

加快第四代住房建设的对策建议

张 勇

重庆市铜梁区住房和城乡建设委员会 重庆 402560

摘要：随着城市化进程的快速推进和居民生活品质的提升，加快第四代住房建设已成为一项紧迫任务。通过制定更加明确和具有针对性的政策，为第四代住房的建设和发展提供有力保障。应推进科技创新和成果转化，通过引入先进技术、优化设计和建造流程，提高第四代住房的建设质量和效率。加强跨部门、跨行业的合作与协同，形成合力，有助于解决第四代住房建设过程中的技术难题和市场瓶颈。综合实施这些对策，将有力推动第四代住房建设的步伐，为城市的可持续发展注入新的活力。

关键词：第四代住房；绿色建筑；智能化；人文环境

1 第四代住房的概念

住房已经走过“茅草房”“砖瓦房”“电梯房”三代发展历史，在此基础上产生了第四代住房的概念——“庭院房”。庭院房，又被称为“城市森林花园”“立体园林生态住房”，是一种融汇叠加了中国传统四合院、胡同街巷、别墅住宅、智能停车以及高层建筑电梯房的优势于一体的住房形式，把地面的庭院“搬”到空中，让高层住房也能实现“户户有庭院、层层有街巷”的美好生活愿景。传统住房大多注重满足基本的居住需求，如提供足够的居住空间和基础设施，而第四代住房旨在追求更高品质的居住体验，满足人们对高品质居住环境的追求。

2 第四代住房的特征

与传统住房相比，第四代住房强调绿色、智能、人性化和可持续性等特点。

一是注重绿色环保。采用先进的建筑技术和环保材料，减少能源消耗和环境污染，提高建筑的能效和环保性能，强调与自然环境的和谐共生，注重景观设计和绿化植被的应用，打造宜居、舒适、健康的居住环境。

二是注重智能化和科技创新。通过引入先进的智能家居系统、物联网技术和大数据分析等手段，提供便捷、高效、智能的居住体验。这些技术的应用不仅提升了居住的舒适性和便利性，还有助于提高能源利用效率和减少资源浪费。

三是注重人性化设计。关注居民的生活需求和习惯，提供多样化的户型设计、灵活的空间布局和个性化的室内装修方案。通过优化居住环境、提升居住品质，使居民能够在舒适、安全和健康的环境中生活和工作。

四是注重可持续发展。倡导绿色建筑和循环经济的理念，通过资源的高效利用和废弃物的减量化、再利用

等措施，降低住房建设对环境的影响^[1]。同时，它还关注社区建设和社会责任，推动住房建设与城市发展的良性互动。

3 第四代住房建设面临的困难和障碍

第四代住房建设体系尚不成熟，总体上处于早期发展阶段。

一是技术和资金方面的挑战是第四代住房建设面临的重要难题。第四代住房建设需要引入先进的建筑技术、智能家居系统和其他创新设备，而这些技术往往需要大量的研发和投资。同时，由于缺乏足够的资金支持，很多项目可能因资金短缺而陷入停滞。

二是缺乏统一的验收标准。对于第四代住房建设，很多国家和地区可能还没有制定出专门的验收标准。这意味着即使项目按照先进的设计理念和技术进行施工，也可能因为没有明确的验收标准而无法得到官方的认可。这会对项目的进展造成很大的障碍。有时候，第四代住房建设的规划方案可能由于不符合现有的城市规划、土地利用规划或者其他相关政策而无法通过审批。这可能是因为现有的政策和规划没有充分考虑到第四代住房建设的特点和需求。

三是第四代住房建设的尝试与市场推广正遭遇市场接受度和居民认知度的挑战。上海市作为国内一线城市，具有引领住房建设潮流的重要地位。然而，尽管政府积极推动，市场反馈和居民接受度却不尽如人意。目前，上海市内已建成的第四代住房项目数量相对较少，仅占总住房建设体量的不到2%。这些项目主要分布在城市的核心区域或新兴科技园区，旨在展示第四代住房的优势和特点。然而，市场销量数据显示，第四代住房的销量占比仅为全市住宅销量的5%左右。这说明尽管第四代住房的设计理念新颖，但受到技术陌生感、高昂的成

本以及缺乏规模效应等因素的影响,市场需求尚未充分激发。居民对第四代住房的认知度也有待提高^[2]。在问卷调查中,只有不到四成的受访者表示了解或熟悉第四代住房的概念和特点,大多数人对其持观望态度或缺乏兴趣。这种认知度的不足进一步限制了第四代住房的市场推广速度。

