

城市高品质住宅开发过程重点工作研究

孙超

赤峰恒明房地产开发有限公司，内蒙古 赤峰 024000

[摘要]近年来，人们对住宅品质的要求越来越高。但是高品质住宅的开发和建设受诸多因素的制约和影响，如何进行高品质住宅建设需要进一步探讨。文中以赤峰某地块为例，详细介绍了高品质住宅开发的过程的影响因素及过程管理重点并加以研究，为高品质住宅开发建设的相关从业人员提供参考。

[关键词]高品质住宅；规划设计；施工质量；物业管理

DOI: 10.33142/ect.v3i10.18207 中图分类号: TU984.12 文献标识码: A

Research on Key Tasks in the Development Process of High Quality Urban Residential Buildings

SUN Chao

Chifeng Hengming Real Estate Development Co., Ltd., Chifeng, Inner Mongolia, 024000, China

Abstract: In recent years, people's demand for housing quality has been increasing. However, the development and construction of high-quality housing are constrained and influenced by many factors, and further exploration is needed on how to carry out high-quality housing construction. Taking a certain plot in Chifeng as an example, this article provides a detailed introduction to the influencing factors and key management points of the process of high-quality residential development, and conducts research to provide reference for relevant practitioners in the development and construction of high-quality residential properties.

Keywords: high quality residential buildings; planning and design; construction quality; property management

1 高品质住宅小区发展现状

随着人们生活水平的不断提高及城市化进程的不断加快，人们对住宅品质的要求也越来越高。自北京市发布《关于规范高品质商品住宅项目建设管理的通知》以来，全国多个城市紧随其后，也开始在供地阶段加入对住宅小区品质的要求。规划建设高品质住宅已然成为双碳时代国内房地产行业高质量转型的必然趋势，也为房企的发展开辟了新的赛道^[1]。

2 住宅小区品质的影响因素

2.1 规划设计

规划设计阶段是住宅小区开发全过程中的重中之重，关系到小区的整体品质、使用合理性等多个方面。因地制宜的规划设计，可以使住宅小区与周边环境协调发展，为居民创造一个舒适方便的生态居住环境，例如合理的空间布局、充足的绿化空间、便利的交通系统等。另外，高品质住宅小区的规划设计可以提供多样性的社区服务，以满足居民的不同需求，提升居民的满意度。

2.2 施工质量

施工质量主要包括主体结构的施工质量及建筑材料

设备质量等。良好的施工质量可以确保住宅结构的安全性和耐久性，减少发生意外事故的可能性及突发自然灾害对结构的破坏。施工过程中做好材料设备的选型对于住宅的整体质量同样至关重要，例如防水材料、隔音材料、电梯设备、通风设备等的选择，有助于提升住宅使用的舒适性及耐久性，减少由于材料选择不当对业主造成的渗漏、噪音等困扰。

2.3 物业服务

物业服务的主要作用是通过一系列的服务提高小区的整体品质，满足业主的日常需求，促进小区的和谐稳定。物业的服务品质，直接关系到业主日常的生活质量。高品质的物业服务，能为业主带来良好的生活体验，有效解决业主生活中遇到的困难，给住户带来安全感、舒适感和幸福感^[2]。

3 高品质小区开发管理重点

3.1 项目概述

本文以赤峰市 GTD-02-05 地块项目为例，内含商业、物业及社区服务中心、游乐场、休闲廊架、健身场地、水系景观等多项配套设施，结合项目全过程管理情况，详细

阐述高品质住宅开发过程的管理重点，并加以论述。

3.2 规划设计要点

3.2.1 环境适应性设计

环境适应性包括自然环境、社会环境等方面，在规划和设计阶段应综合考虑各种外部环境因素，使设计成果在各项指标要素间达到整体平衡。

(1) 自然环境适应性设计：设计人员需综合考虑外立面展示效果及楼间距等多方面因素，通过调整建筑物朝向、平面布局及竖向展开面等方式，使建筑物在自然光照和通风方面达到理想效果。本项目由南向北依次为洋房、小高层、高层，空间层次十分清晰，选择现代简约的外立面形式，使住宅很好地融入到周围自然环境中。

(2) 社会环境的适应性设计：在设计时为提高建筑物的功能性，在充分考虑用户舒适性的前提下，需对空间布局和功能分区进行了合理的规划，本项目在小区西侧及南侧分别设置了商业体，在小区西侧、南侧及北侧设置了出入口，确保了功能区之间的相互联系和便捷性。

落实住宅设计的环境适应性原则，可以实现自然环境与住宅的和谐统一，通过合理的利用资源，使用户需求得到满足。综合考虑住宅设计方案与周围建筑风格及自然环境的协调性，分析园路、绿化及配套设施的功能协调性，使建筑物能够更好地融入到周边环境中去，进而提高住宅小区的使用价值及品质，助力建筑与环境的协调发展。

