

上海保障性住房设计的思考与应用探讨

郑灿亮

上海天华建筑设计有限公司, 上海 200000

[摘要] 保障性住房, 在城市化建设中发挥着基础性作用。基于此, 文章结合保障性住房的定义, 着重从设计视角、设计质量控制等方面, 探索上海保障性住房设计的分析要点, 以达到明晰当代住房建设条件, 促进城市开发的目的。

[关键词] 保障性住房; 设计要点; 开发条件

DOI: 10.33142/ec.v3i4.1736

中图分类号: TU241

文献标识码: A

Thoughts and Application Discussion on of Shanghai Affordable Housing Design

ZHENG Canliang

Shanghai Tianhua Creative Design Co., Ltd., Shanghai, 200000, China

Abstract: Indemnificatory housing plays a fundamental role in the construction of urbanization. Based on this, combined with the definition of indemnificatory housing, this paper focuses on the analysis of indemnificatory housing design in Shanghai from the design perspective, design quality control and other aspects, so as to achieve the purpose of clarifying the contemporary housing construction conditions and promoting urban development.

Keywords: affordable housing; key design points; development conditions

引言

住房问题, 是城市发展过程中亟需面对的内容之一。它可以很好的调和社会矛盾, 保障民众的生活环境, 是城市化进程中不可或缺的步骤。为了实现住房应用与设计之间的协调适应, 就应该从住房设计环节开始, 合理进行住房实践因素的科学化安排。

1 保障性住房设计难点

保障性住房, 是指政府为了确保中低收入群体能够实现居住问题的有序性解决, 采取的限定标准、价格、以及租金性住房等等, 一般包括廉租住房、经济适用房、政策性租赁住房、定向安置房等种类^[1]。随着国内房地产行业管理工作进一步完善, 保障性住房管理环节工作安排的协调性也在不断的进行调整, 它已经成为一种综合性住房保障方式, 在当代城市建设中占有尤为重要的地位。

保障房与商品房之间的差异表现为前者主要是以根本性保障层面进行材料选择, 后者设计更注重与大众品质性生活之间的吻合度。比如, 保障房阳台设计上更突出普通家庭的适用性, 而商品房更重视阳台等部分的布局结构是否合理、是否具有较好的视野性等(比如图1与图2对比。)



图1 保障性住房设计图



图2 商品房住房设计图

以上海地区为例,此类住房资源在当地房地产开发中的比重达到了60%-70%,保障性住房小区的套密度较高,在具体实践工作开展中存在着如下问题:(1)设计思路滞后,部分设计师在设计保障性住房时,将住房格局、空间设计为重点,忽略了周围交通环境的影响,导致保障性住房出现交通不便的问题;(2)设计质量堪忧,部分设计师缺乏质量意识,在设计保障性住房时为从建筑整体入手,导致保障性住房设计方案存在碰撞或交叉等问题,影响工程质量,不符合住房需求;(3)设计管理政策运用不到位,为规范保障性住房设计工作,政府部门出台多项设计管理政策,部分设计师对设计管理政策的认识不深入,运用不到位,易使设计方案出现可行性问题;(4)资金投入大,部分设计师缺乏成本管控意识,使保障性住房设计方案投入成本过多,影响保障性住房的可持续运行。针对此类问题,提出有序的解决方案,是区域性保障住房设计工作得以顺利推进的重要性前提。

2 上海保障性住房设计的要点与应用

上海保障性住房设计的要点与应用内容包括:

2.1 住房设计思路更新

保障性住房,更通俗的说就是基础性居住房屋建设,它是城市基层人口生活中最重要的构成条件^[2]。随着人民生活水平逐步提升,大众对于保障性住房的要求也在逐步提高,大众除了关心住房的内部大小、空间格局,更关注周围交通、农贸、以及教育等方面,因而,设计师进行此类住房设计过程中,就应该合理进行住房建设相关性因素的综合性考虑。

