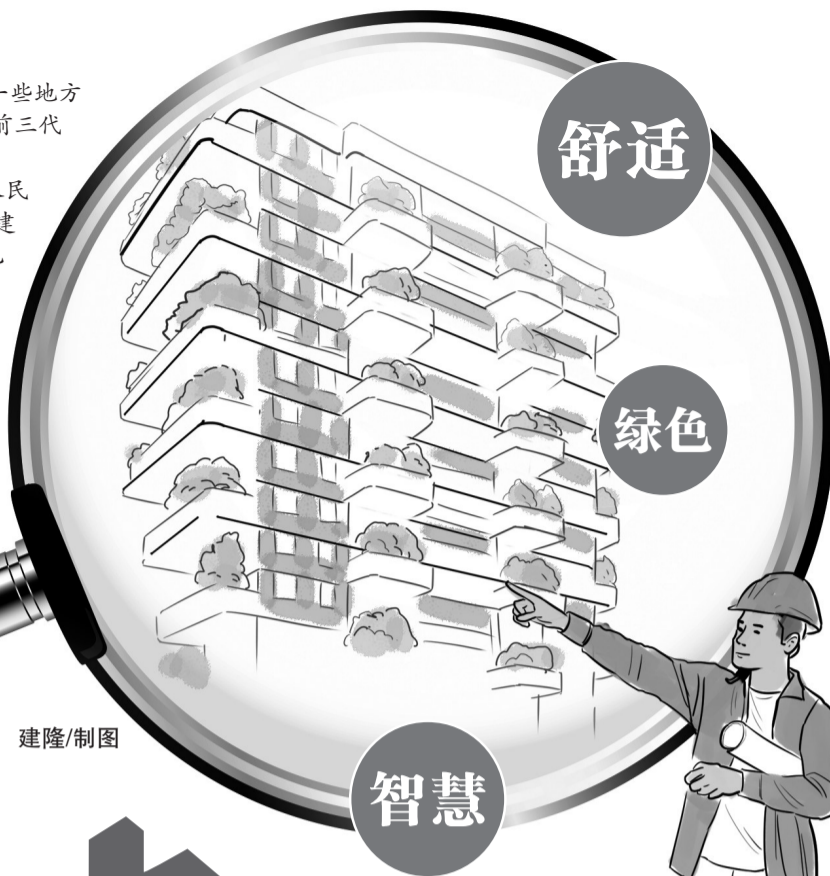
从房地产市场的发展历程看,不管是住宅标准的不断优化,还是市场端的不断创新,都在昭示一种常识:更好满足人的需求的房子,就是“好房子”。

随着相关政策的逐步落地实施,“好房子”将成为更多家庭幸福生活的起点,也将引领中国房地产行业步入更加绿色、智能、可持续的发展轨道。

(综合央视新闻、央视网、澎湃新闻)

严正声明

近期,利科(天津)股权投资基金合伙企业(有限合伙)【以下简称本企业】发现存在违法主体通过伪造印章及注册材料,冒用本企业名义非法设立“福建瑞海鑫城文旅产业发展有限公司”,该公司登记法定代表人为杜千慧。经本企业核实,该公司与本企业无任何隶属与股权关系,也不存在任何投资、合作、业务等关系,其一切行为均与本企业无关。利科(天津)股权投资基金合伙企业(有限合伙)已着手收集相关证据,并保留通过法律途径追究的权利。请广大社会公众提高警惕,注意防范风险,如发现上述这家公司有其他违法犯罪行为,请积极向本企业反映、举报,必要时可向当地公安机关报案。利科(天津)股权投资基金合伙企业(有限合伙) 2025年4月3日



安全

建隆/制图

智慧

舒适

绿色

焦点一: 第四代住宅长什么样?

