

第四代住宅成楼市“香饽饽”

本报记者 尹亮

如果此时摆在眼前有两套房可以选，差不多的地段也差不多的单价：一套总面积110㎡，除去公摊套内还剩89㎡；而另一套总面积110㎡，得房率足足100%，还额外获得20多㎡的超大阳台。你会怎么选？

答案似乎显而易见。

作为楼市新晋“流量密码”，第四代住宅（下称“四代宅”）正以“空中花园+超高得房率”的双重优势，在徐州房地产市场快速铺开。

四代宅不仅重塑了徐州人的居住想象，更以强劲的市场号召力激活了新房与土地市场，成为楼市复苏的重要引擎。

徐州四代宅成楼市新贵

“开盘前就排了号，生怕抢不到心仪的楼层。”36岁的徐州购房者王女士，最近刚签下云龙区某四代宅项目的购房合同。她此前居住在老城区的高层住宅，80多㎡的套内面积挤着一家三口，“一直想换套带院子的房子，但别墅总价太高，普通洋房的阳台又太小。”四代宅120㎡户型附赠20多㎡空中花园的设计，让她果断出手，“实际使用面积堪比140㎡的房子，露台能种花、烧烤，孩子还有玩耍的空间，这正是我们想要的生活。”

王女士的选择并非个例。进入2025年，四代宅如雨后春笋般

在徐州楼市掀起热潮。不久前，新城片区的昆仑樾成为徐州市区首个上市的四代宅项目，首批房源销售火爆。

统计显示，截至2025年11月，徐州已有近10个四代宅项目入市，后续新盘也多数以四代宅为主。

在徐州楼市整体处于调整期的背景下，四代宅的“逆势火热”尤为突出。

业内人士分析指出，第四代住宅将传统的平面绿化发展为垂直绿化，通过生活方式的创新吸引越来越多购房者。更重要的是，其超高得房率对非四代宅形成“降维打击”般的优势。

产品革新，重构城市居住场景

四代宅为何能在徐州迅速走红？核心在于其对传统住宅的颠覆性革新，精准契合了当下购房者的核心需求。

“最直观的感受就是空间变大了，生活方式也变了。”住在泉山区的李先生第一次参观四代宅项目便被吸引。他指着精心布置的样板房介绍：“以前住高层，只能在阳台摆几盆小花，现在这个露台有30多平方米，可以种月季、绿萝，还能摆放休闲桌椅，周末邀请朋友烧烤、喝茶，感觉就像住在别墅里。”四代宅的大露台给许多首次参观的客户留下深刻印象。

这种“户户有花园、层层有庭院”的居住体验，正是四代宅的核心魅力。不同于传统住宅垂直排布的阳台，徐州的四代宅项目普遍采用错层挑高设计，露台面积在20—50㎡之间，挑高可达

6米以上，真正实现“空中花园”的功能。

“传统住宅无法种植乔木，而挑高的四代宅可以让果树生长在自家露台。我们优化了露台的排水和承重系统，确保业主能放心打造自己的庭院。”新城片区某四代宅项目设计总监陈工介绍。

除了颠覆性的居住体验，超高得房率是四代宅吸引购房者的另一大优势。长期以来，公摊面积一直是购房者的“痛点”。徐州市场上的高层住宅得房率普遍在70%—80%，洋房在80%—85%，即便是联排别墅，得房率也难超95%。而徐州的四代宅项目，得房率超过100%已司空见惯。

昆仑樾项目销售顾问表示，对于追求空间舒适度的改善型客户而言，四代宅无疑具备极强的吸引力。

政策赋能，为四代宅铺路搭桥

四代宅在徐州的快速崛起，离不开政策层面的大力支持。近年来，徐州紧跟全国楼市发展趋势，围绕“好房子”建设出台一系列政策，为四代宅落地创造了有利条件。

2024年11月，徐州市自然资源和规划局印发《徐州市建设项目容积率计算规定（试行）》，明确提出在保证安全和居住品质的前提下，新建住宅可设计挑空平台，满足顶盖距底板高度不小于2个自然层、外挑尺寸不小于1.8米、水平投影面积不超过住宅套内建筑面积20%的，可不计入容积率。

这一政策直接降低了开发商的建设成本，也为四代宅实现超高得房率提供了政策依据。

“政策的放宽让我们敢于在产品上大胆创新。”徐州某房企负责人赵总表示，此前受容

积率限制，开发商很难在高层住宅中设置大面积露台，“现在政策允许露台不计容，我们可以通过优化户型设计，在不增加容积率的前提下为业主提供更大使用空间，既符合政府‘建设好房子’的要求，也提升了项目竞争力。”

除了容积率政策，徐州还在土地供应上向四代宅倾斜，个别地块甚至明确要求建设第四代住宅。

“如果没有政策支持，开发商缺乏建设第四代住宅的动力。有了政策支持，我们不仅能放心设计全新产品，消费者也能获得更多使用空间。”泉山区某项目负责人坦言，政策出台后，越来越多住宅项目将倾向于建造四代宅，“这类产品对传统住宅几乎是‘降维打击’。”

四代宅引领楼市高质量发展

四代宅的崛起，不仅改变了徐州人的居住方式，更对房地产市场产生深远影响，在激活土地市场、提振行业信心、推动行业高质量发展等方面发挥重要作用。

在土地市场层面，四代宅的“热效应”已经显现。

2025年，原本沉闷的土地市场被重新激活，多个地块引发开发企业争抢，实现溢价成交。

业内人士认为，土地市场的回暖，第四代住宅起到了关键作用。2025年以来，已有多家外地头部房企重新布局徐州，其中不少正是看中了四代宅的市场潜力。

此外，土地市场的回暖也将反哺房地产销售。“很多观望的购房者，会因为土地市场的回暖而加快购房节奏。”该人士补充。

徐州市房地产业协会副会长、秘书长王成锋表示，以往徐州房地产市场产品同质化严重，价格战成为主要竞争手段。而四代宅的出现，推动开发商从“拼价格”转向“拼品质”“拼创新”，促进了整个行业产品力的提升。

对徐州楼市而言，四代宅的意义不仅在于拉动销售和土地成交，更在于为市场注入长期发展动力。随着改善型需求成为购房主力，四代宅所代表的“好房子”理念，正契合人们对高品质生活的追求。

“未来，四代宅将成为徐州改善型住宅的主流产品，推动楼市从‘规模扩张’向‘高质量发展’转型。”王成锋预测，到2026年，徐州的四代宅项目将覆盖核心城区和主要近郊板块，成为提升城市居住品质的重要载体。

记者手记：四代宅引领徐州居住新潮流

随着政策持续优化、产品不断创新与市场逐步成熟，四代宅将成为徐州楼市的主流产品，引领城市居住品质迈上新台阶。

对购房者而言，四代宅的普及将提供更多高品质居住选择，让“空中花园”不再是少数人的专属；对开发商而言，四代宅将成为企业转型升级的重要方向，推动行业从“规模竞争”走向“品质竞争”。

未来，随着更多四代宅项目落地，徐州将迎来居住品质的全面升级，书写属于这座城市的居住新篇章。

