

「户型革命」，第四代住宅的房型 几大分类及特点

□ 宋艳侠

(苏州市自然资源和规划局相城分局)

摘要：本文详细分析了第四代住宅的特征，包括高层建筑与垂直绿化体系的结合、每户独立“前庭后院”的布局以及对传统住宅形式的融合与创新等。同时，针对刚需户型和刚改户型，分别探讨了其设计亮点与市场表现。刚需户型通过超大尺度和外挑式露台花园设计，实现高赠送率，显著提升户型性价比；刚改户型则注重户内外联动，将传统客厅、餐厅、厨房的生活场景进化为包含阳台和花园在内的更开阔空间布局，为客户提供了全新的生活方式。此外，还列举了成都滨江郛城、广州招商林屿境、北京龙湖观萃等实际案例，展示了第四代住宅在不同城市 and 不同户型面积段的具体实践，说明了第四代住宅在提升居住品质方面所做出的努力和取得的成果，为未来住宅设计发展提供了有益的参考和借鉴。

关键词：第四代住宅；住宅设计；刚需户型；刚改户型；居住品质

DOI: 10.71411/rae-2025-v1i1-540

House Type Revolution」：Major Categories and Characteristics of Fourth-generation Residential

House Types

Abstract: This paper comprehensively analyzes the characteristics of fourth-generation residences, which integrate high-rise buildings with vertical greening systems, feature a household-specific “front courtyard and back yard” layout, and represent an innovation and fusion of traditional residential forms. It also delves into the design highlights and market performance of 刚需 (rigid demand) and 刚改 (improvement-oriented) housing types. The rigid demand housing types enhance cost-effectiveness through large-scale, cantilevered terrace gardens, while the improvement-oriented types offer a new lifestyle with open layouts that connect indoor and outdoor spaces, including balconies and gardens. Additionally, the paper presents cases such as Chengdu Jiangbin Licheng, Guangzhou Zhaoshang Linyu Jing, and Beijing Longhu Guangcai, illustrating the practical implementation of fourth-generation residences across different cities and housing sizes. These examples demonstrate the progress made by fourth-generation residences in improving living quality and provide valuable insights for future residential design.

Keywords: Fourth-generation residence; Residential design; Rigid demand housing type; Improvement-oriented housing type; Living quality

一、引言

（一）研究背景与目的

近年来，随着居民生活水平的提高，人们对住宅品质的要求日益提升，不再仅仅满足于基本的居住功能，而是对居住环境、空间布局、配套设施等方面有了更高期待。在这样的背景下，第四代住宅产品在住宅领域掀起了一场创新变革的浪潮。

设计角度来看，第四代住宅的最大特点在于环保 + 科技 + 产业的迭新变革，讲究生态低碳、科技融入、自然平权等，主要具有以下特征：形态上，依然以高层建筑为主，但立面和空间植入了垂直绿化体系，营造城市与自然的和谐共生；布局上，追求每户有独立的“前庭后院”，乃至每层都有共享公共院落和开放式街巷；居住感受上，融合四合院、街巷胡同、低层别墅以及第三代电梯房的优势于一身。很多四代宅所以如果把相关政策用足，基本可以做到“零公摊”、“100%得房率”，更卷的甚至得房率能做到110%。

二、四代宅房型的分类及其特点

（二）刚需户型：打破面积壁垒，提升刚需品质

近年来，四代住宅的户型设计逐渐多样化。虽然140平方米以上的大户型是如今后房地产市场的主流，但为满足不同家庭的居住需求，许多项目开始推出面积更小的户型。一方面传统刚需户型，面临着不少制约因素，如较高的梯户比使得居住的私密性与舒适度有所打折，再加上户型面积本就偏小，户型内部的创新空间被大大压缩，施展空间有限。但从市场趋势来看，这些户型通过超大尺度和外挑式露台花园的设计，实现了高赠送率。这些露台花园不计入或仅部分计入产权面积，却能额外增加30至50平方米的实用面积，显著提升了户型的性价比。这种更接近“无公摊”的理想状态，让住户享受到空中庭院的独特体验，让小户型更具吸引力。



