

基于市场需求的住宅规划设计研究

刘淼 王月红

中国建筑科学研究院有限公司, 北京 100013

[摘要]住宅规划建设是为了能够满足民众的某种需求,所设置出的一种具有盈利性质的住宅产品。当今时代,楼盘要取得重大利益,就必须要有住宅项目具有自己的核心价值。因此,规划设计必须要满足当地的实际需求,使其能够更好地吸引消费者。在满足民众居住功能的基础之上,也必须要有文化特色,才能够更好地让住宅的规划设计处于更为科学的状态。因此,通过对基于市场需求的住宅规划设计进行深入研究,希望能够更为科学地设计和规划住宅产品,使其能够高效满足市场需求,为建筑使用者营造良好的住宅环境,以提升我国住宅规划设计工作的整体水平。

[关键词] 市场需求;住宅规划;设计研究

DOI: 10.33142/ec.v6i1.7673

中图分类号: TU241.193

文献标识码: A

Research on Housing Planning and Design Based on Market Demand

LIU Miao, WANG Yuehong

China Academy of Building Research Co., Ltd., Beijing, 100013, China

Abstract: Housing planning and construction is a kind of profitable housing product set up to meet certain needs of the people. In today's era, residential projects must have their own core values in order to achieve significant benefits. Therefore, the planning and design must meet the local actual needs, so that it can better attract consumers. On the basis of meeting the living function of the people, it is also necessary to have some cultural characteristics, so as to better make the planning and design of the residence in a more scientific state. Therefore, through in-depth research on residential planning and design based on market demand, we hope to design and plan residential products more scientifically, so that they can efficiently meet market demand, create a good residential environment for building users, and improve the overall level of residential planning and design in China.

Keywords: market demand; residential planning; design study

引言

当今时代,我国住宅设计的年限一般为50~70年,但实际使用年限仅有30年左右。同时,随着越来越多的先进技术被广泛地应用于建筑行业的施工作业中,导致我国从南到北,由西向东的建筑逐步出现千篇一律的现象。而出现这些问题的主要原因,不仅局限于施工建设的技术革新所带来的影响同时也是由于住宅的规划设计不合理所存在的问题。此外,住宅小区的开发建设,是一个较为庞大的过程。在对其进行规划管理的过程中,住宅项目必须要在前期的可行性论证中做好管理工作,并在后期进行施工作业以及验收时,对住宅设计中存在的问题进行一定的调整,这样才能够更好地让住宅小区具有人本化特征。

1 当前住宅小区规划设计工作中存在的一些问题

改革开放以来,我国的住宅小区建设工作如火如荼展开住房商品化工作,以及区域经济发展和政策导向等方面的影响,使得住宅建设的速度越发迅速。但房地产开发企业在进行住宅建设时,仅仅注重经济效益,而并没有对住宅的规划建设予以深度认知,通常是根据规划设计单位的领导一组来作为设计小区的依据,而未能结合城市化发展的进程,以及当地的区域气候条件和地质特征,对住宅小

区进行科学规划。这就会导致住宅小区的设计普遍属于单调局促,布局不合理等诸多问题,难以体现人本思想,同时也使得业主对房地产开发企业报以较为还是的态度。这不仅会在某种程度上影响到建筑行业的发展以及房地产业的整体水平,同时还会使得城市化发展的进程中出现大量的问题,给城市带来了一定的危险。近些年来,越来越多的建筑企业在激烈的竞争中,不断地提高住宅小区的整体品质,并将以人为本理念作为房地产开发工作的重要理念之一。通过对既有的规划设计进行科学修改,就能够更好地使其满足建筑使用者的需求。但这一过程将会使得房地产开发企业的经济成本和时间成本大大提升。因此,为了能够更好地优化既有的住宅小区设计工作,以便于更好的降低其整体成本,就必须要在开展住宅小区的规划设计管理工作中充分发挥其龙头作用,这样就能够从根本上提升住宅小区的发展水平。从长远的角度来出发,住宅小区的规划对于开发商的利益而言具有着举足轻重的影响。因此,规划小区应当被看作是房地产开发活动中非常重要的一项工作。随着我国房产行业在不断发展的过程中以及消费者消费理念的日趋完善,住宅小区的规划必须要是人文主义的基本理念,并在这一过程中不断地优化住宅小区的规

划设计,以满足市场需求,这也是全面提升住宅小区建设整理质量的关键所在^[1]。

2 规划设计工作中应遵循的原则

2.1 可持续发展原则

在开展住宅建设的规划工作时,可持续发展原则具有着非常重要的作用。只有从根本上贯彻落实可持续发展的基本原则,才能够使得小区的住宅设计能够满足生态化的要求,进而提升住宅小区的各項指标,减少自然资源的浪费及其所存在的诸多问题。基于此,为能更好的客愁可持续发展的基本原则,就必须要对空间的区域管理和布局以及绿化的种植面积进行密的把控,以实现绿化工程的具体价值,这对于全面提升规划设计工作的合理性而言,也具有非常重要的作用,同时也侧面推动了我国建设资源节约型,环境友好型社会的进程。

