

南京安居保障房景观标准化研究

马 靖

南京安居保障房建设发展有限公司, 江苏 南京 210000

[摘要]当南京市安居保障性住房小区顺利发展起来后;小区的住宅建筑标准越来越成熟;这时将发展思路拓展到室外工程;园林景观工程是否也可以实现产业化发展?我们可以尝试着将景观营造在设计环节进行仔细研究;对主要的功能区景观设计沉淀和改良;逐渐成为标准化。

[关键词]安居保障房;景观;标准化研究

DOI: 10.33142/aem.v2i9.3016

中图分类号: TU984

文献标识码: A

Study on Landscape Standardization of Affordable Housing in Nanjing

MA Jing

Nanjing Anju Affordable Housing Construction Development Co., Ltd., Nanjing, Jiangsu, 210000, China

Abstract: When the affordable housing community in Nanjing develops smoothly, the residential building standards of the community become more and more mature. At this time, the development idea is extended to outdoor engineering. Can the landscape engineering also realize the industrialization development? We can try to make a careful study of the landscape construction in the design link, precipitate and improve the landscape design of the main functional areas and gradually become standardization.

Keywords: affordable housing; landscape; standardization research

引言

2010年国务院出台《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》,要求加快保障性安居工程建设,同年南京市政府统一规划筹建四大保障房片区,2018年南京市政府又加大力度筹建“十三五”三大保障房片区,近十年也是南京市保障房建设的高速发展的时期,保障房项目的开启,意味着中低收入人群的生活水平迈上了新台阶,随着时间的推移,保障性住房小区的居民对住宅景观的居住标准也提出了全新的要求。

1 景观标准化概念

关于景观标准化这个名词,可以理解为针对景观中的特定品类进行分析、归纳、总结和提炼,在设计层面上进行可复制的方法、数据和图文成果的过程,也同时是住宅产品标准化的一个单元。

2 安居保障性住房景观标准化

一直以来南京安居保障房建设的标准就是“让更多百姓圆梦向往的生活”。保障性住房小区有别于一般商品房小区,小区的景观设计上,首先要满足百姓的使用功能,要满足老年人的生活要求,提供青少年成长的活动场地,倡导积极健康的生活方式,其次是确保景观效果,提供百姓一个安心美好的居住环境。

通过标准化的思路,将小区景观分解成若干个部分并固化,同时总结归纳指标数据,最终量化形成标准。景观标准化可拆分为两个层级,第一级标准主要是小区出入口、晾晒空间、活动空间等等大型的功能区标准;第二级标准主要包含硬质材料、软景材料等等细节方面标准。在小区的景观设计过程中,设计单位只需要选取相应标准进行优化组合,这样一来大大提升了设计效率,可以规避遗漏某些设计细节,在材料方面能做到成本造价可控。

2.1 第一级景观标准

此标准主要应用于设计方案阶段,大型的功能区是小区的重点设计对象,设计内容繁多且复杂程度高,存在多个专业(水电、建筑、景观、智能化、物业)交织的现象。在传统的景观设计中,景观专业会因为考虑不够全面漏项导致现场项目返工,在形成景观标准化之后,这些问题将迎刃而解。

2.1.1 小区出入口

出入口区是保障性住房小区最为重要的功能区,第一,它承载着小区道路系统的起点与终点,同时是串联外部市

政道路与小区的重要通道。第二，小区出入口使用频率最高，是居民进出的必经之地。因此出入口标准有几个方面尤为重要，第三，出入口的通行功能配备标准化。安居保障房小区在使用人群上有别于商品房小区的居民，使用非机动车和机动车中的电动车、小型三轮车出行的人群较多，因此在出入口处，除了人行出入口、机动车出入口特别增加了非机动车行出入口，尽可能满足不同交通工具进出大门的需求。第四，根据出入口区域的尺寸、主次功能，可归纳为六种模式，详见表 1。举例说明模式 A：无潮汐门架出入口设置了人行出入口、非机动车出入口、机动车出入口各两组，管理门岗靠近入口，出入口均为单进单出，确保进出的人流、车流不会交织。详见图 1/2。第五，出入口区的标准化功能配置。例如标配有案名 logo、智能化道闸、地面标识、减速带、照明、快递柜。详见表 2。

