



楼市聚焦

# 户户有庭院 层层有街巷 第四代住宅不再遥远

你理想中的好房子是什么样的？户户有庭院，层层有街巷，既可以种花赏月，还可以养鸟遛狗……

这样的好房子，叫作第四代住宅，又称为“庭院房”或“城市森林花园建筑”。记者了解到，第四代住宅即将在晋江落地。未来，晋江消费者将能够住上这样的好房子。

业界人士表示，目前，我省第四代住宅已经进入高速发展阶段，包括福州、厦门、漳州和宁德等地均有项目落地。泉州已出让第四代住宅地块，正在建设之中。

那么，第四代住宅有什么亮点？为何会受到消费者青睐？



## 省内多地开发第四代住宅

第四代住宅的发展，离不开政策层面的支持。记者了解到，自2019年起，国家住房和城乡建设部对第四代住宅的建设予以了充分认可，并于2021年正式发布《城市森林花园住宅设计标准》，标志着第四代住宅的概念正式转化为现实。

相关标准发布后，全国多城市便对第四代住宅产品进行探索。据不完全统计，截至2024年3月，全国已有24个省份试点上线第四代住宅，相当于全国超70%的省份已在落地推进第四代住宅。

业内人士介绍，我省第四代住宅的发展始于福州市区，2021年下半年，为提振楼市，福州开发商引入新加坡第四代住宅理念，在产品尺度上放宽。此后，福州市区内的第四代住宅项目受到市场追捧，持续热销后，这种创新住宅模式迅速在周边地区扩展。

据研究机构克而瑞福建区域统计数据，2021年至今，我省共成交62幅第四代住宅地块（含可建地块），总建筑面积601.73万平方米。从趋势来看，2023年开始福建第四代住宅市场进入高速发展期，尤其是进入2024年以来，成交规模已然突破250万平方米。与此同时，越来越多的地区开始试点推出第四代住宅项目，未来预计将有更多的地区加入这一行列。

目前，泉州已经出台了《泉州市中心城区开展立体生态住宅试点实施方案（试行）》，并且于今年2月份成功出让了丰泽区一宗第四代住宅地块。根据指标，该地块商品住宅用地用于建设改善型住房（住房户型面积144平方米以上，其中180平方米以上的不少于50%）；采取全装修交付，实施全装修后的商品住房预售备案均价不超过33800元/平方米（含全装修费用）。

购房课堂

买房是件大事。不少买房人是第一次购房，对于买房这件大事的很多常识都不是很了解。为了解答这些购房者的疑问，本报《楼市周刊》特地开通“购房课堂”栏目。每期，我们精选一个话题，邀请业内人士与您分享，让您少走弯路，买到满意的房子。

## 大户型房子该如何选？

随着人们生活水平的不断提高，越来越多的消费者在买房时选择大户型的房子。大户型有很多优点，比如空间宽裕，可设置更多的功能区，且各功能区之间可相对独立，既能满足一家人共享天伦之乐，又能同时兼顾个人隐私。

那么，在选择大户型时，购房者该注意什么呢？



### 空间布局合理

房子的空间布局合理是非常重要的，所以购房者在看房时，一定要将每个空间的面积、布局都考虑进去。

业界人士建议，主卧室的面宽不应小于3.6米，面积最好是在14—17平方米之间，次卧的面宽不应小于3米，面积在10—13平方米之间。

### 户型南北通透

在南方，南北通透的房子能使居住者居住起来更加舒适。

在挑选楼房时，如果是6层以上的高层，全南户型也可以考虑。另外，南北通透的户型，如果是贯穿客厅南北有窗户，就能够很好地保证空气的对流，也可以影响到厨房等空间的空气流通。

因此，建议消费者在选择房屋户型的时候，尽量选择客厅朝南、主卧朝南的户型。

### 层高要足够

一般大户型的建筑面积比较大，因此，对层高也提出了较高的要求。

目前，市场上普通的中小户型层高通常在2.8米左右，但对于大户型来说，这个层高就有点低了，房屋面积大而层高并不高，就会显得有些压抑。另外，大户型在装修方面，更注重美观，一般采用中央空调，并加上吊灯和吊顶，因

