

“第四代住房”汇聚绿色智能城市建设新动能

湖南株洲市天元区“第四代住房未来社区”，以绿色为笔，以智能为墨，在时间的画卷上记录中国住房重大变革

□ 本报记者 邢成敏

“安得广厦千万间，大庇天下寒士俱欢颜。”住有所居，一直是人之所愿所向。而今，经过一次次的破冰攻坚后，中国住房正经历前所未有的大变革——“第四代住房”正悄然崛起，引领住房变革新潮流。

惟变所出，万变不从。中国城镇化促进会确立的“第四代住房”概念，集中国传统四合院、欧美别墅、空中停车、空中园林、垂直绿化和高层电梯房等众多建筑优势于一身，突出了新一代住房的鲜明特征。

在湖南省株洲市天元区，“第四代住房未来社区”正拔地而起，建设正酣。由新疆天地集团有限公司（以下简称“天地集团”）下属企业湖南第四代住房置业有限公司打造的“第四代住房未来社区”摒弃第一代“茅草房”、二代“砖瓦房”、三代“电梯房”的劣根性，将“绿色生态、节能环保”理念应用于建筑中，将田园式庭院理念融入现代都市，成为点亮城市绿色和智能化发展的重要“引擎”。

前庭后院，让“田园梦”照进现实

坐观青山，推窗见绿，仰望蓝天，俯仰清流……钢筋水泥的丛林需要绿意的点缀，城市的美好生活少不了诗意的栖居。

“我打算在这里购置一套新房，没想到现在的房子还有院子可以种蔬菜，足不出户就可以吃到新鲜蔬菜了，真不错。”近日，在株洲市天元区“第四代住房未来社区”体验中心，已经退休的郭女士面露欣喜。她坦言，已经在全国购置了多套房产，但这是一个可以真正让她实现“田园梦”的房子。

12月18日，由湖南第四代住房置业有限公司打造的“第四代住房未来社区”在株洲市天元区新东路盛大启幕。该项目建筑面积超过50万平方米，共有2056套住房，囊括了中国城镇化促进会定义的“第四代住房”的全新建筑模式，即“空中停车住宅”“空中立体园林住宅”“空中庭院住宅”。

记者在现场看到，“第四代住房未来社区”一度成为市民眼里的“俏销品”和“香饽饽”，前来体验中心购房和咨询的人络绎不绝。那么，第四代住房走俏的“密码”是什么？是“不断满足人们对美好生活的向往”，是通过建筑搭建起人类和自然之间相连共生的沟通桥梁，从而使普通的住房真正地一层层“住”进了大家的心里。

开窗见园、推门见绿，纵览一江风光……第四代住房亮点频出，可圈可点，真正让“层层有园林，户户有庭院”的理想走进现实，堪称住房变革领域的“走心之作”。“层层有园林，户户有庭院”是“第四代住房”生态园林住房的主打设计理念，既能改善人居环境，又可促进城市生态发展，是为打造“开窗见园、推门见绿”田园风光城市形态作出的一次伟大创新。

第四代住房每两层的住户可共同分享一座空中园林，形成一个“空中微社区”，成为大家茶余饭后的休闲娱乐空间。居住重回“街坊四邻”年代，特别是老人和儿童，可以在休闲娱乐空间一起游玩，适宜老人居家养老和儿童快乐成长。

据悉，株洲市天元区“第四代住房未来社区”在管理方面，特增设了两大部门，即“园林部”和“菜农部”，专为住户打理花园植物，还可帮助有需要的住户在花园里种菜，突出个性化服务，

确保“层层有园林、户户有庭院”不打折扣。

“花园的绿化如何养护？院子的排水和防水措施怎么做？”针对住户可能面临的问题，该项目相关负责人介绍说，庭院院所涉及的花草树木养护，采用成熟的自动滴灌系统进行自动浇灌，住户只需每两三个月修一次枝叶即可，并且修剪枝叶也可以请专业人士来修剪。此外，在院子下沉板做完防水后，设置向墙方向倾斜的坡度，在坡度最低处每隔3米-5米安置一个排水口和统一的一个落水管用于排水，以防止积水。同时，在防水层的表面还做了一层3厘米-5厘米的细石混凝土刚性保护层，以免植物根系破坏院子防水层。

