

文/片 记者 王皇 刘万新 慕鹏
济南报道

济南计容新规助力 多个“四代宅”产品入市

近两年,山东省一直在推动“好房子”的建设。为进一步落实“好房子”相关工作部署,今年3月济南市推出了《济南市建筑工程容积率计算细则》,其中有部分政策涉及对第四代住宅的支持。

其中,在户属空中花园方面规定,每户可设置一处外挑尺寸不小于2.4米不大于6米的空间,并且不得单独设置于北侧,而且户属空中花园加半开敞空间总比例不大于套内面积的40%,户属空中花园投影面积不大于50平方米,在达到一定条件下后,不计入容积率。

济南市的计容新政策,助推了第四代住宅的开发建设。继前两年中博·锦云原著、银丰玖玺城珑和院之后,2025年济南主城区将再添几个第四代住宅楼盘,以华润望云、中海时光之境、鲁投壹号院、保利CBD的A1项目为代表。据了解,中海省博西项目、中海济钢项目,也将要打造“四代宅”产品。

主流房企布局新赛道 得房率最大可至130%

传统住宅中,公摊面积一直是购房者关注的焦点之一。“四代宅”通过优化户型设计和建筑布局,将更多的面积直接用于居住空间,从而提高得房率,让购房者能够享受到更高的居住价值。

位于盛福片区的中海时光之境成为楼市“热点”。据悉项目规划为奇偶层错落的四代宅产品,户型面积145-252平方米。目前对外释放价格区间为高层23500-25000元/平米,小高层25500-34000元/平米。“相对于目前市面上的四代宅产品,项目最主要的特点就是超高得房率,小高层产品的得房率大概在94%-134%,这也得益于计容新规的实施”。据该项目工作人员介绍,155平方米奇数层户型实际建筑面积约154.46平方米,套内125.78平方米,北侧设备平台3.84平方米,飘窗面积8.02平方米,露台面积约12.9平方米,开敞式阳台一半面积约3.75平方米,这样算下来,可使用面积约154.29m²,得房率约100%。据了解,因为错层设计,部分252平方米的户型客厅挑高可达6.2米,并配备102平露台花园。“项目已经开启认筹,其中252平方米的已认筹5套,目前来看市场认可度较高。”

今年中海在济南市场拿地较多,包括盛福中海时光之境、济钢项目、省博西项目,记者采访了解到,这三个楼盘全部要打造第四代住宅。“中海地产在全国有多个四代宅开发建设案例,依托中海地产好房子产品标准Living OS系统,我们从多个维度提升业主的居住体验,例如我们的智慧中控系统,不仅能实时检测室内外温度、湿度以及空气质量情况,还能提前预测并提醒业主关于房间内电器、窗帘、石材养护周期等事项,为业主提供真正的智慧生活。”相关负责人表示,目前济南市场需要打造差异化的新产品,第四代住宅计容上更合理,购房者对于赠送部分也乐于接受。

与中海时光之境一路之隔的还有刚面世的鲁投壹号院。据悉,该项目一共7栋10-16层住宅260套房源。目前,楼盘临时接待处已经开放,样板间、示范区尚未开放。有业内人士坦言,鲁投壹号院容积率较低,但受限于地块规模,对社区空间规划、景观营造以及公共配套等方面也构成硬性约束。“同时,当下的改善客群,对于企业实力、开发规模、品牌有着更高的要求,企业供应链管理、工程品控体系及应急处理能力等关键指标成为房企核心所在,与中海同区域同产品,来自新泰的鲁投压力不小”。

此外,位于CBD西的历下城发&保

“户户有花园,家家有庭院,得房率超过100%”,近两年“四代宅”产品以其独特优势吸引了不少购房者关注。记者调查了解到,2025年下半年济南楼市有近20个新盘入市,多为140平方米起步的改善产品。其中在改善细分市场上,多个“四代宅”项目将集中入市。

业内人士表示,第四代住宅体现了房地产市场向高品质、个性化发展的趋势。在政策和市场需求的推动下,有望成为未来市场的重要组成部分。“四代宅”开发讲究因地制宜,也并非所有房企都有实力做第四代住宅。



济南盛福片区某第四代住宅项目,工作人员在给购房者讲解楼盘情况。

利置业·九宸赋近期也将进入市场,项目规划11栋住宅,其中5栋21-25层高层,6栋15-17层小高层,共614套,中间核心位置4、6、8号楼规划第四代住宅。据了解,项目最小户型152平方米,占比40%;最大户型290平方米,9月大门、会所实景展示,10月实体样板间将对外开放。保利相关负责人表示,该项目在CBD试水第四代住宅,主要是因为新规带来的户型使用率提升,能给客户带来的实际收益增多,“开敞阳台销售面积计算一半,加上项目周边的山水景观,也使露台有了实际场景和价值,会给业主带来更好的居住体验。”

因地制宜开发 四代宅对房企有挑战性

谈到第四代住宅产品创新,济南张马片区某房企负责人认为,住宅产品无论怎么变化创新,其居住属性不会变。高端改善客群选房子,面积是考虑的一方面,更看重房企实力。大面积阳台、下沉式会所,都已成为高端改善标配,购房者在选择产品时会首选品牌,品牌房企更有实力打造实体样板,降低后期购买风险。