表 1 小区出入口标准化总结表

编号	出入口模式	尺寸 (长*宽)	岗亭位置	出入口数量		
				人行	车行	非机动车行
1	模式 A: 潮汐式门架	24*5	中偏右侧	1	3	2
2	模式 A: 无潮汐式门架	24*5	居中	2	2	2
3	模式 B: 门架式(含地库)	20*5	中偏右侧	1	1+地库出入口	1
4	模式 C: 酒店式大堂	21*15	居中	从大堂进出	1+地库出入口	1
5	模式 D: 机动车禁行	18*12.5	最左侧	2	0	1
6	模式 E: 消防	4	无岗亭	1	平时不开放	/

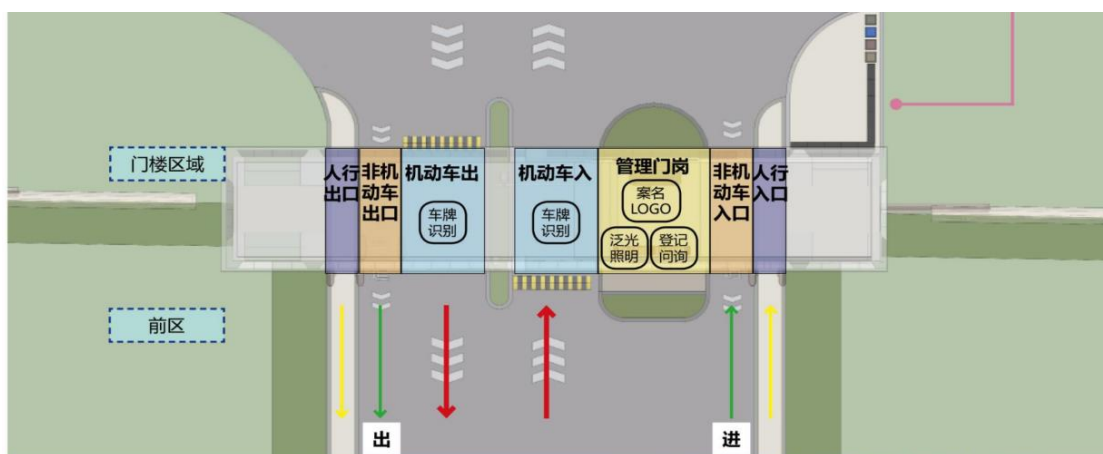


图 1 模式 A: 无潮汐门架标准化平面图

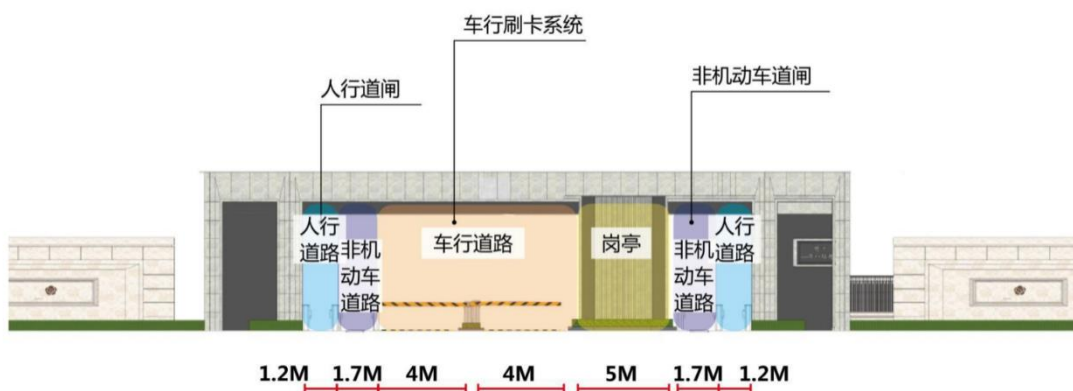


图 2 模式 A: 无潮汐门架标准化立面图

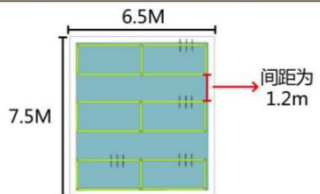
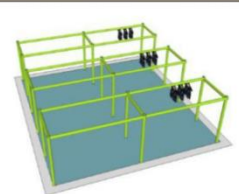
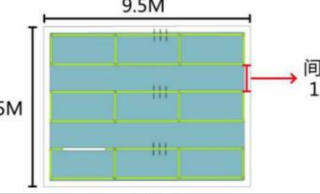
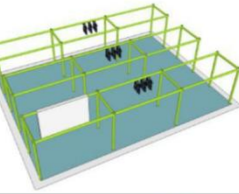
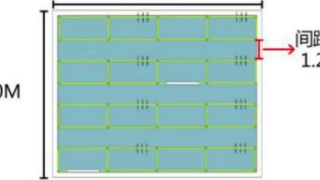
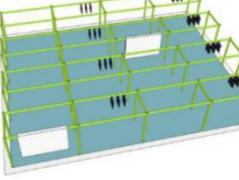
表 2 模式 A: 无潮汐门架标准配置表

序号	1	2	3	4	5	6	7
元素名称	案名 logo	景墙	人行 / 非机动车 / 机动车道闸	地面标识	减速带	照明	快递点
必选	✓		✓	✓	✓	✓	✓
可选		✓					

2.1.2 晾晒区

安居保障房小区的建筑一般为二十层以上的高层，低层住户家里的阳光不充裕，因此晾晒的需求量很大，考虑到保障性住房小区的特殊性，特意增加了晾晒空间标准。晾晒场地一般至少保证日照时间在两小时以上，服务半径在五十米至八十米左右，周边不种植大乔木。通过调研核算，得出了晾晒场地面积与户数的比例关系，一般来说 1000 户设置面积为 40 至 50 平方米的场地，一组长 3.5 米宽 2.4 米的不锈钢晾晒杆，需要 4 至 6 组。1000-3000 户设置 50 至 100 平方米的场地，需要 6 至 12 组晾晒杆。大于 3000 户设置 100 平方米以上的场地，需要 12 组以上晾晒杆。具体标准详见表 3。