空中停车，引领智慧城市新生活

随着社会经济的高速发展和居民消费水平的不断提高，私家车如雨后春笋般“野蛮生长”，伴随而来的便是车多位少、停车难、乱停车等问题。

停车难能否得到有效解决，不仅关系到车主的切身利益，更是一个城市文明建设进程的风向标。解决的方法无非是开源和节流，而对于土地资源紧缺的国家来说，“节流”才是根本，智能停车场就是一重大突破口，这也是第四代住房正在努力践行的。

据了解，第四代住房不再建既费钱又耗能的地下停车、空中立体园林生态住房，而是向有自然空气和阳光的地上发展，将地下停车场都分散到空中，演化为一座座空中四合院或胡同街巷（即“空中公共立体园林”或“空中公共停车平台”）。以株洲“第四代住房未来社区”为例，住户回家都可将车辆直接开到空中每层楼的公共四合院自家门口，不用再去空气污浊又光线昏暗的地下停车场，很大程度上节约了住户的出行时间成本。

同时，为确保住户高峰出行顺畅，第四代住房载车电梯全过程均采用智能系统，智慧停车，电梯速度与载人电梯一样不低于2.5米/秒-3.5米/秒，一般每64户配置一部双层轿厢载车电梯或双层载车电梯；或每35户配置一部单层轿厢载车电梯，以保障早高峰车辆的顺畅出行。

值得一提的是，第四代住房不建



在湖南省株洲市天元区，“第四代住房未来社区”建设正酣。

地下停车场，只挖建筑基础本身做人防及储物间，这意味着将缩短施工工期5个月以上，可节省80%以上的巨大地下工程量，可节省城市大量废土填埋及清运负担，以及水久节省地下停车场24小时不间断的照明及排风能源。换言之，不建巨大地下停车场工程，而将其都建到空中，向有阳光和自然空气的地上发展，将使建筑省工期、更省钱、更环保、更生态、更节能。

毋庸讳言，在支撑整个新兴智慧城市方面，空中智能停车正逐渐实现城市治理、民生服务、产业发展三大核心功能，赋能智慧城市高质量建设和发展。

绿意萦绕，赋能城市生态系统建设

据相关资料显示，一座1000亩的森林公园，每天最低可释放氧气60吨，吸收二氧化碳76吨，相当于可供6万人的氧气摄入量 and 二氧化碳排放量。如果一座城市的新建住房和旧城改造项目全部采用第四代住房技术，就如同给这座城市增加了一片片森林和一座座天然氧吧。

这使植树造林不仅在荒山野岭，还可以在城市的建筑中进行，使城市

的钢筋水泥建筑变为一片片长满鲜花树木的森林。

中国城镇化促进会界定的“第四代住房”，主要技术指标包括空中公共立体园林、空中私家花园庭院和空中垂直绿化，符合全部或后两者相关技术指标的建筑理念和形态，有利于改善人们的居住生态，使建筑与城市环境和谐共生、人与自然和谐共生，为城镇化和城市绿色发展提供助力。

走进株洲市天元区“第四代住房未来社区”，充满绿色生态元素、高品质的庭院房迎面而来，如诗如画，“城市在森林中，森林在城市中”在这里得以生动体现。它不仅使居住与自然和谐共生，使城市形象充满生机与活力，焕然一新，还增加住房产品的多样性，满足了人们不断增长的物质需求，是“人民对美好生活向往”的具体体现。它使投入与产出比发生了倍增和质的变化——即投入与普通住房一样的占地和建造成本，却得到了比别墅更好的住房和比总建筑占地更大的空中绿化园林。