▲成都滨江郛城，户型面约86-98m²

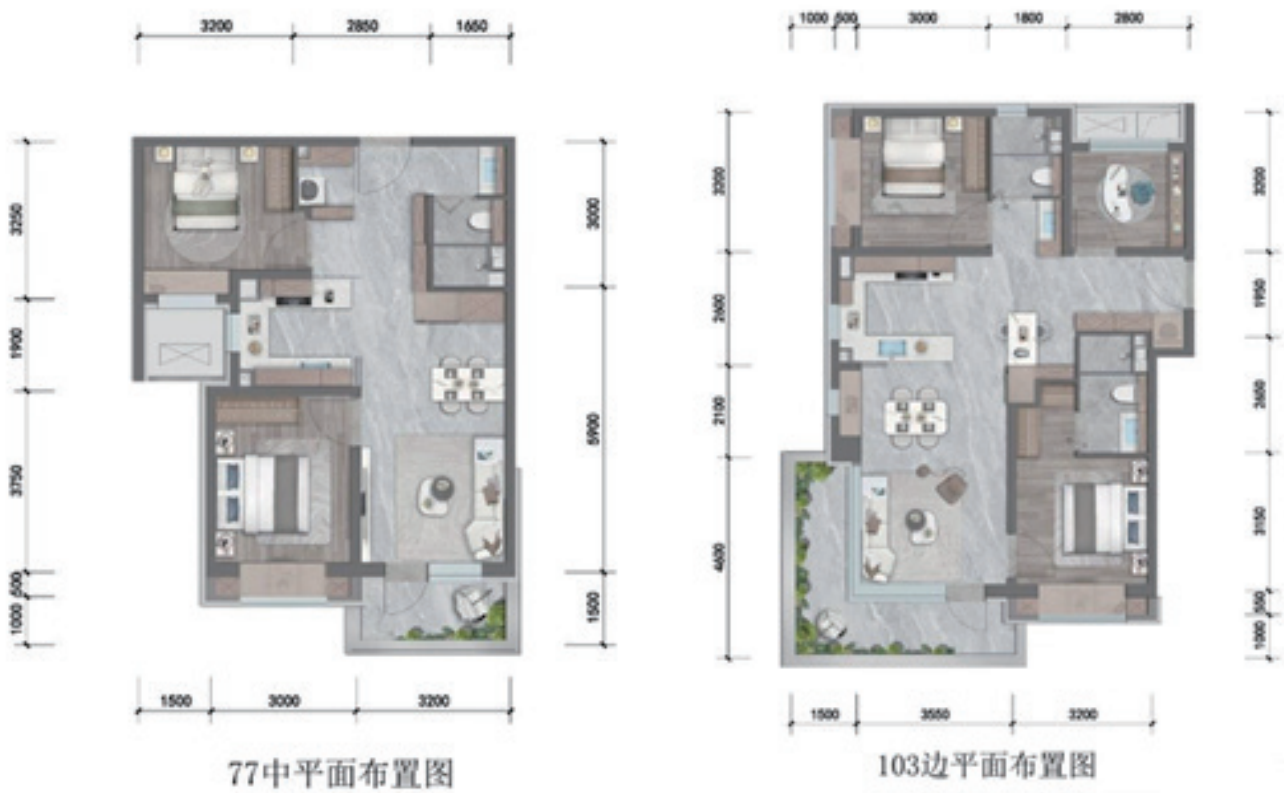
成都滨江郛城，面积段为86m²-98m²左右，均赠送了超大尺度花园。其中86m²三房户型，在南侧设有超大空中庭院，进深达到4米，开间更超过10米；98m²的三房户型，在东侧也设有二十多平的空中花园，与卧室相连，70%赠送率。