表 3 晾晒区标准化总结表

户数 面积配比	平面示意图	效果图
户数：≤ 1000 户 50 m² (总长约 50m) 组数：6 (可设置组数 4-6)		
户数：1000-3000 户 70 m² (总长约 70m) 组数：9 (可设置组数 6-12)		
户数：≥ 3000 户 120 m² (总长约 126m) 组数：16 (可设置组数 ≥ 12)		

2.1.3 活动空间

根据使用人群将小区的活动空间大致分为：儿童活动空间、成人活动空间、健康跑道。根据户数的配比，将儿童活动空间分为小、中、大型三种，成人活动空间分为小、中、大型三种，健康跑道分为微汗小跑道、场地大环道。详见表 4。

举例说明活动空间的具体标准，例如中型儿童活动空间，一般配置有 2 至 5 岁幼小活动区，6 至 12 岁中大儿童活动区，除了儿童活动的区域，场地还配备了家长的看护休憩区，也就是说儿童在活动的同时，家长可以在旁边活动或者闲聊，既可以保持家长与孩子之间视线上的相互联系，但又是独立存在互不干扰的。活动空间配套有休憩桌椅、滑梯组合，看护廊架、沙坑、绘画墙、置物柜等，详见图 3。比如场地大环道的位置禁止设置在机动车道旁，可以结合中心景观区、休憩区、活动区等形成环路，整条跑道每隔一百米设置一处里程标识，同时设置慢跑能量加油站，为健身跑道提供相应的配套热身和休憩设施，详见图 4。

表4 活动空间标准化总结表

户数	儿童活动场地		成人活动场地		健康跑道	
	面积配比	空间类型	面积配比	空间类型	长度配比	跑道类型
≤500 户	100-150 m ²	小型	75 m ²	小型	≥300m	微汗小跑道
500-1000 户	150-300 m ²	中型	75-150 m ²	中型		
1000-3000 户	300-900 m ²	大型	150-450 m ²	大型	≥500m	场地大环道