3.2.2 以市场需求为导向

高品质住宅应把市场需求作为设计和规划的导向，设计前要充分调研项目的目标客户群体，详细了解客户需求及喜好，才能设计出符合市场需求的优质产品。本项目在进行园路设计时，对四至道路车流量进行调研，综合考虑业主便利性后确定小区出入口；在进行户型设计时，根据市场需求对户型进行了多样化设计，设计了满足不同家庭结构居住需求的产品，户型平面设计遵循内外分区、动静分区、干湿分区的原则以及明厅、明厨、明卫的原则。在进行配套设施设计时，从为业主提供便利条件的角度出发，设计了商业体、儿童活动游乐设施等。只有充分了解市场需求，并根据需求设计出相适应的产品，才能打造出受客户青睐的高品质住宅小区。

3.2.3 注重资源节约

(1) 海绵城市理念

海绵城市是指通过加强城市规划建设管理，充分发挥建筑、道路、绿地及水系等生态系统对雨水的吸纳、蓄渗和缓解作用，有效控制径流，实现自然积存、自然渗透、自然净化的城市发展方式。在进行设计时需要采取相适应

的措施对径流进行控制，主要包括雨水的下渗减排和集蓄利用。渗透技术是指利用渗透铺装、下沉式绿地等手段，让雨水渗透到地下，达到减少径流的目的。渗透铺装是利用透水材料例如透水砖、透水混凝土等代替传统的混凝土，使雨水能够直接渗透到地下并集中收集的一种铺装方式^[3]。下沉式绿地是指比周边道路或地面低的绿地，主要有下沉的草坪、下沉花池等形式，通常下凹深度不低于10cm。采用海绵城市的设计理念，可以有效控制径流污染，缓解内涝灾害及市政管网压力，兼顾合理利用雨水资源、改善水环境、提升排水系统排水能力并营造多功能景观。本工程以 LID 技术改造为切入点，结合普通下凹绿地、渗透铺装等设计方案，分别在源头、过程和末端对雨水进行了控制和收集。

(2) 绿色建筑材料

在进行材料选型设计时，应充分考虑工程所在地自然环境特点，选择绿色建筑材料、同时要尽可能减少材料在施工过程中的工艺损耗，减少对环境的污染及不必要的资源浪费。另外，也要考虑材料的维护成本和使用寿命，选择具有较长使用寿命和低维护成本的材料，以降低后期的维护费用。本工程外立面采用和节能保温材料、玻璃为 low-e 低辐射玻璃，有效减少了对辅助能源的依赖。

3.2.4 配套设施设计

住宅小区的配套设施质量直接影响着居民的生活品质和幸福感，便利的公共设施可以满足居民的日常生活需求，例如齐全的健身器材、儿童游乐场地、社区文化交流中心、精美的绿地花园及其他公共社交场所等。为了能尽可能的满足居民的不同需求，配套设施的设计应遵循以下几个方面的原则。(1) 多样性原则，配套设施应具备多样性功能，比如为老年人准备的社区文化室、养老社区服务中心等，在设计过程中要考虑其综合性，使各种设施相互协调。(2) 便捷性原则，配套设施应综合考虑各个楼栋之间的平衡性，对于大的社区要尽可能避免设计位置离某些楼栋较远的情况出现。(3) 美观性原则，公共设施应特别注重其美观性，同时要注重空间的合理布置，避免局部出现局促感，为业主营造一个愉悦舒适的生活环境^[4]。本工程分别设计了社区文化中心、养老服务站、健身场地、儿童游乐设施等配套设施，满足了不同年龄段居民的健身、游乐、交流的需求。

为了能给业主提供高品质的配套设施，需要在设计时进行充分的方案论证，并且提供足够的资金和资源配给，确保建设成果能达到预期。另外，在设计阶段也可以采取物业前介的方式，充分听取物业公司的意见或建议，结合

物业公司丰富的管理经验，为设计高品质的配套设施方案提供支持。

3.2.5 景观设计

城市高品质住宅小区的景观绿化设计是非常重要的，它不仅能提高居住环境的美观性，还能改善空气质量。做好景观设计，需在完成好以下几个方面的工作。首先，应进行详细的项目情况分析，详细了解项目位置、气候特点、土壤特性等自然环境因素，充分调客户需求等社会环境因素，进而合理地进行空间规划及内容设计。其次，确定设计目标，根据客户的需求进行概念设计，将社会环境因素及自然环境因素统一协调，确定项目的概念设计目标^[5]。此外，还需要对项目进行详细规划，在进行详细规划时应着重考虑空间布局、植物选择、道路位置、消防安全、亮点景观、建筑材料等多个方面，既要保证景观效果的美观舒适，也要为居民的生活便利创造条件，同时还要避免造成不必要的浪费。本工程在景观设计阶段，根据地方环境特点，选择了适合本地生长、造型效果较好的绿植进行了栽植，并且根据不同树木特点，对绿植进行组团设计，创造了宜人的庭院景观。

