

第四代住宅呼之欲出，人人期待的“好房子”长什么样？

6月19日，在南京今年第二场土拍中，位于建邺区的G11地块经过47轮竞价后被奥体建设以43888元/平方米的楼面地价竞得，位列南京地块成交楼面价第二位。让这块地备受瞩目的是它的规划条件，容积率1.01，限高35米。容积率1.01是什么概念？这意味着该地块住宅的总建筑面积与用地面积基本相等。业内人士纷纷预测，一个低密度、高品质住宅产品将在这里诞生。

当下正处于房地产市场调整期，房企拿地十分谨慎。但此次土拍中低容积率地块引发多家房企追逐，掀起久违的热度，这说明他们对未来市场中将热销的住宅产品有着相同的判断。

去年以来，中央多次提出加快构建房地产发展新模式，“下力气建设好房子”是重要一条。5月17日召开的全国切实做好保交房工作视频会议，在强调推进保交房、消化存量商品房等重点工作的同时，还提出“大力推进改善型住宅建设，满足不同群体合理住房需求”。

到底什么才是百姓期待的“好房子”？江苏各地陆续围绕未来房地产市场的新模式、新一代“好房子”进行了探索。

5月，位于苏州吴江太湖新城的WJ-J-2023-21号地块项目批前公示显示，项目拟建9栋8至14层洋房，容积率1.3，建筑密度18.7%。该项目引入第四代住宅设计概念，建设绿色科技住宅，建设过程将全部采用智能建造技术。这是苏州也是江苏首个第四代住宅产品。

第四代住宅即立体生态住宅。吴江区自然资源和规划局在相关文件中这样定义：将绿色生态理念注入城市建设，通过平台立体绿化，形成户户有花园、家家有庭院的建筑模式，应用于7层及以上住宅建筑，主要建筑形式包括套内空中花园、公共绿化平台。第四代住宅又被称为“空中庭院房”“空中城市森林花园”，满足人们对品质居

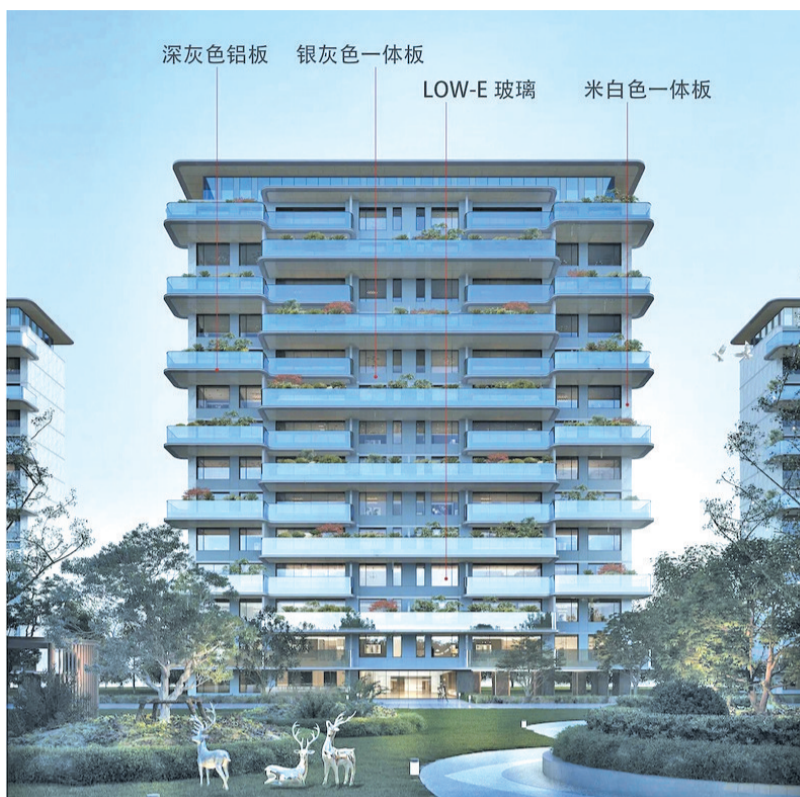
住和传统田园美好生活的向往。

吴江太湖新城WJ-J-2023-21号地块项目由苏州朗盈置业有限公司开发建设。该项目负责人严羽告诉记者，在考虑设计方案时，主要围绕“什么样的房子会让老百姓住得更舒服”为核心去展开。“我们发现，大家向往排屋、别墅这种有天有地有院子的生活，也喜欢城市大平层这种便捷的居住体验，还希望房子在温度、湿度、光照等方面实现低能耗、高舒适度。我们想，怎么把这些因素都集中在一个住宅产品上呢？第四代住宅就具备了这些特点。”

严羽说，目前项目正在申请办理规划许可证和施工证阶段，预计今年第三季度将正式开工。作为江苏第一个建设第四代住宅的企业，没有既往经验可以参考，项目在设计阶段遇到不少难点。例如挑高玻璃幕墙和低能耗如何做到两者兼得？室内的恒温恒湿恒氧科技系统，如何应用于室外庭院之中？立体绿化的景观标准如何界定？其中，庭院和立体绿化对建筑的建造标准和材料提出了更高要求。他说，第四代住宅与上一代住宅相比并非仅仅是外观上的不同，更多的提升在“里子”。