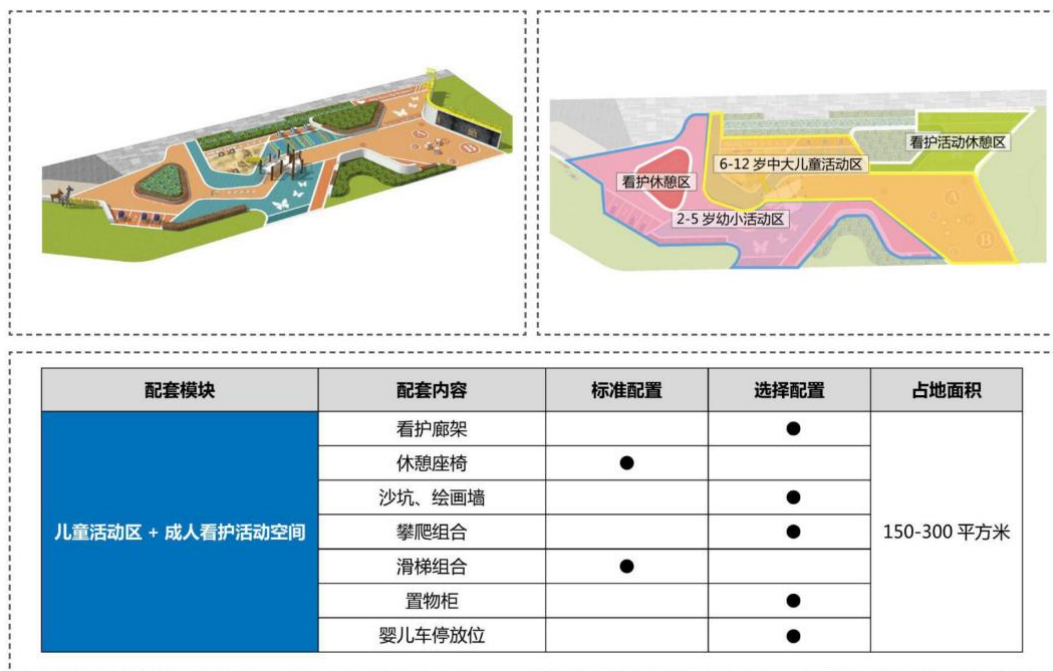


图3 中型儿童活动空间配套标准

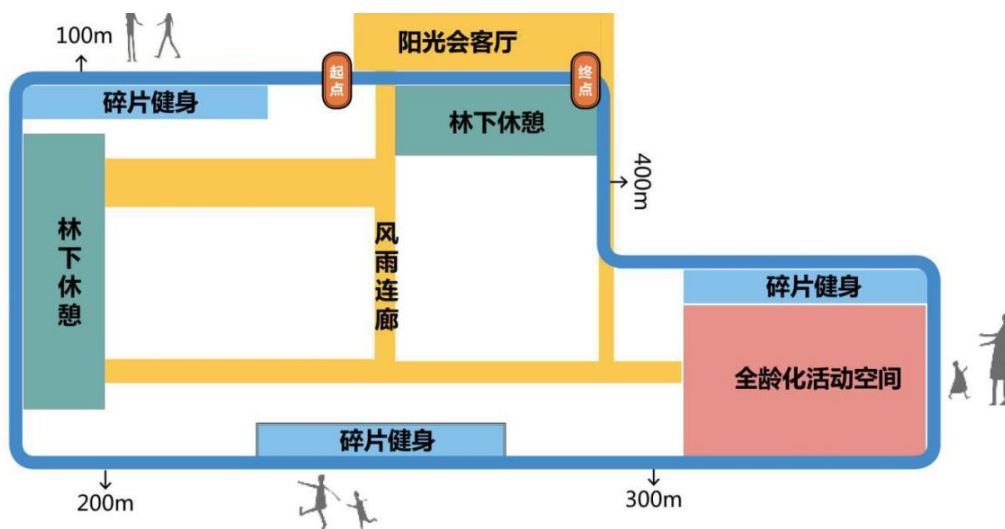


图4 场地大环道平面示意图

2.2 第二级景观标准化

此标准主要在施工图阶段得以体现，包含了硬质材料、软景材料等等细节方面的标准。景观材料是施工图阶段重点关注内容之一，目前市场上的景观用材类别越来越丰富，每种景观材料均有其自身的个性和特点，选材就对设计单