## 第四代住宅有何亮点？

据了解，第四代住宅设计理念集合了中国传统四合院、胡同街巷、空中园林、空中停车、电梯洋房和空中别墅等众多建筑优势，旨在打造人与自然和谐互动的生活空间。

在业界人士看来，这一概念的形成，源自对中国传统居住文化与现代居住需求的深度剖析。在城市化进程不断加速的背景下，人们期待“家有桃花源”，足不出户就能享受到最舒适的环境、最便捷的智能体验、最放松的生活氛围。而第四代住宅通过奇偶层平面化、采光私密平衡化、空中花园创新设计、室内空间灵活化及室内外融合等方式，为人们提供了一个理想居住方案。

“可以说，从需求角度出发，中国的住宅发展历经了三次更新迭代。”业内人士介绍，第一代满足基本的生理需求，最早的筒子楼，还没有空间布局的概念，够住就算很好了。第二代是从单位分房到商品房，开始有居住要求，厨房、客厅、卫生间和卧室，功能被独立。第三代是从六层的多层住宅到高层住宅的转变，电梯房如雨后春笋般出现，开始追求住好房，房子内部空间设计更加人性化，有配套开发的概念，配有会所、景观园林绿化、停车位、物业服务等。

“第四代则进行了革命性改造，堪称所有住宅品类的‘集大成者’。即，它融合了‘四合院、空中花园、胡同街巷及电梯房’的全部优势于一身，使得高层住房也能在居住效果上，如同一座‘花园别墅’。”业内人士表示。

## 高品质住宅将成为市场主流

经过近30年的快速发展，中国房地产业，正逐步从“规模型”向“品质型”、从“有没有”向“好不好”转变，高品质住宅、好房子正在成为商品住宅市场的主旋律。

“目前，许多开发商纷纷进军这一领域，力图通过打造高品质、可持续发展的住宅产品，来争夺市场份额。”业内人士表示，这些开发商既有福建本土优秀民营房企，也有如国贸、建发、保利等国企。

与此同时，对于第四代住宅落地，消费者也充满期待。“住的房子有个小庭院，一直是我期待的。”市民李小姐说，住在城市的高层住宅，显得比较压抑，而且有不少产品大同小异，看不出创新。“希望晋江能出现第四代住宅的产品，满足不同消费者的多样化需求。”

不过，第四代住宅在发展的同时，也面临着诸多挑战。业内人士指出，例如，如何平衡技术创新与成本控制，如何在保障居住品质的同时实现绿色生态，如何保护空中花园上下层之间的隐私等，这些难题都需要房企持续探索和创新。

业内人士表示，展望未来，第四代住宅将迎来更加广阔的发展前景。一方面，随着绿色建筑技术的持续创新与应用，第四代住宅的生态与节能特性将为其带来更强的产品竞争力；另一方面，随着消费者对居住环境与品质要求的提升，第四代住宅的市场需求将持续增长。

此，3.1米以上的层高会更舒适。

### 避免走道过窄

不少消费者认为，房子的走道是对住房资源的浪费，所以走道越窄越好。其实，走道如果设计合理的话，可以存放东西，进而增加使用空间。另外，如果过窄的话，不仅显得压抑，而且还会影响部分房间的采光和通风。

因此，大户型的房子，不应过窄，后续装修还可以在装饰上下点工夫，就可以呈现出不错的效果。

### 留意相邻户型影响

选购大户型住宅时，要仔细看楼层平面图，注意所选户型与相邻户型之间的影响。比如，有些户型单看是不错，全朝南，但放在楼层平面图中看，就会发现有个别房间处于凹槽中，阳光照射不进来，采光差。或者与相邻的户型存在阳台或窗户隔得很近的情况，隐私得不到保障。

