

北京等地住宅新风向：突破多项设计规则，打造“立体生态住宅” “四代住宅”崛起，会是未来楼市趋势吗

零公摊、赠送面积、得房率超100%？今年以来，多地楼市推出的“第四代住宅”引发市场关注。

近日，北京市规划和自然资源委员会官网发布《北京市高品质商品住宅设计导则(试行)》(以下简称《导则》)。其中首次提出，鼓励在住宅首层设置架空层，打造室内外融合的共享绿色公共空间；鼓励在小区内设置开放的风雨连廊；鼓励在多层住宅设置开敞阳台。

“北京此次新政策与南方城市的一些设计理念接轨，类似于‘第四代住宅’概念。”中国企业资本联盟副理事长柏文喜表示，对购房者而言，新政策将带来更高质量的居住环境。



“第四代生态住宅”概念图，户户尊享超大大空中庭院。

北京多项住宅设计规则被突破 新规旨在提升住宅舒适性

近日，《北京市高品质商品住宅设计导则(试行)》一经发布，便在北京新房市场引起较大反响。《导则》首次提出鼓励在住宅底层设置视线通透、空间开敞的架空层，作为居民公共活动、交往空间使用，架空面积可不计入容积率。

同时，鼓励综合考虑北方气候特点、区域环境特征、建筑高度等因素，打造设计合理、形式多元、场景多样的住宅阳台，鼓励在多层住宅设置开敞阳台。

鼓励通过屋顶绿化、垂直绿化等形式实现多层次立体绿化；鼓励通过在阳台预设种植槽、种植箱、种植池，预留上下水条件等措施，提高室内外绿化环境品质。

而且，在不影响居民生活品质的前提下，住宅小区还可在场地内设置有盖且不封闭的风雨连廊，用于连接相互独立的建筑物或将建筑物与社区出入口，小区内广场、游园、凉亭等公共空间相互衔接，方便居民休闲与出行。

一家头部房企北京公司相关人士介绍，此次《导则》内容对开发企业来说具有积极意义，相当于在建筑报规方面放松了管理尺度，能够让房子的得房率和小区业态得到提升。“开发商为了提升小区自身的产品力，早就有争取设计架空层、风雨连廊和开敞阳台，一直没有被允许，此次《导则》终于在很多方面有所突破，对新开发的项目销售也有帮助。”

“北京此次新政策与南方城市的一些设计理念接轨，类似于‘第四代住宅’概念。”中国企业资本联盟副理事长柏文喜认为，对购房者而言，新政策也将带来更高质量的居住环境。“例如，架空层设计，将提供室内外融合的共享绿色公共空间，风雨连廊将方便居民休闲与出行。这些变化将直接影响购房者的居住体验和生活质量。”

值得注意的是，克而瑞近期发布了《2024年度中国房地产产品力TOP100》榜单，克而瑞集团CEO张燕提到，榜单中统计的100个热销项目中，通过提升产品力创造溢价，成为产品设计最突出的特点。“产品卷在哪里？首先是‘高赠送’，这得益于设计规范调整，第四代住宅落地，热销项目得房率一再提升。十大入围项目平均得房率92.5%，远超过往。”

广东省城乡规划局住房政策研究中心首席研究员李宇嘉介绍，北京此次对住宅设计的调整，包括架空层、公共空间、风雨连廊，以及设置开敞阳台等，在北京过去的建筑里面是非常少见的，这种创新空间在北京地区的需求其实是很大的。“比如开敞的阳台设计，确实能够提高得房率，相当于变相降低了房价，同时房屋使用功能又有创新和改进，这对购房者来说都是好事。”

多地推出“四代住宅”项目 重庆出细则严防乱搭乱建

第四代住宅又称立体生态住宅，是“户户有花园、家家有庭院、得房率超过100%”的新型住宅。

业内人士介绍，我国商品房市场发展至今已有30多年的历史，一般认为每隔10年就诞生一代新理念的住宅产品。

改革开放以后，“第一代住宅”是指单位分配的住房，除了居住功能以外，几乎没有其他功能；“第二代住宅”则是有物业管理的住宅；“第三代住宅”是2010年以来的主流，在第二代住宅配套设施、物业管理基础上，植入对人的健康、医疗、人文呵护等因素，“全龄关怀体系小区”“儿童友好型社区”就是代表；第四代住宅，则注重打造人与自然和谐互动的生活空间。

今年5月，济南市印发《建筑工程容积率计算细则》的通知，其中提出，第四代住宅试点项目的开敞式公共绿化平台建筑面积应为所属两层房屋总建筑面积的35%至45%，不计入容积率。其他情况按其水平投影面积一半计算容积率建筑面积。放眼未来，中建八局一公司工程研究院院长亓祥成认为，第四代住宅未来将是“装配式建筑+智能建造+绿色建造”的产物。

近期，深圳、佛山、福州、长沙等地也都出台了建筑规划新规，鼓励开发企业打造第四代住宅。据了解，目前各地政策只是针对部分规则进行了调整，未来或许会有更多城市跟进出台类似政策。

对于购房者来说，四代住宅最大的吸引力在于其高得房率。位于重庆科学城的一项目销售人员向记者介绍：“我们的第四代平墅，实际得房率约141%。L形私享空中院落适合养花种树，也可布置成家庭养生健身区、私人会客厅。”