不同的建筑，不同的技术，就会有不同的建筑形态。而不同的建筑形态，其所带来的城市面貌也不一样。

毋庸置疑，一方面，第四代住房增加了城市空气含氧量，有效消除了城市热岛效应。另一方面，彻底改变了城市公共立体园林、空中私家花园庭院和空中垂直绿化，符合全部或后两者相关技术指标的建筑理念和形态，有利于改善人们的居住生态，使建筑与城市环境和谐共生、人与自然和谐共生，为城镇化和城市绿色发展提供助力。

政策支持，跑出生态建筑“加速度”

住房是城市的最大载体，它从诞生开始，就一直在伴随、甚至决定着城市的走向及命运。好风凭借力，助我上青云。第四代住房从诞生之初到快速发展，与国家政策的扶持密切相关。

国家发改委印发的《〈绿色生活创建行动总体方案〉的通知》要求，到2022年，当年城镇新建建筑中绿色建筑面积占比达到70%。第四代住房的创新理念，则为“绿色建筑”矗立了一个新地标，成为推动社会发展的源头活水。

在全国城市生态建筑短缺的背景下，目前已有株洲、长沙、眉山、恩施、昌吉、白银等20多个城市相继出台政策，支持新一代创新住房“第四代住房”，并有20多个标准的第四代住房在这些地区开工建设。

在株洲市政府招商引资的浪潮下，天地集团立足湘楚，立鼎株洲，在湖南地区首推第四代住房全新住宅模式，致力于为湘楚百姓打造未来理想居所。经过湖南第四代住房置业有限公司联合清华大学建筑设计研究院、中国建筑标准研究设计院不断创新和改进后，第二个标志性示范工程项目——株洲“第四代住房未来社区”涵盖了第四代住房的三种建筑形式，是第四代住房最新、最完善的产品。

据悉，第四代住房未来社区，是作为目前株洲，乃至整个湖南地区，唯一一个真正的第四代住房项目。可喜的是，该示范项目已被住建部列为2020年科技示范工程。

同时，为了不再建设出“无法居住或不宜居住”的房子，以绝前车之鉴，使建成后的房子都具有优良品质，都没有“黑窗户、黑房子、无私密性和无安全性”等任何缺陷，经过众多专家团队历时7年的不断探索、总结及创新，获得了“第四代住房的核心技术及技术标准”——

私家花园庭院：设置在每户住房的客厅外，并至少具有两面不封闭、覆土不低于0.5米、全部高度不低于两个自然层，绿化面积不小于其水平投影面积60%、其庭院上层外墙面不开设窗户及洞口的，不限制面积和不计算容积率。

空中公共园林休闲平台：具有两个自然层高度、平台周边建筑与建筑之间的通风采光通道总长度不低于其平台周长的1/3，其平台和平台上的停车位、载车载人电梯、消防楼梯以及室外连廊走廊，不限制面积和不计算容积率。

诚然，第四代住房对全球而言都是一个奇迹和一个划时代的创新成果，并在全球所有“大花园大阳台”的植树绿化建筑中，亦彻底解决了“黑窗户、黑房子、无私密性和无安全性”等众多重大缺陷问题，先后获得中国、欧盟、日本、韩国等几十个国家和地区的发明专利，为开启住房革命新时代提供澎湃动力。

越是壮阔的征程，就越需要领航的力量。立于潮头，方知浪高风急；登高望远，才见云阔天高。

当前，处于世界百年未有之大变局，行至民族复兴关键一程，住房变革也到了一个新的关头。在推进城市建设的进程中，从补齐城市“短板”到建筑节能降耗，从改善人居环境到提高百姓幸福感，第四代住房以实践证明了不仅能稳得住，更能走得远。相信标准第四代住房在推动绿色城市、智能城市发展中将大有可为。

（本文配图由曾盼明摄）



12月18日，“第四代住房未来社区”在湖南省株洲市天元区新东路盛大启幕。



在“第四代住房未来社区”体验中心，前来咨询的市民络绎不绝。



“第四代住房未来社区”效果图，囊括了“空中停车住宅”“空中立体园林住宅”“空中庭院住宅”。