广州的招商林屿境，82m²奇数层和偶数层2+1房型赠送的空中花园面积分别为20m²和24m²，露台赠送力度最高可达40%，业主能免费获得相当可观的户外空间，精准满足刚需家庭需求。6米挑高的空中庭院，为住户带来仿若空中别墅般的奢阔体验。

北京龙湖观萃项目户型规划丰富多样，77m²的两房也赠送约6米挑高的“空中浮岛”阳台，这一独具匠心的设计，最大赠送面积可达20m²，让刚需与刚改家庭也能够轻



▲广州招商林屿境，户型面约82m²



▲北京龙湖观萃，户型面约77-103m²

表：2023-2024 年含小面积（约 110 m² 及以下）四代宅户型典型项目

城市	项目名称	最小户型
西安	能建长盛府	106 m²
	金地玖峯禧	108 m²
	永辉·文樾府	89 m²
	天地源永安观棠	110 m²
	高科枫林九里境阅里	89 m²
武汉	金宁风华	98 m²
宜兴	栖汎云璟	113 m²
福州	榕发麓里云筑	108 m²
	融晖·明豪·江山云起二期	108 m²
江门	骏景湾天悦	109 m²
重庆	国瑞·学府壹号	108 m²
成都	聚亿天府锦城	69 m²
北京	龙湖·观萃	104 m²
广州	招商·林屿境	82 m²

资料来源：CRIC 整理

松享受到创新产品所带来的独特优势，极大提升了居住的舒适度与品质感。

多元高赠送是这类住宅的一大显著亮点。飘窗、阳台、花池等丰富的赠送空间一样不少，再搭配上极具吸引力的大露台，让住户的实际使用面积得到了大幅提升。开发商推出这样的设计，目的很明确，就是要在激烈的市场竞争中脱颖而出，加快楼盘的销售速度。

（二）刚改户型：户内外联动，LDK进化为LDKBG

虽然小户型在市场上卷出，但另一方面，又要考虑融入大露台设计，这诸多因素相互掣肘，使得，最终呈现出较为传统的布局样式，难以给人眼前一亮的

感觉。

第四代住宅与传统住宅在生活场景上存在显著差异。传统住宅中，客厅、厨房、阳台等功能区域划分明确，功能相对单一；而第四代住宅不仅仅是增加一个露台，更注重为客户提供全新的生活方式。首先，户外空间需与室内空间形成强互动，作为室内空间的延伸。在户型设计上，需平衡户内外关系，尽可能扩大公共空间。在中国作为户型的核心，144 平方米通常被视为改善型置业的重要分界线，此类户型在动区设计上可谓竞争激烈，除了功能布局合理外，对户型面宽、南向开间等要求更高，同时采光、通风、窗墙比等因素也备受关注，各大房企不断优化公共区域设计，破传统隔墙限制，进一步拉近室内外距离，延伸动区的尺度感和空间感提升居住体验。。

这种设计理念催生了“无界花园”，一般来说，15 平方米以下的露台可作为阳台功能的补充，而 20 平方米以上的露台则应与室内公共区域结合，围绕客餐厅核心功能区设置。通过精心设计，室内外空间无缝衔接，实现 LDKBG（客厅、餐厅、厨房、阳台、空中花园）一体化设计，彻底打开空间格局，构建无界家庭生活聚场，室内外空间交融互动，营造更丰富的场景体验，演绎全新的家庭生活方式。

对于 140 平方米以下的小资户型，花园设计通常遵循平权主义，确保每层每户都配备南向阳台，采用端厅 + 空中花园的形式，使两层通高的空中花园在山墙处错层咬合。



▲福州三木乐府，户型面约128m²

福州三木乐府 128 m²奇数层打造出超 74 m²南北双花园空间，露台进深由升级到约 3.6m，其中进深超过 1.8 米部分不计容，意味着同等产权面积，多得超 50% 的