济南市房地产业协会执行副会长李刚表示,高品质住宅开发已成行业高质量发展的重要方向。以空中花园为特征的第四代住宅是高品质住宅发展方向之一。但第四代住宅不应盲目跟风建设,要根据需求,因地制宜开发。“济南应从文化、环境、气候、人文等方面,将第四代住宅设计理念与本土特征结合,探索政府、行业、市场、学术等多方参与,共同建设推广第四代住宅发展路径,助力高品质住宅发展。”李刚说。

对于第四代住宅产品,同圆设计集团城市人居研究院相关人员认为,目前市场上“四代宅”多指有空中花园。广义讲,第四代住宅不光是赠送露台的产品,科技住宅、健康住宅都算第四代住宅;只有满足高品质住宅建设开发标准的第四代住宅,才能算高品质住宅。第四代住宅出现在南方,在北方推广起来,一方面有市场需求,许多人喜欢花园;另一方面该产品有溢价空间,加上近几年的政策支持,第四代住宅频繁出现在大众视野。

他还表示,并非所有地块都适合做第四代住宅,有景观资源或生态环境好的地块,做出来的第四代住宅会有卖点;并非所有房企都有实力做第四代住宅,还需要考虑地块规模、楼座排布、增量成本及技术保证,对房企来说很有挑战性。“第四代住宅在济南属于起步探索阶段,还未进入市场交付检验期。‘四代宅’属于改善的一个类型,并不会对高端市场造成分流,只是给改善客群多了一个产品选择”。

延伸阅读

“第四代住宅” 给“好房子”开门?

“第四代住宅”是近来很热的概念,今年3月,住房和城乡建设部发布被视为“好房子”标准的《住宅项目规范》,在层高、居住便利性、适老化等方面进行迭代升级,为“好房子”建设提供了指导,“第四代住宅”更被寄予希望。到底何谓“第四代住宅”?前三代是什么?“好房子”和第四代住宅能划等号吗?相关专家一起聊聊“好房子”政策背景下的“第四代住宅”。

“第四代住宅”的概念从哪儿来

什么是第四代住宅,在武汉大学城市设计学院特聘副研究员徐腾看来,第四代住宅只是一种较为通俗的说法,目前业界并未形成住宅代际划分的统一标准。他说,住宅的划分曾有不同方式,比如,遵循人类发展的角度,从茅草屋到后来的砖瓦房,再到工业革命兴起之后,大量人口涌入城市的背景下,以节约土地为目标出现的集合住宅。按照出现的先后顺序,依次被称为第一代、第二代、第三代住宅,目前提到的第四代住宅,狭义理解,正是以提升住房品质为主要目标所建造的智能化住宅。

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。不少“第四代住宅”楼盘都打出“立体花园”和“大露台”的广告。回顾国内住宅的演变,上海易居房地产研究院副院长严跃进提醒大家关注住宅中“阳台”的功能变化。一开始的住宅没有阳台,后来一些住宅配备了以晾晒为主要功能的阳台,现如今“第四代住宅”其实更加注重观赏性和生活体验,阳台已经变身为“空中花园露台”,阳台的功能已然升级。依据阳台绿化的需求而衍生出来的相关配套设施和政策举措,更能够满足购房者的需要。严跃进提到,过去阳台、露台都算建筑面积,近年来部分省份相继发布利好政策,阳台的建设面积不纳入建筑面积之中,以更高的品质吸引消费者。“空中花园露台平民化的设计,更加符合老百姓的实际需求。”这都助推了“第四代住宅”的发展。

“好房子”是“第四代住宅”另一种说法吗

2025年全国两会期间,《政府工作报告》首次提到“好房子”,并给出了四个明确的标准:安全、舒适、绿色、智慧。与此同时,拥有不计入产权面积超大露台的“第四代住宅”,凭借这一优势使实际得房率达到90%左右。

“第四代住宅”能否作为“好房子”的代表?二者又有着怎样的关系?徐腾解释,与前三代住宅相比,“第四代住宅”更加注重产品类型上的区别。“好房子”则无关产品类型,更注重居住者的实际感受,即房子良好居住品质的体验。在严跃进看来,二者的相互衔接体现在“第四代住宅”的具体设计之中,从空中花园到层高的具体调整,背后正是对“好房子”政策之中绿色和安全两项标准的具体落实。

“第四代住宅”火热上市的背后,也难逃价格成本和房屋适配性的难题,面对诸如露台采光、噪音干扰、后期维护、气候导致的安全因素以及花园后期的维护等“第四代住宅”共性和个性的问题。严跃进认为,“第四代住宅”的验房制度标准亟待建立,这不仅能够打破房产商在售卖过程中“自卖自夸”的售楼陷阱,也为未来第四代住宅的行业标准做了具体规定,防止购房者入住后因房屋的设计和结构问题产生种种困扰。这一工作则需要政府相关部门的权威机构监督落实。“国家层面按照严格的制度进行监督,就能够保护购房者自身的权益,从而为老百姓提供高品质的住房。”综合央视、央广

「四代宅」风劲吹, 噱头还是趋势 空中花园+超高得房率吸引不少改善型购房者