2.2 空间延伸原则

近些年来,城市化的发展使得土地的利用率成为了人们重点关注的一大问题,为了能够更好地满足民众的身心要求,扩大室内的面积,缩小住宅与住宅之间的距离,就成为房产开发企业在进行住宅规划设计和,后期建设时就主要采用的一种策略。但需要注意的是,尽管这种住宅的设计方式能够更好地培养人际关系,使得小区之间的氛围变得更为和谐,团结。然而,这种方式不能适用于娱乐性场所,而是从住宅的内部空间到外部空间,并与社会进行交汇的方式来进行设计的,这将会使得住宅的空间处于系统化的状态,而娱乐性场所控制则不会受其影响。因此,在开展规划设计工作的过程中,房地产开发企业就必须提升规划工作的整体质量,并恪守空间延伸的基本原则,使得住宅设计能够较好的满足建筑使用者的要求。

2.3 个性化原则

随着房地产事业的快速发展,房屋的外部装饰,内部成立以及房屋的整体格局和外部形状都呈现出一致化的特征。尽管这种特征的出现,将会使得房产开发企业的后期施工建设工作能够快速完成。但站在建筑使用的角度来说,这种方式却并不能够从根本上体现出建筑使用者的个人喜好。同时,由于这种方式会大大的缩小人们使用户型的范围,进而导致人们的购房欲望受到严重影响。因此,在未来的住宅设计后期的施工作业时,就必须勇于创新,使得建筑风格趋于个性化,更好地满足建筑使用者的预期要求,使其能够产生消费行为^[2]。

3 未来住宅规划设计的整体趋势

随着城市化进程的不断加快以及经济的发展和技术的进步,节能环保的生态住宅已经成为目前规划设计的一种主要的形式。这种住宅形式的出现,会使得区域住宅的规划与选址越发合理。在此期间,规划人员应当充分地考虑当地的自然条件,并依据生态学的基本原理来进行科学的规划,以确保居住区能够实现功能协调,结构良好

等方面的优势,并与所在区域的可持续发展能力实现相互适应的目标,这也是确保住宅设计趋于合理的关键所在。在此期间,住宅设计人员必须要充分的了解当地的自然条件,如通风情况,日照时数,交通条件以及水文特征的,这样就能够更好的提升住宅设计工作的整体效率。同时,在对住宅空间进行规划时,也必须要确保建设工作能够实现无害化,生态化的目标,并在进行住宅设计的过程中严格把控材料的生态性,致力于选择对身体无害的建筑材料,会重视材料实现施工建设无污染的目标,尽可能提高建筑材料回收利用率,更加科学合理的利用自然资源来开展工作。实现减少使用,回收利用,重复利用,循环使用的基本原则,让广大建筑企业能够在开展建筑施工作业的过程中更加高效,合理地利用施工材料,在减少施工所再来的环境污染基础之上,也能够优化自然资源的使用效率。这也就是在开展建筑施工作业和规划设计工作的过程中,合理应用不可再生能源的重要原因之一,通过采用大量的可再生能源以及发新能源这两项举措,就能够从根本上提升住宅规划设计的整体效率,同时也可以为全面实现住宅设计工作得以高效开展的目标打下坚实的基础。

3.1 住宅整体环境布局

在设计住宅时,规划人员必须要明确的认识到住宅设计的目的,是为了能够让民众拥有更好的生活条件,以全面提升住宅的整体水平,在这一基础之上开展住宅区域的环境规划设计就有了明确的方向。基于此,设计人员必须要以生态理念作为主要的标准来进行规划,在施工前设计人员必须要深入现场,对现场的实际状况,特别是自然状况予以前面的了解并充分分析当地的气候,植被,水文等自然特征,这些自然特征能够对施工作业带来一定的影响。并在这一基础之上将自然与人文两种架构进行科学的分析,以确保后期在设计人员进行住宅建设的过程中,能够不会破坏自然资源自然环境,同时也能够更好地满足民众的具体要求。站在自然的角度上,在设计之初就必须对现场的地质,地形,水文,气候等特征与密的分析,并制定出适合当地自然特征的住宅类型。而在人工架构方面,必须要确保住宅以外的环境功能趋于合理化。并建立起发达完善的交通网络,实现住宅整体环境科学布置的目标,进而为加快城市化的进程而努力^[3]。

3.2 住宅空间形态与用地布局

在对住宅进行规划工作时,空间形态和用地布局也是影响其规划合理性的重要因素之一。在此期间,为了能够更好的使功能分区具有着重要作用,就必须对当地的空间形态与用地布局进行合理的分配。其中,设计人员在规划和设计交通系统时,就必须致力于减少区域内部的碳排放量,这将会在很大程度上影响区域内的环保效益。因此,为了能够更好地是自然环境,不会由于人为因素带来严重的破坏,就必须结合空间的具体形态,对混合土地使用的占

