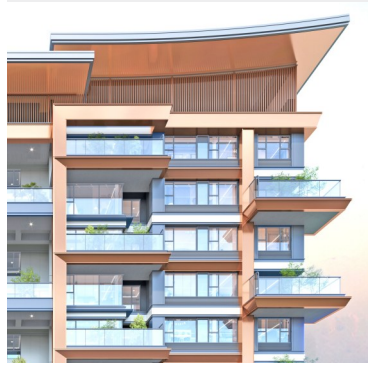


# 开发需因地制宜 政策当保驾护航 “第四代住宅”渐兴



在今年10月17日的国新办新闻发布会上，住房和城乡建设部党组书记、部长倪虹再次表示我国住房发展已经进入了一个新阶段，从“有没有”转向“好不好”，人民群众对住房的功能、质量都有了新期待。紧接着，在10月19日举办的“好房子”暨“中国建造”高质量发展论坛上，倪虹再次强调，下力气建设“好房子”是践行以人民为中心的发展思想的具体行动，是满足新时代人民群众对住房美好追求的必然要求。

提到“好房子”，“第四代住宅”无疑是一个焦点话题。这种住宅形式，通常集“空中园林”“垂直绿化”等于一体，又被称为“庭院房”或“立体园林住宅”，近年来因其独特的设计理念而受到购房者和业内人士的广泛关注。第四代住宅通过创新利用阳台、空中花园等元素，不仅有效减少了公摊面积，还显著提高了房屋的实际使用面积和居住体验。



## 多地推动第四代住宅建设

据悉，2017年，全国首个第四代住宅“成都七一城市森林花园”亮相。随后，全国十多个城市纷纷试水，都落地了不少优秀产品。近年来，江苏省内多地也推出多个“第四代住宅”产品。无锡目前除了建发玺云二期外，还有雲湖别墅南侧地块、运河湾西侧A地块两个地块拟打造第四代住宅。

据了解，今年8月底，建发玺云项目开发商主动向相关部门申请变更规划方案，开发第四代住宅。近日，记者对无锡首个第四代住宅项目进行了探访，对“第四代住宅”的概念有了直观感受。为了实现更开阔高挑的庭院，建发玺云二期露台错层分布，同户型在奇数层均为南向双露

台，偶数层均为南北双露台，双南向露台的户型中，一个是共享露台，一个是主卧露台，尺度拿捏到位。因为奇偶错层的设计，实现了露台挑高约6.3米的效果。克而瑞数据显示，截至12月22日，建发玺云“第四代住宅”成交备案14套，销售面积约2325平方米，销售金额约8453万元，房源均价约36353元/平方米。

无锡房地产业协会副会长兼秘书长沈洵介绍，我国住宅建筑形态已历经四代更迭，初代茅草房，二代砖瓦房，三代电梯房，如今的第四代则是绿色生态建筑。第四代住宅随我国经济腾飞、社会发展、城市文明进阶以及民众对美好生活的热切期盼应运而生，标志着建筑领域在时代浪

潮中的持续演进与创新。“目前，第四代住宅已进入快速发展阶段，我市周边的苏州、南通等地也已开始新建这种集别墅、四合院、胡同街巷于一体的中高层建筑。这种建筑同时具备空中花园、空中庭院、垂直绿化等特征，不仅大大节省了建筑的占地面积，而且还为提升人们居住的舒适度和体验感提供了良好的条件。”沈洵告诉记者。

业内专家表示，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。同时随着人们收入水平的提高，居民对住宅品质的要求更高，第四代住宅作为一种创新产品，契合了部分消费群体的需求。

## 第四代住宅并非完美无缺

尽管第四代住宅优势显著，但也并非毫无瑕疵，仍存在着亟待优化改进的地方。在实际建设进程中，一些问题逐渐浮出水面，例如，部分建筑因采光设计的不合理，致使黑窗户、黑房子的情况时有发生，这无疑给居民的日常生活造成了诸多困扰与不便。与此同时，居住私密性和安全性方面也相继出现了一系列不容忽视的问题，从而引发了行业内的高度关注和深刻反思。