四是第四代住房建设还需要面对成本和效益之间的平衡问题。尽管第四代住房在品质、舒适度和可持续性等方面具有明显优势,但其建设成本往往高于传统住房。如何在保证品质的同时,降低建设成本并提高效益,是第四代住房建设需要解决的重要问题。

4 加快第四代住房建设的对策建议

4.1 政策层面

一是强化顶层设计。加快制定和完善与第四代住房建设相关的法律法规和标准规范,建立第四代住房项目建设全周期管理制度。二是科学编制规划。将第四代住房建设纳入国家及地方住房发展规划,明确发展目标、区域布局和建设重点,引导资源合理配置。三是加大扶持力度。出台针对第四代住房建设的扶持政策,如税收减免、土地出让优惠等,降低建设成本并提升市场竞争力。四是促进交流合作。加强国际国内合作与交流,广泛传播先进理念和技术,推动第四代住房建设体系加快形成、更加成熟。五是健全监管体系。建立有效的监管机制,确保工程质量和安全,并对建设效果进行定期评估,以便及时调整政策和策略。

4.2 技术层面

一是积极推动绿色建筑技术的研发和应用。采用高效节能的建筑材料、系统优化的建筑设计和智能控制的建筑设备,确保住房在全生命周期内实现资源的高效利用和环境的低影响。二是加大对智能家居系统的研发和推广力度。通过整合物联网、人工智能等技术,打造智能化、个性化的居住环境,提升居民的生活质量和便利度。同时,还应推动建筑信息模型(BIM)技术的广泛应用,实现住房建设的数字化、信息化和精细化管理。三是充分利用数字化和大数据技术,对建筑使用过程中的能耗、环境质量等关键指标进行实时监测和分析,为住房的维护和管理提供科学依据^[3]。四是加强技术创新和人才培养。鼓励企业、高校和科研机构开展合作,建立产学研用一体化的创新体系,培养一批掌握先进技术、具备创新能力的专业人才,为第四代住房建设的持续发展提供有力支撑。

4.3 资金层面

一是加强资金支持。建立第四代住房发展基金,对

第四代住房建设项目给予政策性补贴、税收减免,引导金融机构予以融资支持,如优惠贷款、债券发行等,降低项目融资成本,确保第四代住房建设项目获取足够资金支持。二是引入多元投资。鼓励社会资本进入第四代住房建设领域,通过公私合作(PPP)等模式,吸引民间投资和外资参与,形成多元化的投资格局。三是优化资金监管。在专款专用、闭环运行的基础上,释放项目资金流动性,促进项目降本增效。

4.4 市场层面

一是明确产品定位。深入理解和分析市场需求,通过市场调研和数据分析,明确第四代住房的目标客群和他们的具体需求,从而精准定位产品设计和功能配置。二是营造良好氛围。加强市场推广和品牌建设,通过广告宣传、媒体合作、线上推广等方式,提高第四代住房的知名度和影响力,吸引更多潜在购房者关注。三是健全销售体系。建立健全销售网络和渠道,通过线上线下相结合的销售模式,扩大销售渠道,提高销售效率。关注市场变化,及时调整价格和促销策略,以适应市场竞争和消费者需求的变化。四是打造全产业链。注重与上下游产业的协同发展,与建筑设计、施工、材料供应等相关产业建立紧密的合作关系,形成产业链整合和协同优势,降低市场风险和成本。通过这些市场层面的对策建议,可以有效促进第四代住房的市场化进程,提高市场份额和竞争力,推动整个住房市场的繁荣和发展。

5 加快第四代住房建设的推动途径

5.1 强化相关部门合作与协调

加快第四代住房建设的推动途径之一是强化相关部门间的合作与协调。这要求政府各职能部门之间形成紧密的工作联动机制,确保政策的有效落地和资源的优化配置。具体而言,住房和城乡建设部门应加强与财政、税务、国土资源等部门的沟通协作,共同研究制定支持第四代住房建设的政策措施。同时,各部门在规划编制、土地出让、资金筹措、审批管理等方面要加强信息共享和协同配合,形成工作合力。需要建立健全跨部门的监管和评估机制,定期对第四代住房建设项目的进展情况进行检查和评估,及时发现问题并共同解决。通过强化部门间的合作与协调,可以打破信息孤岛和行政壁垒,形成政策合力,推动第四代住房建设的顺利进行^[4]。