比予以提升。除此之外,通过对交通网络进行科学合理的规划,最大限度的提升公共交通系统以及步行的出行比例,在不影响人们正常出行的前提之下,最大限度地减少机动车的使用概率,以便于减少碳排放量给自然环境带来的严峻影响金额,从根本上提升环境效益。这也是在进行住宅设计活动的过程中,能够实现节能环保目标的重要举措之一。

3.3 住宅立体绿化设计

在进行住宅规划设计的过程中,实现低碳环保的目标不仅要空间布局进行合理的设置,同时也要适当地进行绿化设计工作,以满足区域气候可以有效调节的目标。而在这一过程中,依据低碳环保的气体要求,采取立体绿化的方式,能够使得区域的生态效益达到更高的水准,从而为我国生态环境的建设提供稳定的环境效益。其不仅能够从根本上减少人口密度给当地的环境所带来的巨大压力,同时也能够更好地减少资源浪费给当地环境带来严重影响的现象,进而更好地实现建筑资源综合教育全面提升的目标。在此期间,设计规划人员必须要确保住宅建筑具有良好的通风与采光条件,并适当地加大相邻建筑之间的距离,以便于促使建筑内部能够获得足够的光照。同时,这种住宅规划方式也能够很大程度上减少雨雪天气导致建筑物内部出现渗水问题的现象^[4]。

3.4 住宅交通环保设计

在开展住宅建筑规划作业的过程中,低碳理念的深入使得人们的日常生活实现了生态化的目标。而在人们出行这一方面,低碳理念倡导民众采用步行,单车,乘坐公共交通工具等方式来出行。在这样的背景下,汽车尾气所带来的碳排放量大大减少,同时也可以提升石油这种不可再生资源的使用效率。同时这种理念在建筑设计中的广泛推行,也能够很好地净化该区域的自然环境,以实现区域可持续发展的目标。

3.5 住宅公共设施规划

在对居住区的规划体系进行深入研究时,公共设施是非常重要的组成部分,民众在购置住宅建筑后,并不会仅仅满足自己的住宅需求,因此在进行公共设施规划的过程中,必须要从共享性的角度来进行居住区的合理建设,并透过对外开放的设置方式,让城市内的各类交往活动都以居住区的需求为准,使得住宅内的民众能够更好地提升自身的满意度。在这种背景下,建筑设计者通过线性布局的

模式,使得商业网络得以系统化建设,满足民众的日常需求。在进行教育事业相关设施的配套布局上,也必须要结合当地人人口年龄配比及其所带来的实际需求以及周边的经济发展水平来建设学校。

3.6 不可再生资源的应用

在日常生活中,人们不可避免地会产生一定数量生活垃圾。因此,在对住宅区域进行规划与设计的过程中,就必须要对生活垃圾的处理问题予以着重考虑。特别是在废弃废水这处理方法上,更需要采取科学化,绿色化,生态化的方式,对房屋建筑内可能会产生的有害气体,如甲醛等进行有效吸附。而若想实现这一目标,就可以在住宅区域的周围种植大量的绿色植物,并使其净化居民生活中产生的油烟等。此外,居民的生活用水经过处理后,尽管不能再引用,但可以用于植物的交换与养护,以提升生活污水利用效率,使得区域环境趋于绿色生态的目标,这也为生活垃圾的开发与利用提供了一种新的思路。

4 结束语

总的说来,随着城市化进程的加快,民众生活水平的不断提升,经济快速发展以及人文生活理念的不断进步,对住宅设计规划工作予以优化处理,就成为目前非常重要的举措,这也将会在很大程度上满足民众的日常需求,同时也可以使得城市化的发展更具有生机与活力。但在规划设计工作的过程中所存在的诸多问题,都会深刻影响到住宅设计工作的整体效率。如住宅的设计处于单调的状态。因此房地产企业就必须坚持可持续开发原则,空间延伸原则以及个性化原则,并通过多方面的规划设计工作提升住宅的综合效益,使其能够满足市场需求。

[参考文献]

- [1] 吴晓东,王丹,邵红苓. 工业厂房改建楼盘销售中心设计研究[J]. 住宅产业,2016(8):9-11.
 - [2] 杨清泉. 战时重庆郊外市场营建委员会住宅建设述评[J]. 乐山师范学院学报,2020,35(3):95-103.
 - [3] 郑晓云,王雨,贾超. 博弈论视角下住宅房地产市场可持续发展研究[J]. 经济师,2015(9):277-279.
 - [4] 郑静. 老年人的住宅合作社——美国天鹅市场住宅合作社[J]. 新建筑,2013(6):136-139.
- 作者简介:刘淼(1979-),女,学校:河北建筑科技学院,学历:本科,专业:建筑工程。