在北京,有多个第四代住宅项目正在建设。记者来到了一个位于北京西南四环的第四代住宅。步入样板间,最显著的特点就是它具有面积很大的露台。

在这栋房子里,有一个面积达到了25平方米的露台,上面还有错层的设计,让它的挑高达到6米。居民入住以后,可以选择在露台上种植一些比较高的植物,来为自己打造庭院。这也是以往的住宅一般所不具备的功能。

露台为人们提供了健身、读书、休闲等活动的户外新选择,同时也为住宅的室内环境带来了新变化。

北京某第四代住宅项目销售主管朱兆强介绍:“整个住宅采用三面采光布局,基本没有视野死角。像露台的面积它是不计入房本的,基本上户型能达到90%左右的得房率。”

同时,第四代住宅更多采用了灵活可变的巧妙设计。例如,将眼前这道门拉上,就能轻松形成独立的客房套间,既保障了客人的隐私,又提升了空间利用率。

除了在房子本身的设计上,不少第四代住宅还将创新延伸到了公共区域,将“森林花园”融入整个小区当中。

克而瑞研究中心数据显示,今年重点城市明确要打造第四代住宅的新项目预计将突破70个,较2024年有明显提升。

焦点二: 第四代住宅到底 要满足什么条件?

目前,我国针对第四代住宅尚未出台统一的技术规范与明确定义,各地也还在对此类项目进行多种尝试与探索。

一般来说,它是集“空中园林”“垂直绿化”等于一体的住宅,也被称为城市森林花园住宅或者立体花园住宅。

与传统住宅相比,每套住宅一般配备有独立的空中花园或共享绿化平台,并具有更大的公共空间,能够在一定程度上提升住宅的质量和居住体验。

清华大学房地产研究中心主任吴璟解释:“在户型设计上,比较大范围使用了大面积的像阳台、露台、连廊这样一些户外敞开的空间,不仅可以比较大幅度提高房屋实际使用面积,更重要的是为家庭提供了更大户外空间。”

吴璟表示,第四代住宅不仅在户型设计上进行了创新,同时不少项目还充分利用户外空间,为居民提供丰富的公共活动区域,满足居民多元需求。

焦点三: 新技术加持 如何带来更好居住体验?

在第四代住宅的建设中,新技术的应用也正不断优化居住体验。那么,这些技术如何让第四代住宅既美观又实用?它们又是如何为居住者带来更舒适、更高效的居住体验?

在重庆市两江新区的第四代住宅小区,房屋采用了常用于体育场、机场等大跨度公共建筑的钢管桁架结构,就像是由钢管组成的“骨架”,轻便、坚固。和传统钢筋混凝土结构相比,它可以有效地让屋子里的空间变大。

不仅如此,每户住宅配备的超大落地窗为室内带来了充足的采光和开阔的视野。而从外向内望去,玻璃却呈镜面效果,这得益于其低透光镀膜玻璃的特性。

而在浙江义乌的第四代住宅,外立面和结构设计上也进行了创新。一道道钢梁从主体结构向外延伸,共同承担着悬空的阳台重量,兼顾了美观和实用。而阳台本身则选用了弧形玻璃,不仅拓宽了住户视野,提升室内通透感,同时赋予建筑更为流畅、优雅的外观线条。

同时,不少第四代住宅在建造过程中还大量采用复合节能墙体、高性能保温材料等,并引入绿色建筑技术,从多方面为居民提供更加舒适、可靠的居住环境。

焦点四: 怎么保证露台的实用性?

在人们对第四代住宅创新设计充满期待的同时,也对它的实际居住体验提出了新的要求。如何在追求设计新颖性的同时,确保居住的舒适性、实用性以及长期的易维护性,成为当前亟待解决的关键问题。

在第四代住宅中,新的房屋结构和设计如果处理不好,也可能带来不少新的挑战。其中最突出的一点就是,露台大了,就像给楼下的房间戴了一顶棒球帽,会挡住进入室内的阳光。位于河北承德的第四代住宅,尝试将露台与客厅贯通,给光线多留出一个通道,最大限度引入自然光。

开放式露台导致声音直接传递入户,楼上邻居在露台活动、晾晒衣物等声音易传入室内,刮风下雨还可能因结构共振放大噪声。因此,室内降噪也是要解决的一项重点问题。

承德某第四代住宅项目负责人于建功介绍:“我们把楼板的厚度,由传统的12厘米增加至15至20厘米,还增加了一层节能环保的隔声减震阻尼垫。”

作为新事物,一些第四代住宅还存在维护难、实用性受限、受气候不利条件影响较大等问题,需要因地制宜克服不少挑战。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉称:“接下来,各地在功能设计、户型设计、安全隐患、应对极端气候等所有这些调查基础上,可以制定本地第四代住宅规范,更好地把空间利用好。”

『第四代住宅』

到底长啥样?