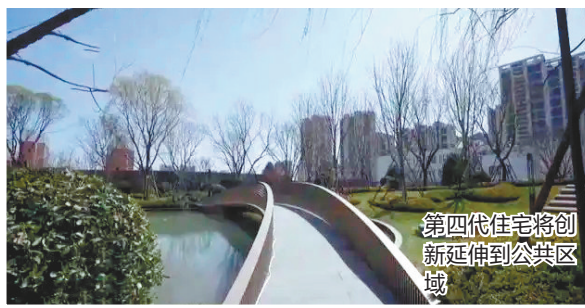


什么是第四代住宅？

最近，“第四代住宅”这一概念火了起来。一些地方和房地产开发企业将此前的房子定义为前三代住宅，把一种全新的住宅称为第四代住宅。那么，到底什么是第四代住宅？



住宅采用三面采光布局，基本没有视野死角



第四代住宅将创新延伸到公共区域

01

最显著的特点是露台面积很大

在北京，有多个第四代住宅项目正在建设。记者就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有面积很大的露台。

记者看到，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。

02

将“森林花园”融入整个小区

朱兆强还称，第四代住宅同时更多采用了灵活可变的巧妙设计。例如，将房间中的一道门拉上，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。

北京某第四代住宅项目销售经理张思渤称，该项目打造了上万平方米的自然景观，比如有人工湖，有不同的几十种树种，让居民不用去公园，在小区就能享受到这种自然的园林景观。

根据克而瑞研究中心数据显示，今年重点城市明确要打造四代住宅的新项目预计将突破70个，较2024年有明显提升。

03

满足多元需求和提供更高得房率

第四代住宅到底要满足什么条件？它又能够实现人们什么样的需要？

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。

■清华大学房地产研究中心主任吴璟：

第四代住宅在户型设计上，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。

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。这类住宅能够提供的，比如说更高得房率，更大户外空间，新的去贴近绿色的途径。



重庆两江新区某第四代住宅采用钢管桁架结构



浙江义乌的这座第四代住宅阳台采用弧形玻璃

新技术加持

助力第四代住宅提升品质

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。它们不仅提升了空间利用和居住舒适度，还为住宅赋予了更多可能性。

无梁体设计

●重庆市两江新区

这里的第四代住宅小区，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，它可以有效地让屋子里的空间变大。

某地产公司重庆营销负责人刘泓孝表示，基于这种无梁体设计，业主可以根据自己的需求进行空间的组合。

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。

弧形玻璃

●浙江义乌

这里的第四代住宅，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。

义乌某第四代住宅项目负责人王佳斯介绍，弧形玻璃应用了彩釉工艺，同时增加了整个立面的丰富度和整体的艺术感。

新一代住宅

如何做到舒适实用易维护？

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。

■ 采光影响

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。位于河北承德的某第四代住宅，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。

■ 室内降噪

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表示，该项目把楼板的厚度，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。

■ 制定规范

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认为，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，更好把空间利用好。

瞄准“好房子”

各地鼓励第四代住宅建设

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。

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。

综合央视新闻、北晚在线等