

# 变身健身房、书房、童玩区等实实在在的配套 无锡一批小区架空层“玩”出新花样

近日,滨湖区的凤鸣江南首开在即,该项目的全楼栋、全龄段架空层成为项目一大亮点。记者了解到,眼下一些开发商和物业通过植入更为丰富、更加人性化的主题场景,让架空层不再“吃灰”,而是变身健身房、书房、童玩区等实实在在的配套,满足业主的日常生活需求。

## 全龄段架空层,打造家门口的“小美好”

全龄友好,体现在生活的方方面面。近年来,一些开发商选择从架空层这一小视角切入,为全龄友好社区的营造寻找新的方向。

记者实地走访发现,凤鸣江南打造了3.6~4.8米层高的全龄架空层。1号楼架空层是以健身运动功能为主的混动能量场,2号、3号和6号楼架空层设计为邻里交流吧,4号、5号楼架空层设置了以儿童为主的游乐空间及泳池配套,7号楼架空层提供了以老人休闲为主的红叶空间。多主题的混龄设计提供了可玩、可赏、可互动的空间。

最近,梁溪区刚交付的公园上城同样考虑到各个年龄段业主的需求,社区内16栋楼规划了15个架空层,并且根据不同年龄段设计了不同的主题空间,会客厅、儿童娱乐区、四点半学堂、青年健身区、棋牌休闲区……其中,针对幼儿期、学龄期以及少儿期不同年龄段的孩子,项目分别设置了不同的活动器械,各个年龄段的孩子都可以在社区内尽情玩耍、释放天性。并且,整个儿童活动区域地面均考虑到了安全问题,设置了防滑纹路,能够更好地



保护孩子们的安全。

新吴区的建发上院除了满足全年龄段业主日常休闲、互动、阅读、运动等多种需求,还特别关注老年人的生活需求,规划多种适宜年长者的康体配套,让老年人在物质满足之外亦能获得精神富足。

## 精装架空层,拓宽生活场景

架空层是社区的会客厅,能够为社区内具有相同志趣的居民提供专属的社交场所,实现“家的延伸”,拓宽生活边界。

安居仁恒夹城里参照室内精装标准来打造架空层,区别于一般项目的架空层大多选择石膏板吊顶,夹城里搭建架空层时采用的是铝格栅吊顶和石材,成本相对更高,看起来也更精致美观。整个社区

设置了4层精装架空层,墙面摒弃了传统的批白,采用肌理漆的涂料,刷出来的墙面也更具艺术纹理感。稍微改变一下布置,架空层就可以化身为一处小型聚会场所,或是举办各类社区展览。

奥体潮鸣的架空层也呈现出精细化的特征,地面精选深色仿古地砖,墙面采用浅色墙面砖,缀以金色隔断屏风,屏风后

串联文创区,整体视觉呈现艺术氛围十足。“只有观赏性的社区并不完整,还需注入更多人情味。”奥体潮鸣的一名置业顾问表示,除了保证整体外观看起来美观,项目架空层内还包含了社区会客空间、红叶空间等多重主题空间,孩子们可以在这里与同伴一起玩耍,家长可以与邻里洽谈闲聊,静静享受生活中的闲暇时光。

## 全封闭式架空层,营造温暖氛围

架空层原本是楼栋地下架空开放的区域,但有些开发商为了给住户提供更加舒适的体验,在设计时就将封闭式架空层纳入考量,这样既保留了与室外自然接触的机会,同时也营造一种归家的氛围感。

区别于目前市面上大多数的开放式架空层,惠山区的青云珺打造了全封闭式架空层,配置了中央空调,聚合共享客厅、艺术书社、成长社区等模块,充分

考虑不同场景下不同年龄住户的使用需求。共享客厅为业主提供一个更加安全、安静的交流场景;艺术书社相当于一个封闭式的小型社区图书馆和自习室;成长社区则以儿童游玩为主题,让孩子们在自由嬉戏的同时避免风吹日晒。

