

“第四代住宅”成热销房型！它和传统住宅有何不同？

2025 年 06 月 28 日 09:23 来源：央视财经



最近，一种被称为“第四代住宅”的全新住宅形态正加速进入我们的视野，成为各地房地产市场的热销房型。什么是“第四代住宅”？它和传统住宅有什么不同？

2025 年 5 月 1 日，住房和城乡建设部发布“好房子”新国标——《住宅项目规范》，其中明确新建住宅建筑层高“不低于 3 米”，为提升居住空间舒适度画下了底线和红线。别小看这增加的 20 厘米，它带来的是实实在在的居住体验改善。

河北石家庄一处新交付的住宅小区设计的层高就是 3 米，业主赵政装修之后的净层高能达到 2.78 米。

层高升高之后，房屋的采光时长随之加长。另外新国标还在住宅隔声和噪声控制方面也提出了更高要求。

除了层高和噪声这两项关键指标外，新国标还在空间布局、通风采光、适老设计、安全保障等方面提出了更具体的要求。

各地也在此基础上，结合实际情况，陆续出台了更具可操作性的地方细则和规范。无论是商品房，还是回迁房、保障房，如今的建设标准都在向“好房子”看齐，目标就是让人们居住得更舒适、更安全、更健康。

作为改善型住宅的新趋势，四川、重庆等地相继推出各自的“第四代住宅”。它究竟与传统住房有什么不同？又如何体现“好房子”的标准？

一般来说，“第四代住宅”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。“第四代住宅”的本质，就是通过空间创新实现功能复合。

重庆新建的一处小区新推出“第四代住宅”小区，记者实地探访发现，这里的屋顶采用的是钢管桁架结构——这是一种常用于体育馆、机场等大跨度公共建筑的结构系统。相比传统的钢筋混凝土设计，钢管桁架不仅更轻巧、更坚固，还能大大拓展室内空间使用感。

在这里，阳台的变化可以说是最大的亮点之一。它不再是传统意义上晾晒衣物的功能区，而是转变为一个集景观、生态、社交和休闲于一体的“空中庭院”。

记者了解到，虽然这个项目的售价比同地段其他项目略高，但居住的功能性和舒适度提升，成为“第四代住宅”与传统住宅最显著的差异化标签。

这么大的露台和空中庭院怎么计算房屋面积？记者了解到，最新出台的重庆《中心城区立体绿化住宅试点工作细则》扩大了容积率支持力度：对符合条件的户属空中花园，其面积不再计入容积率。这不仅减少了开发端的空间压力，也为居民换来了更宽敞舒适的生活空间。

空中庭院式的大露台无疑是“第四代住宅”的一大亮点，但清华大学建筑设计研究院占世林告诉记者，空中庭院、立体花园也只是“好房子”的一种表现形式，未来“好房子”还会有更多想象空间。

第四代住宅的问世，也标志着中国住宅建设进入了全新阶段，从“解决有无”向“追求品质”转变，从“商品房”向“幸福房”升级。

单词：	rèxiāo 热 销	shūshì 舒 适	bùjú 布 局	huíqiān 回 迁
	xiāngjì 相 继	chuízhí 垂 直	fùhé 复 合	tànfǎng 探 访
	liàngshài 晾 晒	biāoqiān 标 签	kuānchǎng 宽 敞	róngjī 容 积

讨论：1. 日本的住宅设计都有哪些特点？

2. 如果你来设计自己的理想住宅，你会更喜欢哪种设计理念呢？

源新闻：<https://www.chinanews.com.cn/sh/2025/06-28/10439503.shtml>

音声 URL：<http://tten.co.jp/sound/text/files202507281753682113.mp3>