5.2 加强科研院所与企业合作

加快第四代住房建设的另一重要推动途径是加强科研院所与企业之间的深入合作。这种合作能够促进理论与实践的紧密结合,使科研成果更快速地转化为实际应用。为此,政府应搭建产学研用一体化的合作平台,鼓

励科研院校与住房建设企业建立长期稳定的合作关系。通过共同研发、技术交流、人才培养等方式,推动第四代住房建设在技术创新、建筑设计、智能家居等领域取得突破。同时,合作双方可以设立联合实验室或研究中心,专注于第四代住房的关键技术研究和应用示范,加快技术成果的转化速度。政府还可以通过资金扶持、项目支持等方式,激励更多的科研院校和企业参与到第四代住房建设中来。通过加强科研院校与企业的合作,可以汇聚各方智慧和资源,共同推动第四代住房建设的技术进步和创新发展。

5.3 加大宣传推广与示范方面的力度

加快第四代住房建设的推动途径之一是加大宣传推广与示范方面的力度。宣传推广是提升第四代住房社会认知度和市场吸引力的关键手段。为此,政府和相关部门应制定全面、系统的宣传计划,通过多渠道、多形式的宣传方式,广泛传播第四代住房的理念、优势和特色。这包括利用新闻媒体、网络平台、社交媒体等多种渠道,发布相关政策和建设进展,普及第四代住房的相关知识,提高公众对第四代住房的认同度。选择一批具有代表性的区域或项目,作为第四代住房的示范点,通过精心设计和实施,展示第四代住房的创新成果和居住体验。这些示范项目可以成为公众实地参观和体验的场所,增强第四代住房的吸引力和说服力。可以通过举办论坛、研讨会等活动,为第四代住房的推广搭建交流平台,汇聚各方智慧和资源,共同推动第四代住房建设的发展。加大宣传推广与示范方面的力度,可以提升第四代住房的社会影响力和市场竞争力,为加快第四代住房建设营造良好的社会氛围和市场环境。

6 国内成功推进第四代住房建设的案例

随着城市化进程的加快,住房问题日益凸显。如何在有限的土地资源上,构建既满足居住需求又注重生活品质的住房环境,成为各地城市发展的重要课题。成都七一城市森林花园作为国内第四代住房建设的典型案例,为我们提供了一个完美的解答。

七一城市森林花园位于成都市中心地带,占地面积较大,拥有得天独厚的自然环境和地理位置。项目采用第四代住房建设理念,将住房与生态环境相结合,注

重绿色、生态、环保,为居民提供了一个舒适、健康的居住环境。该项目的成功推进得益于多个方面的因素。首先,政府的高度重视和大力支持为项目的顺利进行提供了坚实保障。政府通过出台相关政策、提供资金支持等方式,积极引导社会资本投入,为项目的建设创造了有利条件。其次,项目规划科学合理,充分考虑了居民的实际需求。项目在设计之初就充分调研了市场需求和居民意愿,合理规划了住房布局、绿化空间、配套设施等,确保住房的实用性和美观性相结合,满足居民的多元化需求。项目还注重绿色环保和可持续发展。在建筑材料的选择、能源利用等方面,项目都充分考虑环保因素,采用节能、减排、再利用等先进技术,有效减少对环境的影响。同时,项目还通过引入智能化管理系统、推广绿色出行等方式,积极推广绿色生活方式,引导居民养成环保习惯。最后,项目得到了社会各界的广泛支持和参与。包括设计单位、施工单位、监理单位等在内的各方主体都发挥了积极作用,共同为项目的建设贡献力量。同时,居民也积极参与到了项目的规划和建设中,为项目的成功推进奠定坚实的群众基础。

结束语

第四代住房建设是推动城市建设高质量发展和提高居民生活品质创造高品质生活的重要举措。通过政策、技术、资金、市场等方面对策以及部门协作、校企合作、宣传推广等保障措施的实施,可以加快第四代住房建设的步伐,为人民群众提供更加舒适、健康、环保的居住环境。同时,这也需要政府、企业和社会各界的共同努力和协作,形成合力,共同推动第四代住房建设的持续发展。

参考文献

- [1]李忠富,张鹏.第四代住房建设及其对策研究[J].建筑经济.2022.43(6):5-9.
- [2]王海清,杨柳.绿色建筑发展及其在第四代住房建设中的应用[J].城市发展研究.2021.28(4):109-114.
- [3]陈飞,刘涛.智能化技术在第四代住房建设中的实践与挑战[J].住宅产业.2023.(2):34-37.
- [4]张伟,马力.政策驱动下的第四代住房建设路径研究[J].中国房地产.2023.(3):48-53.