

四代宅 能否终结大平层与别墅之争

本报记者 尹亮

市民陈先生对别墅情有独钟,在他看来,有天有地的院落生活才是“生活的最终奥义”。

但不久前,看过一个第四代住宅项目后,陈先生动摇了,6米挑高院落、270°玻璃幕墙以及别墅无法比拟的视野,第四代住宅弥补传统大平层院落的短板后,大平层与别墅之争有了更大的悬念。

“不必远离城市,同样可以侍弄花草草,我真的不知道该怎么选了。”陈先生打算等第四代住宅的大平层真正呈现后再做选择,“现在市面上还没有第四代住宅大平层落地,见到实景后或许我会有更明确的答案。”

第四代住宅即将面市,让改善型置业者患上了“选择困难症”,这道关于大平层和别墅的选择题,是否有了新的答案?

土地情怀与城市繁华的博弈

别墅与大平层的较量,本质是两种生活哲学的碰撞。

别墅承载着中国人骨子里的土地情结。在徐州云龙湖板块的紫宸公馆,业主们享受着“一墙之隔就是云龙公园,举步可达云龙湖”的自然馈赠。这种“看庭前花开花落,望天上云卷云舒”的栖居方式,成为传统豪宅的经典意象。

别墅的核心竞争力在于对土地的独占性。不动产权证书上,别墅的土地面积甚至会超越建筑面积。在土地资源日益稀缺的当下,这种占有成为稀缺资源。

然而物理距离的代价同样真实存在。东三环万科·吾山业主王先生算过账:“每天往返市中心要多花半个多小时,一年算下来更是

不得了。”

大平层的优势在于对城市核心资源的占有。中山饭店地块项目建成后,对在市中心工作的人群来说,能够最大程度减少通勤时间,同时能够享受到市中心极致繁华和便利。

业内人士认为,第四代住宅大平层在弥补了院落的短板后,真正有了和别墅较量的底气,但相比较之下,更大的院落以及私密性更好的别墅产品依然在很多方面有着绝对的优势。“一方鱼塘、一间阳光房、一处凉亭……这些能够在别墅院落里轻松实现的生活,对于第四代住宅来说,依然是短期内难以解决的。”这位业内人士分析说。

第四代住宅的破局之道

2025年被称为“好房子元年”,住宅新规的正式实施催生第四代住宅的创新浪潮。这类产品正从根本上改变豪宅市场的竞争格局。

第四代住宅用“垂直森林”理念重构了高端居住价值。在徐州未来新七里项目,空中庭院成为每家每户的标配。设计师通过6米挑高院落和270°环景幕墙,让大平层首次拥有媲美别墅的立体生活空间。

“第四代住宅解决了早期大平层的采光与隐私痛点。”新城片区某第四代住宅项目设计师解释了第四代住宅的创新关键,“通过挑高错层院落设计,让大平层可以种植各种植被,给生活带来更多可能。既保证光线通透,又避免邻里对视。”

不仅如此,新的容积率计算标准,让第四代住宅相比传统大平层在得房率方面有了大幅提升。业内人士指出,一线城市很多第四代住

宅项目得房率甚至能够飙升至150%,甚至更高,让别墅甚至没有了得房率优势。

“别墅是诗意的,但诗意需要体力与耐心去浇灌。”铜山区一位别墅业主吐槽说,院子很大,看上去很美,但只有住进去才能体会侍弄院子的辛苦。

相比之下,第四代住宅的小院子打理起来就简单多了,让诗意与惬意和谐共存。

某第四代住宅项目相关负责人表示,第四代住宅有了“诗和远方”,站在大露台,身边的绿意与远处的视野构成了第四代住宅大平层的核心竞争力。

“如果是我,我会选择第四代住宅的大平层,深夜加班回家,步行384米就到地铁口,24小时便利店、三甲医院都在2公里生活圈内。”市民行龙的选择代表新一代精英的理性判断。

稀缺性背后的价值分析

“别墅用地审批早已收紧,纯粹的别墅社区几乎断供,其价值沉淀于脚下不可再生的土地。”一位资深房产分析师指出,“大平层的稀缺性则系于对城市核心地段的占领,它本质是与城市发展深度绑定的产物。”

记者了解到,目前徐州纯粹的独体别墅仅有一家——锦绣云顶,在这个即将面市的别墅项目之前,市区纯独体别墅项目已经绝迹10年以上。

由于第四代住宅项目尚未真正形成销售,没有实现真正的体验,更没有市场的数据可供分析,但别墅的市场表现却始终坚挺。

铜山区2万元/㎡以上价格的别墅比比皆是,紫薇公馆的别墅早已突破4000万元的“天价”。这背后的根源,是土地权属的硬核逻辑——别墅不动产权证上那方属于私人的土地,在城市化浪潮中已成绝版孤品。

别墅与大平层之争,实

则是两种生活哲学的碰撞。选择别墅,是选择一种更接近自然本真的生活方式:它需要主人付出时间成本去浇灌庭院,忍受通勤距离换取呼吸空间,投入重金维护那份独有的静谧。它的价值,沉淀于砖瓦之下不可复制的土地权属,以及“看庭前花开花落”的生命体验。

拥抱第四代住宅,则是拥抱效率与资源的极致整合:以核心地段换取时间自由,以开阔尺度承载社交需求,用高空视野替代私家庭院。它的魅力,在于将城市顶级资源——医疗、教育、商业、景观——浓缩于步行可达的半径之内。

“选择何种顶级居所,本质是选择如何分配你最宝贵的不可再生资源——时间。”一位深谙塔尖人群心理的财富顾问点破关键,“别墅的土地证上写满‘恒产恒心’的古老智慧;大平层的落地窗里,则映照着掌控城市脉动的现代野心。”

如何抉择?不妨直面5个问题

业内人士建议,如果在第四代住宅大平层和别墅之间纠结,不妨直面5个核心问题。

日常通勤半径的忍耐极限在哪里?家庭结构对动静分区的需求有多强烈?是否有足够心力维护庭院或承受高昂物管?顶级医疗、教育资源是否属于高频需求?资产配置中,对土地权属的稀缺性溢价是否看重?

“抉择就隐藏在每个人给

出的答案中。”这位业内人士坦言,关于别墅和大平层的讨论一直在继续,每个人的选择根本来说,不是产品的选择,而是生活的抉择。

在挑高露台眺望城市的璀璨夜景也好,在院子里的阳光房斟上一杯红酒也罢,都是每个置业者对于未来的向往在物理空间的投射,两种截然不同的生活方式,都是不同理想生活在现实中的熠熠生辉。