

“四代住宅”崛起,会是未来楼市趋势吗

零公摊、赠送面积、得房率超100%?今年以来,多地楼市推出的“第四代住宅”引发市场关注。

近日,北京市规划和自然资源委员会官网发布《北京市高品质商品住宅设计导则(试行)》(以下简称《导则》)。其中首次提出,鼓励在住宅首层设置架空层,打造室内外融合的共享绿色公共空间;鼓励在小区内设置开放的风雨连廊;鼓励在多层住宅设置开敞阳台。

北京多项住宅设计规则被突破

近日,《北京市高品质商品住宅设计导则(试行)》一经发布,便在北京新房市场引起较大反响。《导则》首次提出鼓励在住宅底层设置视线通透、空间开敞的架空层,作为居民公共活动、交往空间使用,架空面积可不计入容积率。

同时,鼓励综合考虑北方气候特点、区域环境特征、建筑高度等因素,打造设计合理、形式多元、场景多样的住宅阳台,鼓励在多层住宅设置开敞阳台。鼓励通过屋顶绿化、垂直绿化等形式实现多层次立体绿化;鼓励通过在阳台预设种植槽、种植箱、种植池、预留上下水条件等措施,提高室内外绿化环境品质。

而且,在不影响居民生活品质的前提下,住宅小区还可在场地内设置有盖且不封闭的风雨连廊,用于连接相互独立的建筑物或将建筑物与社区出入口,小区内广场、游园、凉亭等公共空间相互衔接,方便居民休闲与出行。

广东省城乡规划院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉介绍,北京此次对住宅设计的调整,包括架空层、公共空间、风雨连廊,以及设置开敞阳台等,在北京过去的建筑里面是非常罕见的,这种创新空间在北京地区的需求其实是很大的。“比如开敞的阳台设计,确实能够提高得房率,相当于变相降低了房价,同时房屋使用功能又有创新和改进,这对购房者来说都是好事。”

多地推出“四代住宅”项目

第四代住宅又称立体生态住宅,是“户户有花园、家家有庭院、得房率超过100%”的新型住宅。

业内人士介绍,我国商品房市场发展至今已有30多年的历史,一般认为每隔10年就诞生一代新理念的住宅产品。

改革开放以来,“第一代住宅”是指单位分配的住房,除了居住功能以外,几乎没有其他功能;“第二代住宅”则是有物业管理的住宅;“第三代住宅”是2010年以来的主流,在第二代住宅配套设施、物业管理基础上,植入对人的健康、医疗、人文呵护等因素,“全龄关怀体系小区”“儿童友好型社区”就是代表;第四代住宅,则注重打造人与自然和谐互动的生活空间。

今年5月,济南市印发《建筑工程容积率计算细则》的通知,其中提出,第四代住宅试点项目的开敞式公共绿化平台建筑面积应为所属两层房屋总建筑面积的35%至45%,不计入容积率。其他情况按其水平投影面积一半计算容积率建筑面积。放眼未来,中建八局一公司工程研究院院长元祥成认为,第四代住宅未来将是“装配式建筑+智能建造+绿色建造”的产物。

近期,深圳、佛山、福州、长沙等地也都出台了建筑规划新规,鼓励开发企业打造第四代住宅。据了解,目前各地政策只是针对部分规则进行了调整,未来或许会有更多城市跟进出台类似政策。

对于购房者来说,四代住宅最大的吸引力在于其高得房率。位于重庆科学城的一项目销售人员就向记者介绍:“我们的第四代平墅,实际得房率约141%。L形私享空中院落适合养花种树,也可布置成家庭养生健身区、私人会客厅。”

铭腾房地产咨询机构提供的数据显示,目前重庆中心城区建设的20个“四代住宅”项目中,12个已面市,还有8个亟待面市,得房率一般在120%以上,最高达144%。

实际上,“四代住宅”不是近两年凭空出现的。早在2017年,全国首个四代住宅——



七一城市森林花园就在成都落地。

2023年年初,重庆市印发《中心城区立体绿化住宅试点实施细则》。细则的一大亮点,是对符合条件的开敞式户属立体绿化庭院不计容积率。在新规刺激下,四代住宅在重庆顺势兴起。

统计显示,2023年重庆四代住宅项目平均去化率(即一定时间段内的销售率)为89%,非四代住宅项目去化率仅17%左右。

“四代住宅是当下改善型住房的一个代表。”博众城市发展管理研究院院长、研究员阎占斌认为,目前,我国房地产市场已从“有没有”转变到“好不好”的阶段,同质化的开发产品已不具备竞争力。同时,随着收入水平

提高,居民对住宅品质的要求更高,住建部也提出“好房子”建设的要求。

“四代住宅”大范围落地

“四代住宅”在各地中心城区多面开花,会是未来住宅的发展趋势吗?