在上海地区保障性住房建设过程中,应从住房群体需求和住房建设客观环境层面加以分析:(1)当地保障性住房主要面向外来人口,此类群体主要以上班族为主,生活节奏相对较快,且在节假日等时期容易出现外来人口集聚的状况,因而,进行保障性住房设计时,首要环节的考虑住房空间的适用性。只有当住房设计满足大众需求时,大众的生活需求得到满足,保障性住房存在的价值才得以彰显出来;(2)保障性住房所面向的群体为基层群众,他们除了要满足居住需要,还要有衣食行等部分需求应得到满足,为此,进行此类住房设计期间,也需要对地理位置、交通便利程度等部分进行考虑。其中包括幼儿园、中小学、以及大型超市、医院等,这些都应作为保障性住房设计点确定的相关性条件;(3)对上海市地区住房建设的基本结构进行分析,均衡合理的进行土地资源应用,为后续城市发展和地域建设提供足够的调整空间。

结合上海地区的基本情况,从设计目标上进行住房因素的设计思路调节,不仅可以满足基层群众的生活需要,还为城市建设提供了足够的未来发展趋向,它是社会资源优化调配的指导趋向。



图3 上海某房地产开发公司保障性住房设计效果图

2.2 设计质量得到保障

保障性住房设计过程中,质量作为基础性条件,也是设计环节工作不断进行整合与运用的主导形态。其一,房屋设计质量保障,体现在设计因素的模拟安排实质上;其二,保障性住房设计体现后续应用质量层面。

在上海地区保障性住房设计中,对设计质量探索的要点归纳为:(1)住房设计质量控制期间,设计人员不仅要考虑到住房设计空间等方面的问题,还需要从住房设计方案的可行性层面加以检验。而运用数字化虚拟模拟程序进行分

析,是最常见的住房保障性开发形态,设计人员结合具体设计因素,综合进行保障性住房设计数据的统筹性管理;(2)保障性住房设计质量因素控制过程中,注重房屋设计后续施工方面的质量管理,结合上海地区地理环境、自然天气环境等方面的状况,在保障性住房设计时,应对空调、室内通风等关键部分严格进行设计检验,避免在后续遗留住房设计遗漏点。

保障性住房设计工作得以顺利开展,在于结合保障性住房设计中的质量控制要点,不断的对影响质量状况的问题加以调节,科学有序的进行保障性住房设计结构层面的因素调控,可适应区域保障性住房工作的规划。

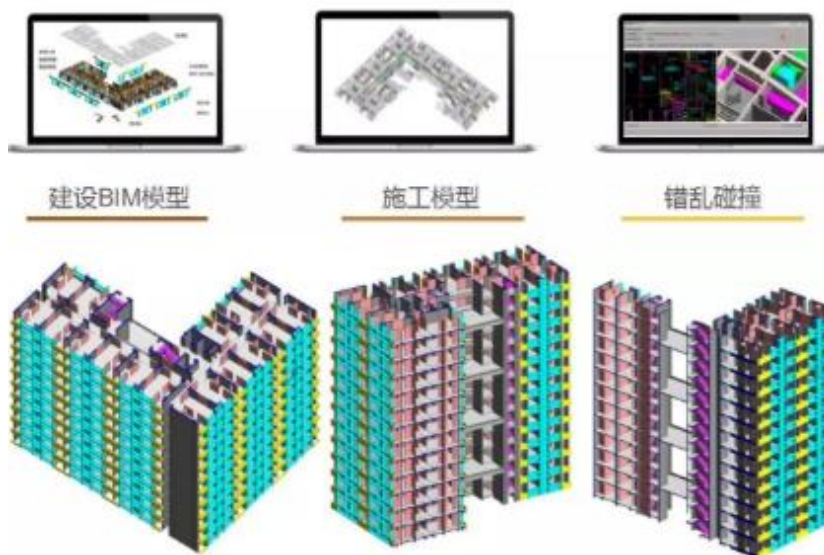


图4 保障性住房 BIM 模型效果图

2.3 设计管理政策应用

保障性住房设计工作开展期间,也应对住房管理政策上加以分析,尽量降低保障性住房设计的经济预算成本,为购买群体提供更直观的购买福利。其一,进一步加强对区域保障性住房设计管理监管制度的分析,严格对中高强度盈利方式进行设计管理工作的序列性安排,净化住房设计的行业环境;其二,保障性住房设计期间,应明确后续住房销售、经营等方面的优惠政策,在住房空间设计上进行优化调节。即,在控制住房设计基础成本之上,为住房应用群体提供更大的服务优惠。