3.3 施工过程管理要点

3.3.1 建设单位的组织管理

建设单位作为项目的组织者和推进者，在整个项目管理过程中的角色至关重要，不但要负责将项目的各个阶段、各个环节进行整合，还要确保项目从立项到竣工备案全过程的顺利实施。首先，建设单位需要沟通协调各参建单位，确保各参建方间的沟通顺畅。其次，建设单位要对项目建设质量及安全负责，需要确保项目的施工质量及材料设备的质量符合国家相关标准，并且保障施工过程安全有序进行。此外，建设单位需要根据合同约定的工期制定进度计划，合理安排施工顺序，确保项目能够顺利交付使用。因此，确定合理的组织管理架构，选择有经验、有责任心的管理人员对建设项目的成功实施十分关键。

3.3.2 施工单位的选择和管理

施工单位作为项目的直接参与者，对于项目的建设同样十分重要。在项目施工过程中，施工单位承担整个施工过程的质量、安全、进度等方面的工作，主要涉及到施工技术管理、施工安全管理、现场管理人员配备等多个方面。因此，需要项目的施工单位具有较强的专业技术能力、施工所需的各项专业设备及满足现场施工需要的资金，并且在施工过程中还需要有责任心的技术人员和完善的施工管理体系，才能处理好各个环节的协调和沟通工作，

比如完善的质量管理体系、安全管理体系、材料设备的进场管理等多个方面。这就要求管理人员必须有丰富的工作经验和良好的管理能力，才能确保工程施工质量能够达到预期效果。因此在项目前期选择一个经验丰富、资金充沛、管理体系完备的施工单位至关重要。

3.4 物业服务平台搭建

3.4.1 物业公司的选择

物业公司的选择通常在项目开发阶段进行。选择一家合适、可靠的物业管理公司对居民来说十分重要，可以让居民在日常生活中得到高效、高质量的服务，增加居民的生活幸福感。选择物业公司应着重考虑以下几方面的因素：首先是物业公司的业内认可情况，比如相关的资质证书是否齐全、是否有相关协会的认证、服务的小区数量及所服务小区类型等。其次是深入了解物业公司的管理服务内容，可以到服务小区实地对物业公司服务质量进行考察，重点考察小区的卫生清扫、绿化养护、设备维护、安保措施、消防安全等方面。此外，还需要对物业公司的口碑和信誉情况进行了解，可以通过小区业主了解物业公司的管理水平及服务态度。选择一个优质的物业公司，也是构建高品质住宅小区的一个重要组成部分。

3.4.2 社区联动

高品质的物业不但能够为业主提供舒适便利的服务，同样能够促进社区的互动与交流。做好社区联动需要在以下几个方面进行组织。首先，需要规范小区管理制度，完善监督制度，建立物业的日常服务管理制度、环境管理制度、消防管理制度等，并且要建立小社区监委会、居民代表大会等制度，邀请业主共同投入到小区的物业服务监督中来^[6]。其次，需要加强物业服务人员的培训，提升物业的服务水平和意识，加强人员的组织能力和协调能力，进而提升业主的满意度。此外，还应加强小区的文化建设，可以定期联合周边小区一起开展体育活动、文化活动，促进小区居民的社区交流，提升小区的文化氛围。另外，社区的联动也需要政府相关部门建立完善的保障措施，与物业服务一起共同满足居民的多样化需求，进一步促进城市的和谐发展。

4 结论

高品质住宅的建设离不开政府相关部门、设计单位、建设单位、施工单位等参建各方的共同努力。在设计阶段，要明确设计目标，按照规划先行的原则，加强前期规划、景观及配套设计、外立面效果及室内功能设计方面的技术攻关，力争塑造高品质的宜居环境。在施工阶段，应以工

程质量为根本，加强材料的验收、过程质量管控，尤其应注重主体结构的施工质量，严把质量关，严格落实自检、互检、交检的质量管理制度，做好交付前的质量验收。在运营管理阶段，建设单位要严格按照保修书的内容完成相应的责任和义务，物业管理公司应制定与高品质小区相适应的服务标准，提升物业服务和管理水平。只有建设好房子、营造好社区才能创造更加优质的居住空间，通过设计、施工、运营等多个方面的努力，才能持续满足居民对美好居住环境的期盼。

[参考文献]

[1]知网编辑部.住宅性能评定与高品质住宅建设发展[J].建筑,2023(2):145.

- [2]知网编辑部.2020 品质住宅物业管理发展报告[J].城市开发,2020(17):8-17.
- [3]李清.海绵城市理念在园林景观设计中的应用 [J].居舍,2024(3):154-157.
- [4]许迎.高品质住宅小区公共服务配套设施一体化设计研究 [J].住宅与房地产,2023(2):175-177.
- [5]何伏香.现代居住区生态园林景观设计原则及策略 [J].美与时代(城市版),2023(12):98-100.
- [6]李晶莹.物业服务企业参与社区治理的问题及对策研究 [D].济南:山东大学,2023.

作者简介：孙超（1989—），男，赤峰恒明房地产开发有限公司，职称：工程师，学历：本科。