空间！另一方面约 6m 挑高，可以获更多阳光、空气，提升生活舒适度。

江苏泰州国投朗诗风华里花园 126 平米户型，设



▲泰州朗诗风华里，户型面约126m²



▲永晖文樾府，户型面约143m²

计深达3米，双层挑高，使得总层高达至6.1M，巧妙地实现了奇偶层庭院的错落有致，营造出“庭中卧听风拂叶，日影斑斓梦悠闲”的空中庭院意境。270°多面落地玻璃转角边厅设计，不仅弥补了露台对室内光线的遮挡，更为大进深的露花园始终围绕餐客厅核心功能区展开。

西安永晖文樾府143m²户型，开放型X空间布局与室内公区相结合，将客餐厅一体化升级至LDKB+X空间一体化，将原本割裂的空间整合成更大面积的公区活动空间，很大程度的避免了过道空间的浪费，再通过灵活可变的家具家居切换N种生活场景，实现不同的功能。整个可用空间50%的面积做了公区。X空间与客厅并列增加了公区的横向面宽，一方面，公共

空间的通透性与视觉的延展性都得以提升，另一方面，X空间增加尺度、创造空间、预设多重运用的场景，为居住在极核高空的人们，制造显性的高级，也生长出融合的自然。

（三）改善户型：社交形大平层

华润置地首推“空中花园”式住宅——孝子祠澧璟，项目设计灵感源自日本轻井泽虹夕诺雅与台湾半亩塘若山，与孝子祠澧璟的第四代住宅格局相得益彰，营造出一个立体花园。以下沉式森谷景观庭院为核心，呈现出全维度的森林系空间生活美学，精心缔造了一场别开生面的“森林之旅”。

户型设计上以全明边套的向阳设计，南向横厅面宽达到约7.5米，南北通透，通风和采光兼顾；更以



▲华润置地·孝子祠滢璟，户型面约143m²

LDKG 的一体化设计，将客厅、餐厅、厨房与花园阳台相连，四个功能区独立又互通。

福州三木乐府 170 m² 户型，公区可以与南北 98 平的庭院联通，真正实现了前庭后院的别墅居住效果。超大庭院可以满足更多元化的场景需求，开派对、户外烧烤、家庭聚餐、空中花园等等。

设计师从改善需求、家庭结构及生活习惯等多维度考量，将空间升维迭代，让传统的 LDK 升级为 LDKG 一体化空间模式，使客厅 - 餐饮 - 厨房 - 庭院互相串联，形成空间 PRO 模式，呈现更丰富的生活场景，给足了家庭社交足够的场景和空间。

传统阳台和露台是横向的，【三木乐府】的空中花园既有近 22m 的南向巨幅花园，也有近 8.4m 进深的空中茶室，纵深融入户型内部。

福州保利天珺 π 户型，户型面约 187 m²，南北两侧和侧边都设置了庭院，而且客厅可与其中一个庭院打通，形成超大的社交空间。

南北向、奇偶错层挑高布局共享式超尺度露台，北侧露台面积最大可达约 24 m²，与户内空间分隔，



第三方案景庭院，不作为售楼依据



第三方案景庭院，不作为售楼依据

▲福州三木乐府，户型面约170m²

第四方案景庭院，不作为售楼依据

第四方案景庭院，不作为售楼依据



第四方案景庭院，不作为售楼依据

▲福州保利天珺，户型面约187m²

对户内完全无遮挡，兼顾私密性与采光的同时，令居住的功能和场景更为多元化，最大化实现生态住宅的花园生活。每层每户不但拥有私属的前庭后院，每隔两层还拥有一个共享平台，方便了人们在公共院落里休闲、散步、运动以及街坊四邻闲聊，拥有平层的社交能力。

（四）终极置业：1+N 顶奢级革新户型

别墅被称为居住天花板，在于它的动线不交叉，可分可合，多条洄游动线。一般别墅，一楼是待客的客厅，二楼是长辈与小孩的房间，主卧在三楼。这是别墅里立体的动静分区。别墅还有极具诱惑力的动静有序。前有庭，后有院，给你更大的缓冲和情绪空间别墅值钱在花园。