在上海地区保障性住房设计中,为避免此类房屋被作为投资房进行建设:(1)实际进行住房设计时,结合当地住房管理部分的相关性要求,进一步加强对住房设计材料与基础设计状况层面的调节,而后续实行多元化产业资源综合分析时,尤为注意结合社会生产的基本状况,多维度进行保障性住房设计因素的规划,逐步形成良性保障性住房设计管理循环;(2)合理实行住房设计材料、建设工期等领域进行了优惠政策的综合性调整,从设计环节开始就利用优惠政策进行生产成本的压缩。其中包括保障性住房设计、产业结构链开发等方面,均是上海地区保障性住房设计实践的主导形态。

保障性住房所面向的群体具有基数大、需求市场广等特征,房屋设计人员应从房屋整体建设趋向上具体加以分析,而设计管理制度和市场价值的评估,是实现这一目标的外部保障。

2.4 设计资金统筹安置

做好保障性住房设计的资金统筹性安排,也是确保区域开发过程中保障性住房设计弓弩跟踪的有序性实施。其一,保障性住房进行资金统筹性安排过程中,从投入成本和购买价格的视角上加以探讨,尽量为后续保障性住房的市场投入提供足够的利润调整区域,这样也是最有效的规避保障性住房设计价值的条件;其二,保障性住房设计成本应与地区经济情况相互适应,尽量规避房屋设计上的资金短板问题。

在上海地区保障性住房设计进行投入最近综合分析过程中,为适应当前城市开发的实际需要,房地产开发企业主要是从保障性住房设计资金层面进行进行调控管理:(1)上海地区保障性住房设计时,设计师先对当地近三年的住房建设情况进行了综合性研究,并对当地过去一段时间中保障性住房的建设、销售、以及后续应用等方面的资料进行了

统筹性规制，分析规范性房屋建设资金趋向；(2) 从地区房屋建设的基本情况入手，开展有序的统计资金规制调节，做好房屋设计资金评估工作。

2.5 举例说明



图5 堡镇 21-05 地块动迁安置房项目图

从设计选址角度来考虑，保障性住房更多集中布置于郊区，用于老百姓的动迁安置房来开发。以上海天华为例，作为国内知名的住宅为主的设计公司，有许多成功的案例。如堡镇 21-05 地块动迁安置房项目图，图 5，位于上海市崇明区，用地面积：76680 m²，容积率：1.2，绿地率：≥35%，由于崇明作为国家级生态示范区，所以当地规划局要求当地新建住宅建筑高度均不能高于 18 米，所以本项目更注重与人与自然和环境的关系。屋顶均做太阳能板来集中供热，广场及道路有设置雨水回收措施。本项目设置透水铺装，且占硬质铺装的比例达到 50%以上。地库顶板覆土达到 1.5 米，每 100 平方米种植乔木数大于 3 棵。在房间布置上南、东、西侧设置中置百叶遮阳，比例达到 25%以上。外窗可开启面积比例达到 35%，卫生间和厨房均使用降噪水管，提高人们居住空间的舒适程度。住宅建筑通风开口面积与房间地板面积的比例达 8%。

3 结论

综上所述，上海保障性住房设计的思考与应用探讨，是我国城市化进程实践中因素统筹安排的理论归纳。在此基础上，本文通过住房设计思路更新、设计质量得到保障、设计管理政策应用、设计资金统筹安排等方面，探究上海保障性住房设计因素。因此，文章研究结果，将为住房性建设工作的统筹安排提供新趋向。

[参考文献]

- [1]. 基于“互联网+”理念的保障性住房管理平台建设与实践[J]. 中国建设信息化, 2020(03): 36-39.
 [2] 邹伟旺. 岭南风韵，绿色人居——石丰保障性住房项目规划与建筑设计[J]. 住宅与房地产, 2019(36): 53-55.
 作者简介：郑灿亮（1991.5.6-），建筑学，上海同济大学。