不少专家表示,当前房地产市场供求关系发生重大变化,四代住宅提倡对健康和环保的双重关注,符合社会发展的大趋势,将促使更多消费者选择这种房屋,推动市场需求持续增长。

记者在调查中发现,虽然“四代住宅”成为房地产市场的“爆款”,但成本仍是其大范围推广的障碍。

不申请年休假=放弃年休假?

年休假不休,年底“清零”?年休假能不能跨年休?未休年休假工资怎么算?职工没有主动申请休年休假等于自愿放弃休假吗?临近年底,许多职工开始关注起未休的年休假。围绕这些问题,记者进行了采访。

“若用人单位未依法安排年休假,劳动者应及时维护个人的合法权益。劳动者应保留与年休假相关的所有证据,如工作年限证明、劳动合同、工资单、请假记录等,以备在争议中作为证据使用。”广东鹏浩律师事务所律师谈自成建议,用人单位应根据职工工作年限依法主动为职工安排年休假;对于未休年休假工资,应尽量及时支付,确保劳动者的权益得到保障。此外,用人单位应完善年休假相关的规章制度,避免制定“年休假过期作废”等无效条款,确保规定合法有效。

年休假不休谁说了算

“年休假不得跨年休且过期作废,因个人原因未休完2021年年休假,公司无须承担支付年休假工资的责任。”何东(化名)从广州某乳品公司离职后,提出让该公司支付4天应休未休年休假工资的诉求后,遭到拒绝。

何东曾任广州某乳品公司人事招聘主管,工作9年多。2022年10月18日,他向公司提出解除劳动合同,同年10月24日,他申请劳动仲裁,提出了公司支付4天未休年假工资差额等权益要求。

仲裁裁决,该公司需一次性支付何东2021年度应休未休年休假工资3081.61元。对此,双方均不服判决,向广州市黄埔区人民法院提起诉讼。

根据《企业职工带薪年休假实施办法》,用人单位安排职工休年休假,但是职工因本人原因且书面提出不休年休假的,用人单位可以只支付其正常工作期间的工资收入。

“由前述规定可知,年休假‘放弃’必须以书面方式(积极主动的方式)放弃,以职工‘不申请年休假’这一消极行为作为年休假放弃的标准,既明显排除劳动者的法定权利,也与现行法律规定不符。”法院认定,某乳品公司关于年休假逾期不申请则

作废的主张不予采信,职工何东2021年尚有4天年休假未休。

类似情况并非个例,职工张家栋(化名)也遇到了相似的年休假争议。

张家栋于2015年9月7日入职长沙某网络科技有限公司,任职资深前端开发工程师。2021年2月5日,因公司不再经营,双方解除劳动合同。由于公司未支付2021年2月工资,张家栋申请劳动仲裁。同年4月23日,仲裁委裁决,该公司向其支付工资3641.83元、经济补偿87130.835元、年休假工资7283.66元。公司不服该裁决,诉至法院。

“公司规定,职工年休假应于当年使用完毕,逾期将清零。”公司称,张家栋要求补偿折价年休假请求不应支持。

对此,长沙市中级人民法院认定,公司主张《员工手册》规定当年未使用的年休假逾期将清零,法院认为该规定与法律相关规定明显冲突,公司以内部规定为由认定无须支付年休假工资没有法律依据。

未休年休假按300%工资补偿

是否放弃年休假,决定权在于职工,企业不得擅自清零未使用的年休假。那么,未休年休假的工资该如何计算?