今年2月，吴江区自然资源和规划局印发《关于支持立体生态住宅规划建设的实施方案（试行）的通知》，让该项目的顺利实施有了规范依据。记者注意到，方案对套内空中花园有非常具体的要求，“主体结构外高度不小于两个自然层的空中花园，与住宅套内空间相连接，绿化面积不小于其水平投影面积的60%且绿化覆土深度不低于0.6米”。方案还提出，满足相关要求的套内空中花园、公共绿化平台可不纳入容积率、建筑间距、日照间距等的计算。

6月份，全省各地第四代住宅纷至沓来。6月7日，苏州相城区首个第四代住宅批前公示；6月11日，南京建邺区G01地块规划效果图显示，



该住宅“户户有露台”；6月12日，盐城市“东湖国际心语三期”规划效果图出炉，项目采用垂直绿化技术，“层层有园林、户户有庭院”。

但值得注意的是，“低密度”可能意味着“高价格”。对于普通改善性住宅的设计与建设，今年省级以及地方层面也出台了相关文件。

3月份，江苏省住房和城乡建设厅印发《改善性住宅设计与建设导则》，为下一步改善型住宅建设提供了明确方向。5月份，南京市建委印发《南京市住宅品质提升设计指引》，从居住使用者的角度出发，分析梳理住宅品质提升关键点，提出具体设计要求和解决措施。6月4日，南京江北新区出台《关于支持新区住宅品质改善提升规划指导意见》，该文件中

包含引导建造第四代住宅相关内容：“新建小区住宅项目每户可设置挑空平台，挑空平台为主体结构外挑的不得封闭的室外空间”。

苏州房协副秘书长、苏大建筑校友会秘书长付正乔说，如今房地产市场供求关系已经发生重大变化，人们的住房需求随着经济社会发展也在不断迭代。从保交楼到建好房，持续倡导开发企业善待土地、提升住宅品质，为市民建“好房子”，是满足人们新的住房需求，促进房地产由原来的高负债、高杠杆、高周转旧模式向高品质、高标准、高水平的新模式转型，推进房地产业高质量发展的的重要举措，也是开发企业群体的一次自我修为和磨砺，关乎行业声誉和前途。

（新华日报）

浙江绍兴试点创建“好房子”

近日，浙江省绍兴市发布“好房子”试点工作实施方案，提出打造差异化产品，以适应新阶段、满足新需求，让人民群众住得放心、安心、舒心。

根据实施方案，新时代绍兴的好房子应为环境友好（宜居）、使用优质绿色建材、采用人性化设计、实施工业化建造等精细化的施工方式，建立了体检维修机制的房屋建筑，具有安全耐久、健康舒适、绿色低碳、智慧便捷等特征。根据受众人群、使用功能、社会效益的不同，“好房子”可分为新建住宅建筑、既有住宅建筑以及公共建筑三大类别。

实施方案提出，要开展“好房子”“好小区”试点项目遴选，从土地出让、规划条件设置、方案设计等方面通盘考虑，提前谋划，选取合适地块作为“好房子”试点。

开展“好设计”评选。组织开展“好房子”方案设计竞赛，针对不

同类型试点项目，评选出多个优秀设计方案，形成设计方案库，探索将设计方案连同试点项目地块一并出让。

开展“好质量”提升。优化施工组织方式，推进精细化施工和标准化设计协同发展，提高施工现场精细化管理水平以及房屋建造质量和品质。

开展“好机制”探索。鼓励建设单位投保住宅工程质量保险，对投保的工程，保险公司组织开展全过程风险管理，开展工程质量评价，提供质量保障，履行维修及赔偿义务，化解社会矛盾纠纷。探索构建房屋养老金账户体系，建立健全房屋养老金筹集机制，规范房屋养老金使用制度，为房屋体检、安全保险和维修更新提供资金支持。根据“好房子”房屋类型、结构、功能用途、产权等确定体检方案，分类实施定期体检，探索“好房子”体检制度。

开展“好物业”研究。提升物业服务水平，把物业服务与城市服务相结合，引进智能化设施设备，全面提升住房质量服务、生活日常服务、特殊人群服务。

开展“好技术”应用。坚持设计引领，重点在防水、隔声、保温等方面开展标准提升工作，从建筑设计、景观设计、绿建星级、基础设施等方面明确“好房子”关键设计指标要求，探索制定“好房子”设计标准，将装配式装修、装配式钢结构、零碳建筑等新型建造技术融入“好房子”建造技术体系。

相关负责人表示，力争于2025年年底，落地实施不少于3个新建住宅类示范项目，逐步扩展到既有住宅改造以及其他民生公共建筑项目。到2030年，在“好房子”试点基础上，将试点项目逐步扩展至全部类型。

（中国建设新闻网）

全市294.4万名缴存职工 结息14.2亿元

记者近日从无锡市住房公积金管理中心获悉，中心已于6月30日顺利完成了年度住房公积金结息工作，为全市294.4万名缴存职工结付缴存利息14.2亿元，全部利息已准确、足额计入职工个人住房公积金账户内，缴存职工可以通过中心的公众号查询。

据悉，住房公积金每年结息一次，每年的6月30日是住房公积金结息日。结息年度为上年7月1日至本年6月30日。根据人民银行相关规定，职工住房公积金账户存款利率统一按一年期定期存款基准利率执行，即按年利率1.5%给付缴存利息。职工个人缴存的住房公积金和单位为职工缴存的住房公积金以及利息，全都归职工个人所有。结息后，所得利息会成为账户本金的一部分。只要个人住房公积金账户未销户，都会按照规定计息。

（卫文）