回首过往七八年的发展历程，房地产企业始终在这条探索之路上不懈前行，持续总结过往经验教训，积极探寻解决方案，全力以赴推动第四代住宅迈向更加成熟完善的新阶段。而这些问题的出现，也恰恰促使社会各方更加审慎地去重新审视第四代住宅未来的发展走向，其目的便是为了契合人们对高品质居住环境日益增长的需求，真正打造出理想的居住空间，实现住宅建设领域的高质

量发展与突破。

近期，深圳、佛山、福州、长沙等地都出台了建筑规划新规，鼓励房企打造第四代住宅。据了解，今年4月29日，无锡市自然资源和规划局印发了景观生态住宅试点申报的相关文件。文件明确，景观生态住宅是指建有户享生态阳台或空中共享平台的住宅，又称“第四代住宅”，是将绿色生态理念注入城市建筑，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。在规划设计方面，文件要求规划建设标准不低于我市一级高品质住宅区的标准，地块中住宅用地容积率不宜超过1.8，住宅建筑高度不低于7层；同时对生态阳台的面积比例、布局形式、覆土深度等做了详细的规定。“这些规定为我市发展‘第四代住宅’提供了规划建设方面的技术指引，同时文件中也要求试点项目应具备高质量建设运营、高标准物业维护、高水平城市管理条件，

通过多部门联动形成全生命周期管理模式，这有助于我市创新改善型住宅产品健康、安全和持续发展。”市自然资源和规划局工作人员告诉记者，我市今年第二批土拍中的运河湾西侧A地块，规划条件中就已明确规定项目建设设计需要符合一级高品质住宅的控制要素和相关要求，同时可按无锡市相关规定申请景观生态住宅试点。

业内人士表示，第四代住宅的逐渐兴起是机遇也是挑战，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，也需要正确引导和宣传，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。

(吴美玲)

# 黄金湾科技园项目竣工投用 城市“黄金区域”蝶变换新

“这个楼好摩登，像俄罗斯方块一样错落有致！”近日，位于贡湖大道与高浪路交叉口的几栋“方块楼”吸引了不少市民驻足围观。记者从无锡经开区建设局获悉，这是由中建八局承建的黄金湾科技园启动区一期项目（以下简称“黄金湾科技园项目”）。项目不久前已竣工投用，它是无锡经开区“一镇五园”产业发展空间的重要一环。据了解，黄金湾科技园项目总建筑面积约13.4万平方米，由2栋16层办公楼及2栋5层商业、办公楼组成，4栋建筑单体以钢连廊形式相连。项目整体采用梯形切割式设计，使得园区在视觉上呈现出独特的几何美感。

该项目负责人罗文博介绍，园区

涵盖产业载体、路演中心及商业配套等设施，在设计规划中充分兼顾整体使用的舒适性体验与城市建设的环保性需求，达成两者的平衡与协同发展，致力打造“共享互动”的现代办公新地标。大楼屋顶设置大面积太阳能光伏板，采用被动式立面遮阳格栅，使用高隔热性能材料以降低热岛效应，积极创建绿色低碳生态园区……经开区建设局建管中心张恒瑜指出：“这里是黄金湾科技园先发地块，也是高浪路重要城市展示面，创新与生态交织成独特风景，园区有着‘以点带面’的示范作用。”

今年9月，黄金湾科技园举行开园仪式，城市“黄金区域”焕发新生态，吸引了不少无锡人的目光。伴随

着土地的高效利用和园区的规划建设，“黄金湾”正在加速释放“黄金效应”。据悉，黄金湾科技园与市民中心直线距离不到800米。园区以发展“总部经济、数字经济、人工智能+”为主导，通过持续“招新引优”“招大引强”，已引入江苏绿叶诊断、市产发集团、市医疗健康集团等行业龙头企业，推动产业链、人才链、资金链、信息链“四链融合”，为夯实区域发展注入全新动能。

当下，黄金湾科技园启动区一期项目的竣工投用，标志着无锡经开区在产业布局 and 区域功能优化上迈出重要一步。“二期计划明年开工建设，



目标是成为无锡经开区的‘城市之窗’。”科技园相关负责人表示，这里将立足企业功能资源需求和载体区位优势，联动周边配套资源，引进酒店、酒店式公寓、总部办公、滨水商业等多维度的综合业态，将园区产业、办公、科研等丰富的科创业态与文创、餐饮以及运动的休闲业态有效连接起来，打造总部基地、创客空间、文化社区一体化的高水平“科产城人”融合现代化生态园区。

(鲁琪)