别墅可能占地很大，很有

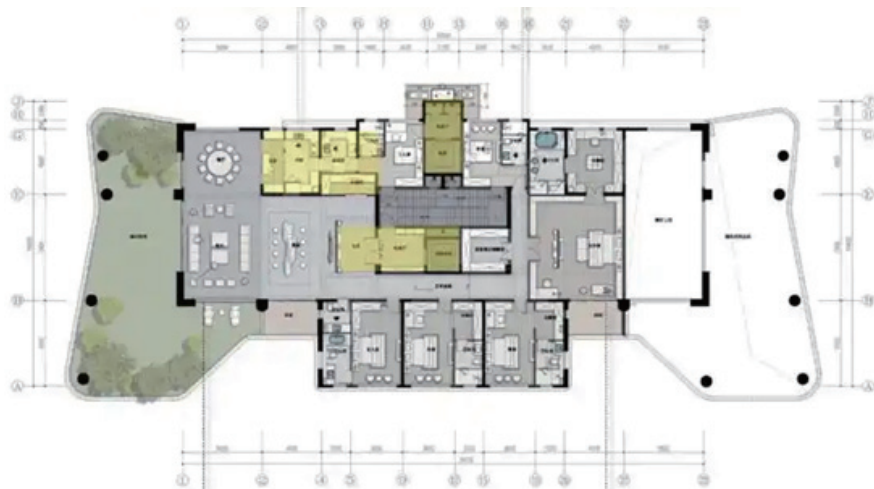
场域感、领地感，不过很难成为地标，因为多数别墅位置并不好，而在城市中心的四代宅就有做地标的基礎，大平层最贵的是户外空间，高空版前庭后院更稀缺。大露台和三个功能区互联，家人相处时间更多。

岳阳南湖天著大平层项目，创造了一个全新的“空中庭院”概念，对都市豪宅具有广泛的借鉴意义。

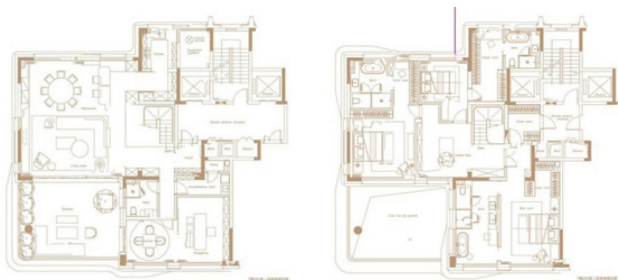
顶豪户型拥有空中庭院，设计团队还将双层私属空中庭院，完美地值入到了改善住宅当中，约 545m² 史诗级大平层，一层一墅、独立双核心筒、两梯一户、约 176m² 空中庭院、约 7.18 米的挑空客餐厅、约 40 米的超级南向大面宽，堪称少有的创新。

浙江金华华鸿·江山云起设计 216 m² “云顶”、433 m² “云庭”、558 m² “观云” 三大宅户型。其中，433 m² “云庭” 打破楼房平面延展的定式，利用双层空间打造高 6.2m 半开放式挑高花园，立标“空中合院”。

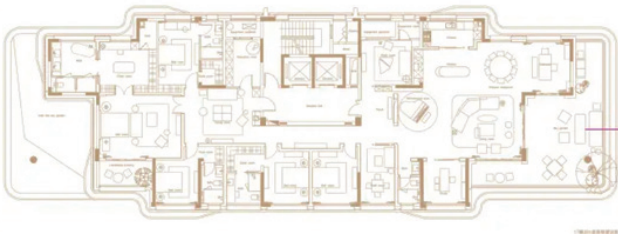
建面约 433 m² 的“云庭”是主力户型，与普通平层横向延展的定式不同，江山云起采用上下两层建制，利用双层空间打造约 6.2 米挑高的天空花园，直接引景入户，相当于造了一座“空中合院”，将人居的空间尺度无限延伸。室内包含四室四卫双厅，可轻松实现三代同堂，考虑到居住隐私，设置独立保姆房，从细微处展现豪宅真义。