铭腾房地产咨询机构提供的数据显示，目前重庆中心城区建设的20个“四代住宅”项目中，12个已面市，还有8个亟待面市，得房率一般在120%以上，最高达144%。

实际上，“四代住宅”不是近两年凭空出现的。早在2017年，全国首个四代住宅——七一城市森林花园就在成都落地。

2023年初，重庆市印发《中心城区立体绿化住宅试点工作细则》。细则的一大亮点，是对符合条件的开敞式户属立体绿化庭院不计容积率。在新规刺激下，四代住宅在重庆顺势兴起。

统计显示，2023年重庆四代住宅项目平均去化率(即一定时间段内的销售率)为89%，非四代住宅项目平均去化率仅17%左右。

“四代住宅是当下改善型住房的一个代表。”博众城市发展管理研究院院长、研究员阎占斌认为，目前，我国房地产市场已从“有没有”转变到“好不好”的阶段，同质化的开

发产品已不具备竞争力。同时，随着收入水平提高，居民对住宅品质的要求更高，住建部也提出“好房子”建设的要求。

为规范这种新型住宅发展，重庆市印发的《中心城区立体绿化住宅试点工作细则》明确要求，立体绿化住宅试点项目在办理规划手续时，建设单位必须承诺项目建设的绿化阳台、绿化屋面与主体建筑统一规划，同步实施，同步验收，并将绿化平台的用途及后期维护等义务纳入房屋销售合同；辖区政府(管委会)负责把关试点项目，坚决查处乱搭乱建、改变用途等违法行为。

“四代住宅”大范围落地 还需解决成本控制及维护问题

“四代住宅”在各地中心城区多面开花，会是未来住宅的发展趋势吗？

不少专家表示，当前房地产市场供求关系发生重大变化，四代住宅提倡对健康和环保的双重关注，符合社会发展的大趋势，将促使更多消费者选择这种房屋，推动市场需求持续增长。

记者在调查中发现，虽然“四代住宅”成为房地产市场的“爆款”，但成本仍是其大范围推广的障碍。

建设“四代住宅”，成本会增加800元/平方米左右，相对普通住宅有10%至15%的溢价。除了差异化设计、绿化覆土和排水施工带来成本增加外，政府鼓励试点项目采用装配式建筑等绿色建造方式以及先进节能技术、智能化系统，也会增加项目建造、运维成本。如何在保障居住品质的同时，寻找技术创新与成本控制之间的平衡点，需要房企持续探索。

“四代住宅作为创新产品，还需要5至8年的观察期，切实解决居住和使用过程中存在的各种问题，才能考虑大范围推广。”一位业内人士认为。

与传统住宅不同，四代住宅“三分靠做、七分靠养”。它既是景观产品，也是景观对象，不仅考验物业后期管理和维护水平，对业主的素质要求也较高。如果疏于打理，或将露台用于杂物堆放，不仅会使阳台杂草丛生、破败不堪，还会影响小区房产价值。比如，成都七一城市森林花园虽然设计惊艳，却因绿色植物众多，一度沦为蚊虫的大本营。

阎占斌认为，许多买四代住宅的顾客是二次置业甚至三次置业。未来，随着市场规模扩大和技术成熟，“四代住宅”建设成本有望降低，进一步提高其市场竞争力。

如何实现高质量发展？专家建议，四代住宅是一种新的开发理念，在选材、配置、建筑设计、后期管理上均有较高要求，主管部门应在前期严格产品审核条件，建设过程中加强监管，针对后期运营出台管理办法，让客户能真正享受这种新产品带来的优质体验。

据每日经济新闻、重庆日报、光明网等

专家观点

第四代住宅通常指的是集“空中园林”“垂直绿化”等于一体的住宅，与传统住宅相比，大幅提升了住宅的质量和居住体验。

济南市房地产业协会执行副会长李刚表示，随着房地产市场供求关系发生重大变化，高品质住宅的开发建设成为行业高质量发展的重要方向。以空中园林为主要特征的第四代住宅是当前高品质住宅主要发展方向之一。

不过，第四代住宅并非完美无缺。中建八局一公司设计研究院主任设计师于洪飞认为，第四代住宅也存在一些问题，如空中庭院后期维护、火灾隐患、特殊承重结构、隐私干扰等。

此外，第四代住宅还存在投资开发成本较高的问题。在建筑设计和施工技术方面，通常采用较为复杂的建筑设计和施工技术，如立体绿化、空中花园、垂直交通系统等，大幅增加了建筑成本。

于洪飞认为，可以通过优化建筑设计和布局，减少不必要的复杂结构和装饰，同时利用大规模生产和采购优势，降低建筑材料和设备的成本；采用经济型技术和材料，避免过度追求高端和奢华，使用可再生材料和节能设备；通过精细化的施工管理，合理安排施工进度，提高工程质量和施工效率。

在推广第四代住宅时，各地存在一些争议，如何避免其成为开发商推广楼盘的噱头？受访专家表示，第四代住宅的兴起也带来一些问题，比如成本投入增加、多户之间视线干扰、挑台可能影响下层客厅和卧室的采光，以及恶劣天气下露台植物、设施的安全等问题。因此，第四代住宅不应盲目推广，更不应成为一种宣传噱头。各地应根据市场需求，因地制宜进行开发。

同时，政策规范也应跟上，如建筑面积计算、设计标准执行、物业管理要求等，以确保其设计和建造符合一定的标准与要求，避免让第四代住宅成为一种营销概念。此外，面对市场的疑虑和认知障碍，需要正确教育和宣传，提高消费者对第四代住宅的认识和接受度，让消费者理解第四代住宅的实际价值和长远意义。 据经济日报

避免“四代住宅”成噱头 政策规范应先行