位的经验水平提出了更高要求,为了保证小区景观设施的耐久性及美观效果,安居保障房就常用硬质景观材料和软景材料进行了标准化。

2.2.1 硬质景观材料

一般来说小区里常用的硬质材料有八大类,石材、砖类、混凝土、塑胶、木材、金属类、新型材料等等。近几年,国家大力提倡海绵城市的理念,道路的排水功能受到关注,在园路铺装材料方面安居保障房小区特别选用了透水砖、透水混凝土等材料,一方面满足了园路铺装的基本功能,另一方面也保证了小区的海绵功能。

在小区的重要景观节点,例如入口广场、中心景观区,一般采用防滑性强、硬度较高有质感的仿石砖,通过铺装的色彩和铺装形式的变化,体现景观的序列感和仪式感。仿石砖与石材的面层颜色相似,但是仿石砖的造价低,且强度高,不存在色差,因此该铺装材料在安居保障房小区广泛使用。

再比如小区健身活动区域,一般会用到颜色鲜明的塑胶作为铺装材料,塑胶场地为弹性场地,舒适程度高,降低运动对人体关节的损害,即使摔倒也不会造成严重的运动伤害。

2.2.2 软景材料

安居保障房对于小区的软景材料要求较为严格,有专用的乔木表,详见表5,一般来讲,设计图纸上70%的乔木需在该表中选取,一方面控制成本造价,避免出现稀有品种,难以核价;另一方面保证景观效果,避免设计图上出现较大规格或较小规格的乔木品种。

表5 安居保障房园路常规乔木表(部分内容)

南京安居保障房园林常规乔木表					
序号	名称及规格	序号	名称及规格	序号	名称及规格
1	广玉兰胸径12-15cm	13	银杏(嫁接)胸径18-20cm	25	榉树胸径12-15cm
2	广玉兰胸径15-18cm	14	法桐(悬铃木)胸径15-18cm	26	黄连木胸径15-18cm
3	香樟胸径15-18cm	15	法桐(悬铃木)胸径18-20cm	27	三角枫胸径12-15cm
4	香樟胸径18-20cm	16	重阳木胸径14-16cm	28	七叶树胸径12-15cm
5	大叶高杆女贞胸径15-18cm	17	垂柳胸径15-18cm	29	栎树胸径15-18cm
6	乐昌含笑胸径12-15cm	18	金丝垂柳胸径15-18cm	30	无患子胸径15-18cm
7	深山含笑胸径12-15cm	19	榆树胸径15-18cm	31	喜树胸径12-15cm
8	枇杷胸径12-15cm	20	榔榆胸径15-18cm	32	泡桐胸径12-15cm
9	红果冬青胸径12-15cm	21	鹅掌楸(马褂木)胸径15-18cm	33	楝树胸径18-20cm
10	红果冬青胸径15-18cm	22	杂交鹅掌楸(马褂木)胸径15-18cm	34	白玉兰胸径12-15cm
11	银杏(实生)胸径15-18cm	23	刺槐胸径15-18cm	35	红玉兰胸径12-15cm
12	银杏(嫁接)胸径15-18cm	24	国槐胸径15-18cm	36	二乔玉兰胸径12-15cm

3 结语

目前,从社会层面看,保障性住房住宅建设产业化迅速发展,住宅的标准化建设已步入新的阶段,与之相比,景观专业标准化才刚刚起步,展望未来保障性住房景观标准化的蓬勃发展将大大提高工程效率,继续促进资源优化配置,降低建设成本。

[参考文献]

- [1]孔磊.中国城镇居住区景观模块化设计研究[D].合肥:合肥工业大学,2007.
- [2]楚先锋.万科“标准化”走住宅产业化之路[J].城市开发,2007(9):1-3.
- [3]魏海群.设计管理在房地产成本控制应用中的研究[D].重庆:重庆大学,2007.

作者简介:马靖(1988.1-),硕士学位,现任南京安居保障房建设发展有限公司市政工程部景观专业工程师。