《职工带薪年休假条例》规定,劳动者依法享有年休假,对劳动者应休未休的年休假天数,单位应当按照该职工日工资收入的300%支付年休假工资报酬。

另外,根据《企业职工带薪年休假实施办法》规定,用人单位经职工同意不安排年休假或者安排职工年休假天数少于应休年休假天数,应当在本年度内对职工应休未休年休假天数,按照其日工资收入的300%支付未休年休假工资报酬,其中包含用人单位支付职工正常工作期间的工资收入。

“计算未休年休假工资报酬的日工资收入按照职工本人的月工资除以月计薪天数(21.75天)进行折算。月工资是指职工在用人单位支付其未休年休假工资报酬前12个月剔除加班工资后的月平均工资。”谈自成解释道。

法院判决,在何东一案中,由于公司已

建设“四代住宅”,成本会增加800元/平方米左右,相对普通住宅有10%至15%的溢价。除了差异化设计、绿化覆土和排水施工带来成本增加外,政府鼓励试点项目采用装配式建筑等绿色建造方式以及先进节能技术、智能化系统,也会增加项目建造、运维成本。如何在保障居住品质的同时,寻找技术创新与成本控制之间的平衡点,需要房企持续探索。

“四代住宅作为创新产品,还需要5至8年的观察期,切实解决居住和使用过程中存在的各种问题,才能考虑大范围推广。”一位业内人士认为。

与传统住宅不同,四代住宅“三分靠做、七分靠养”。它既是景观产品,也是景观对象,不仅考验物业后期管理和维护水平,对业主的素质要求也较高。如果疏于打理,或将露台用于杂物堆放,不仅会使阳台杂草丛生、破败不堪,还会影响小区房产价值。比如,成都七一城市森林花园虽然设计惊艳,却因绿色植物众多,一度沦为虫蚊的大本营。

阎占斌认为,许多买四代住宅的顾客是二次置业甚至三次置业。未来,随着市场规模扩大和技术成熟,“四代住宅”建设成本有望降低,进一步提高其市场竞争力。

如何实现高质量发展?专家建议,四代住宅是一种新的开发理念,在选材、配置、建筑设计、后期管理上均有较高要求,主管部门应在前期严格产品审核条件,建设过程中加强监管,针对后期运营出台管理办法,让客户能真正享受这种新产品带来的优质体验。

本报综合消息

正常支付何东工作期间的工资收入,针对其2021年的4天未休年休假,公司仅需支付日工资收入的200%即可。

“清零”需经职工同意

记者了解到,企业将职工未休年休假“清零”,必须征得职工同意。

何强霖(化名)从广东某商业公司离职后,双方在未休年休假工资问题存在争议。公司称由于何强霖未在2021年12月31日前休完年休假,已做清零处理。何强霖则认为,公司将其2021年3天年休假清零,没有征得其同意,没有法律依据。

“法律允许年休假跨年安排。根据法律规定,年休假在1个年度内可以集中安排,也可以分段安排,一般不跨年度安排。但如果单位因生产、工作特点确有必要跨年度安排职工年休假的,可以跨1个年度安排。”谈自成介绍,《企业职工带薪年休假实施办法》规定,用人单位确因工作需要不能安排职工年休假或者跨1个年度安排年休假的,应征得职工本人同意。

去年3月,广州市中级人民法院认定,该公司没有证据证明已安排何强霖休2021年年休假,也没有证据证明对2021年年休假作清零处理经职工同意,故应当支付2021年未休年休假工资。

“从法律实务方面来看,法律并不禁止用人单位与职工形成关于年休假的约定。”谈自成表示,“如果用人单位规章制度高于法定标准的,劳动者可以要求以用人单位的标准享受年休假或要求用人单位支付未休年休假的劳动报酬。”

“因累积工作时间、新进用人单位时已经连续工作满12个月以上是需要职工主动告知,单位才可能了解的,所以劳动者应及时主动告知单位自己累积工作时间、新进用人单位时已经连续工作满12个月以上等事实。用人单位应营造鼓励和支持职工休年休假的企业文化,将年休假作为提高工作效率、增强职工活力、提升企业声誉的重要手段。其次,用人单位应加强对年休假制度的日常监督检查,确保制度得到有效执行,避免因理解不一致而产生争议。”谈自成说。

本报综合消息