

浅议城市房产开发、设计中的空间资源利用

李树杨 邱美玲

湖南应用技术学院, 中国·湖南 常德 415000

【摘要】改革开放以来,我国房地产行业发展迅速,随着城市化建设进程不断加快,土地资源紧缺,在房地产开发建设中,普遍存在追求数量而忽视质量的问题,空间资源利用率比较低,房地产项目经济效益有待提升。对此,本文首先对城市房产开发、设计中空间资源利用的误区进行介绍,然后对城市房产开发、设计中空间资源合理利用对策进行详细探究。

【关键词】房产开发;空间资源;合理利用

在我国实施商品房政策后,房地产政策以及房产销售市场更加注重发展刚需盘,在人们购房过程中,不仅关注房地产各项政策,同时对于房产价格、税收等的关注度比较高。在城市房产开发设计中,小户型房屋工程长效,由于居住空间比较小,因此,房产开发设计人员应对区域实际情况进行分析,对房产空间资源利用情况进行优化设计,提升住户的居住体验感,更好的满足人们对于房屋住宅的需求。

1 城市房产开发、设计中空间资源利用的误区

在商品社会中,房产是十分重要的商品类型,在房产开发中,需占用较多土地资源,因此,其不仅具备商品特性,同时还体现出特殊的价值取向,在房地产开发设计中,应重点关注土地空间资源的占有性、高价值性以及长期性,同时兼顾建筑工程外观造型、总体比例、室内设计以及在建筑群落中的总体造型等,充分展现出建筑工程的艺术美,提高土地空间资源利用率。房地产工程项目建设规模比较大,开发设计所需时间比较长,因此,要求对设计方案进行全面细致的分析,提高项目建设效益,提高居住者的生活质量。

20世纪90年代依赖,我国房地产经济发展迅速,而土地资源紧缺,房产项目投资过热、增长速度过快等问题与房产项目需求购买之间相脱节,在房产开发设计中,在土地空间资源利用方面存在一些误区,主要体现在以下几点:(1)独立建筑工程建设高度比较大,可形成峡谷性气流以及小区大风流,建筑工程空间比例不协调,影响建筑工程美观性和安全性。(2)在建筑群落建设中,不同建筑工程之间的距离比较小,建筑工程布局形式单调,可影响城市规划建设美观性。(3)房屋建筑工程内部空间比较小,室内采光和通风效果比较差。(4)在建筑群落整体设计中,空间处理效果比较差,开放商过度追求建筑工程建设数量和面积,虽然得房率比较高,但是居住环境比较差。(5)房屋建筑工程套房总面积比较大,而利用率较低,土地空间资源浪费问题严重^[1]。

2 城市房产开发、设计中空间资源合理利用对策

2.1 单元性建筑开发、设计。在单幢建筑工程设计中,对建筑工程高度、宽度以及进深度比例进行优化调整。在高层单元性建筑工程设计中,很多设计人员盲目增加建筑进深度,增加建筑工程室内半明室以及暗室的比例,或者增加明间面积。但是由于当前城市规划建设中,土地资源日益紧缺,因此以往的设计方式已无法满足当前房产开发设计需要,同时不利于提高房地产项目开发建设经济效益。根据房产开发新政策要求,应提单元性建筑工程土地资源开发利用率,同时对单元性建筑工程之间的距离进行优化调整。

2.2 建筑小区(建筑群落)设计。与单元性建筑工程优化设计和建筑层高调整相比,建筑小区群落设计难度比较大,在具体的设计过程中,要求妥善处理好建筑群内不同建筑与空间土地资源之间的配置关系,改善建筑工程与道路工程、绿地面积以及其他休闲娱乐设施之间的土地资源空间占用关系,在此

基础上改善建筑工程美观性、通风效果、采光度以及私密性。在群落建筑工程空间处理方面,应将保证单元性建筑工程内部居住质量、功能等作为重要基础,在实与空的关系处理方面,要求确保能够满足近视、远视、正视立面感觉实际需要,同时还应提升俯视效果。除此以外,在实与空的关系处理方面,还应坚持科学性和实用性原则,确保群落建筑布局规划能够满足艺术性立体布局观原理。在具体的设计过程中,尽量避免单一模式高度、风格、结构过度统一,可应用散点式、错位排列式、圈围式以及中央集中式布局规划方式^[2]。

2.3 降低套房平均面积标准。我国城市人口数量不断增多,人们对于住房品质的要求也逐渐增加,而土地空间资源紧缺,对此,在房地产开发设计中,应适当降低套房平均面积标准。(1)将提高建筑工程高度标准作为补偿。(2)在房产开发设计中,尽量适应当前家庭住宅小型化发展趋势。(3)在城市规划建设,改善城市功能,增加公共绿地面积,建设休闲娱乐设施,扩大工作场所空间等,据此作为补偿。(4)促进社会服务行业发展,改善买房市场商品服务质量,降低居住者对于居住环境生活设施、储物功能的要求,减少室内使用面积。

2.4 适当增加单层高度。在多种不同功能、性质需求的房产项目开发设计中,均可适当增加单层高度。在住宅建筑工程、商用住宅楼设计中,建筑工程高度均可对宽敞感产生较大影响,根据当前建筑工程开发设计要求,住宅楼建筑平均层高为2.8m左右,在室内装修完成后,净高为2.6m左右。在商务办公楼建筑设计中,可适当降低层高,而在商铺、店堂设计中,应适当增加层高。在提高房产项目层高时,应注意显著整个建筑工程总高度,将改善居住环境作为增加层高的目标,以此改善室内采光度、通风效果以及宽敞感。在增加建筑工程层高后,项目成本也会有所增加,应与建筑工程质量提高保持对应关系,同时对房产项目售价进行适当调整^[3]。

3 总结

综上所述,本文主要对城市房产项目开发设计中的土地空间资源利用策略进行了详细探究。在房产项目开发设计中,土地空间资源利用效果会对城市规划建设、建筑群落设计等产生较大影响,对此,在房产项目开发设计中,必须提高对于土地空间资源合理利用的重视度,对单元性建筑以及建筑小区进行优化设计,降低套房平均面积标准,适当增加单层高度,提高土地空间资源利用率。

参考文献

- [1]肖秋凤.现代城市居住区地下空间开发利用分析[J].住宅与房地产,2018,522(36):212.
- [2]李树枝,张丽君,郭文华,等.近十几年来我国国土空间开发利用形势分析[J].国土资源情报,2019,000(010):3-9.
- [3]刘慧琳.房地产开发与城市规划关系及问题探究——以合肥市为例[J].现代经济信息,2018,000(015):481,483.