“架空层搭配落地玻璃,看起来又宽敞又透亮,小孩在这里玩耍也不怕淋雨了。”市民周女士在无锡经开区的建发玺云

实地看房后,对项目整体的社区环境相当满意,尤其是一楼的架空层。建发玺云除了打造全封闭式架空层,还采用了透明玻璃幕墙设计,内部设有中央空调。架空层总面积达到了约1550平方米,涵盖了商务会客、健身运动、有氧瑜伽、全龄阅读室等,把专业健身、儿童运动、老年颐养,全都搬到了住户的“家门口”。

(叶肖瑶)

# 无锡三项目拟打造第四代住宅

近日,无锡市自然资源和规划局网站发布XDG-2023-12号地块B区开发建设项目规划方案(变更)批前公示,该地块即为经开区的建发玺云B区。原先该项目的设计方案采用的是封闭式阳台,与市面上大多数住宅类似。但在调整之后,项目设计突出“家家带花园、户户带露台”的理念,具备明显的第四代住宅特征。

作为建发在无锡打造的第一个第四代住宅项目,建发玺云B区未来住宅中间的阳台与侧边阳台将采用上下交错的设计,侧

面采用L型露台,通过立体绿化的手法,在平台上种植各式各样的植物,既确保了充足的自然光照,又兼顾了住户的隐私需求。

据悉,目前无锡已有3个项目透露要打造第四代住宅产品,分别为建发玺云B区、云湖别院南侧地块、运河湾西侧A地块。从云湖别院南侧地块项目效果图来看,项目部分楼栋规划设计为错位水平阳台和转角阳台、垂直森林花园;运河湾西侧A地块的出让文件中,明确可以申报景观生态住宅试点(即第四代住宅)。

第四代住宅又被称为“城市

森林花园住宅”或“垂直森林住宅”,强调人与自然环境的和谐共生。作为一种新型的居住形态,第四代住宅融合了中国传统建筑四合院、街巷胡同、低层别墅以及第三代住房电梯房的特点,并且能向高层建筑形态发展,是一种将地面庭院搬至高层建筑中的新型住宅模式。有业内人士表示:“第四代住宅的出现,对于部分追求高品质居住条件的人来说,是一次超前的生活体验,也将使今后的住宅产品业态更加丰富多元。”

(叶肖瑶)

## 无锡8月楼市

### 商品住宅供应节奏加快 住宅类成交均价趋稳定

近日,无锡市房地产市场管理和监测中心发布的8月我市房地产市场整体运行数据显示,我市商品房市场整体运行平稳,商品住宅供应节奏明显加快,住宅类成交均价保持稳定。

8月,市区商品房新增供应35.35万平方米,环比增长53.59%;商品住宅34.98万平方米,环比增长51.96%。市区商品房成交20.6万平方米,商品住宅成交13.98万平方米,备案均价23520元/平方米,环比增长0.74%。

8月商品住宅成交套数,排名前十的楼盘中,无锡经开区占了三席,梁溪区、锡山区、新吴区各占两席,惠山区占了一席。排名前三的为无锡经开区的青塘雅苑、惠山区的缦悦名邸、新吴区的景粼雅苑。8月在各板块“以旧换新”的推动下,从住宅面积段看,90~144平方米的刚改类产品成交占比为71.29%,主力地位提升。价格方面,单价在20000元/平方米到25000元/平方米的产品成交占比41.44%。从住宅成交套数前十名的排行榜看,10个楼盘有8个成交均价在20000元/平方米以上,1个楼盘在30000元/平方米以上。这些分析均表明,市民对于改善型新房的市场需求很大。

8月,市区二手房成交30.23万平方米,二手住宅成交28.73万平方米,备案均价12364元/平方米。二手住宅成交套数排行榜前十位的二手房住宅,滨湖区占了三席,惠山区、新吴区、梁溪区各占两席,锡山区占了一席。排名前三的是惠山区的阳光壹佰国际城、滨湖区的万科城市花园、新吴区的海雅锦园。惠山区的阳光壹佰国际城多月上榜。这些小区的共性是周边配套成熟,生活便利,性价比高。

(卫文)