### 注意辅助功能

购房者在选择户型时，客厅最好带阳台，因为如果客厅没有阳台，那么房子的面积看上去就会减小很多；其次，如果阳台位于卧室，就很难保证私人的隐私空间。

除此之外，消费者在挑选户型时，还需要看储藏功能，包括杂物间、嵌入式衣柜等。

资讯

## 6月LPR维持不变 5年期以上3.95%

本报讯 6月20日，新一期贷款市场报价利率（LPR）出炉：1年期LPR为3.45%，5年期以上LPR为3.95%。1年期和5年期利率均维持不变。

LPR已替代贷款基准利率成为贷款利率定价的“锚”，连续数月“按兵不动”，符合此前市场预期。

目前，LPR报价行下调报价的动力不足。截至一季度末，我国商业银行净息差较上年末进一步下降15个基点至1.54%，创出历史新低。

分析人士认为，LPR本是金融机构对最优质客户的贷款利率，但很明显，当前银行自身的LPR报价并不能完全真实准确地反映其实际最优惠客户贷款利率。

对此，中国人民银行相关负责人日前在2024陆家嘴论坛上表示，将持续改革完善LPR，针对部分报价利率显著偏离实际最优惠客户利率的问题，着重提高LPR报价质量，更真实反映贷款市场利率水平。

## 住建部、金融监管总局： 有力有序有效推进保交房

本报讯 日前，住房和城乡建设部、金融监管总局联合召开保交房政策培训视频会议。

会议强调，各地要坚决贯彻落实党中央、国务院决策部署，将保障购房者合法权益作为根本出发点和落脚点，以高度的责任感和使命感，以时不我待、只争朝夕的紧迫感，压茬推进，有力有序有效推进保交房各项工作。

会议要求，坚持目标导向和问题导向，加强工作针对性，明确保交房工作的目标与标准，准确查找问题和不足。要统筹协调保交房工作，建立国家、省、市三级专班联动机制，加强政策统筹协调，用好保交房信息系统，建立定期调度和通报机制。要做好宣传引导，营造良好的舆论氛围。

会议指出，为进一步发挥城市房地产融资协调机制作用，更好满足城市房地产项目的合理融资需求，要压实地方政府、房地产企业、金融机构各方责任；完善机制组成，健全项目推送反馈管理，加大项目修复力度；加强“白名单”的审核把关；指导银行做好融资支持；做好经验总结和推广应用。

## 央行： 完善房地产金融 宏观审慎管理

本报讯 日前，中国人民银行宏观审慎管理局党支部发布题为《强化宏观审慎管理 提高系统性金融风险防范能力》的文章称，完善房地产金融宏观审慎管理，推动加快构建房地产发展新模式，促进房地产高质量发展。

在实施房地产金融宏观审慎管理方面，央行称，房地产是国民经济重要组成部分，又与金融体系高度关联，具有系统重要性影响。近年来，央行深入贯彻落实党中央决策部署，顺应房地产市场供求关系的重大变化，立足中央银行宏观审慎管理职能定位，持续优化个人住房贷款最低首付比例等宏观审慎政策工具，有效发挥了逆周期调节的作用。为促进房地产市场平稳健康发展，满足人民群众对优质住房的新期待，近期将首套住房个人住房贷款最低首付比例降至15%、二套房降至25%。

## 龙湖集团： 第四届“珑运会”收官

本报讯 6月19日，为期40天的龙湖集团第四届“珑运会”画上圆满句号，全国50余座城市累计超45万人，在社区、写字楼、产业园、天街等空间场景中，留下值得回味的美好记忆。

据了解，自2021年以来，“珑运会”已连续举办四届，成为龙湖集团三大品牌IP活动之一，也成为龙民们每年生活里的固定一环。在过往4年的活动中，从传递健康的理念，到趣味活动的落地，“珑运会”始终坚持以轻运动的方式，为日常生活的缝隙填充欢笑，为快节奏的都市生活，提供一个舒缓压力、收获松弛感的窗口。

值得一提的是，本届“珑运会”保留了丰富“珑珠”福利，以额外的“小确幸”不断提升获得感、幸福感。而公益元素亦不可或缺，在本届“珑运会”活动期间，各界合计捐步超10亿步，激活了龙湖公益基金会100万元的配捐额度，用于支持龙湖“欣芽计划”——困难家庭大病儿童救助项目。

秉持“善待你一生”的使命，龙湖将持续打造丰富空间场景，输出优质服务，为平淡的日常增添幸福与获得感，也让生活里的美好触手可及。