▲岳阳南湖天著，户型面约545m²



▲浙江金华华鸿·江山云起，户型面约433m²



▲浙江金华华鸿·江山云起，户型面约558m²

建面约 558 m² 的“云庭”是顶级户型，为大平层横向延展模式，超大露台位于东西两侧，利用双层空间打造约 6.2 米挑高的天空花园，将人居的空间尺度无限延伸。室内包含五室四卫双厅，动静分区，可轻松实现三代同堂，考虑到居住隐私，设置独立保姆房，从细微处展现豪宅真义。

金沙东院创新户型约 420 m² 一层一户，局部挑空 6.6m——设置了双层挑高空庭院，无柱悬挑 6.5m，覆土 40cm，突破了常规阳台的空间尺度，带给业主超尺度的活空间享受。

约 90 m² 开放式客餐厅搭配 6.6m 超高挑空，超大开间及超大落地窗设计营造无边界视觉效果，搭建疏朗开阔的空间，使房间通透感十足，视野豁然开朗。享受别墅的感觉。

二、总结

(一) 房型研究总结

第四代住宅通过创新设计和技术应用，实现了艺术与技术的完美结合，其房型分类多样，特点鲜明：

- 小户型（刚需）：紧凑实用，适合年轻人和小家庭。
- 中户型（刚改）：功能齐全，适合中等规模家庭。
- 大户型（改善）：空间奢华，适合多代同堂或高端需求。
- 超大户型（终极置业）：顶级配置，适合追求极致生活品质的购房者。

无论是哪种户型，第四代住宅都注重以下核心价值：

1. 绿色生态：通过立体绿化、空中庭院等设计，融入自然元素，提升居住环境质量。
2. 智能科技：集成智能家居系统，提升生活便利性和安全性。
3. 人性化设计：根据家庭结构和生活需求，提供灵活、舒适的空间布局。
4. 可持续发展：采用节能环保材料和技术，降低能耗，减少对环境的影响。

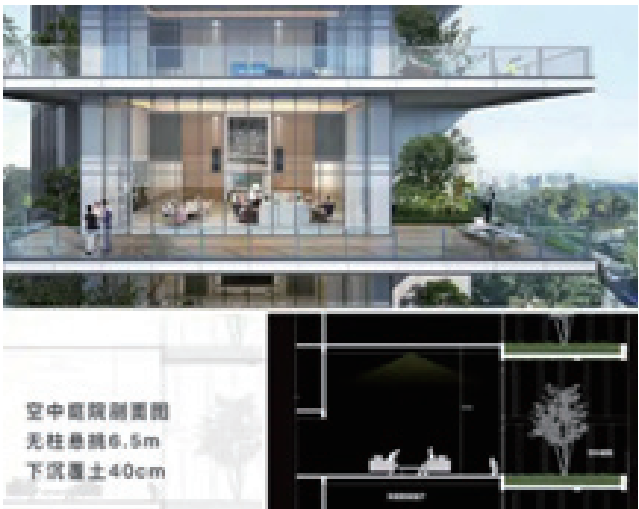
第四代住宅代表了未来住宅的发展方向，不仅满足了人们对高品质生活的追求，也推动了建筑行业的创新与进步。

参考文献

[1] 中国工程建设标准化协会. T/CECS 855-2021 城市森林花园住宅设计标准[S]. 北京: 中国计划出版社, 2021.

[2] Le Corbusier. Unité d'Habitation, Marseille [M]. Basel: Birkhäuser, 2021.

[3] 清华大学建筑设计研究院. 第四代住宅概念研究与



▲金沙东院，户型面约420m²

项目实践[R]. 北京: 清华大学建筑设计研究院有限公司, 2023.

[4] 日清设计. 岳阳南湖天著二期第四代住宅设计报告[R]. 上海: 日清设计机构, 2022.

[5] UNStudio. Canaletto Tower, London [R]. Amsterdam: UNStudio, 2015.