

容积率对房屋舒适性的影响研究

陈永成 王靖松 姜玉洁

宁波市自然资源和大数据中心 浙江 宁波 314000

摘要:人们生活水平的不断进步,带动了人们对居住环境要求不断提高,通常情况下容积率越低房屋舒适度就越高,但是当前居住区中高层建筑越来越多,导致很多居住区的容积率变高,影响了人们的居住体验。对此,本文分析了容积率对房屋舒适性的影响,并提出提高高容积率居住小区房屋舒适度的方法,以期能够为相关工作者提供借鉴与帮助。

关键词:容积率;居住区;房屋舒适性

Study on the Influence of Plot Ratio on House Comfort

Chen Yongcheng, Wang Jingsong, Jiang Yujie

Ningbo Natural Resources and Big Data Center, Ningbo, Zhejiang, 314000

Abstract: The continuous progress of people's living standards has led to the continuous improvement of people's living environment requirements. Under normal circumstances, the lower the floor area ratio, the higher the comfort of the house. However, there are more and more high-rise buildings in the current residential area, which leads to the higher floor area ratio of many residential areas, affecting people's living experience. In this regard, this paper analyzes the influence of floor area ratio on the comfort of houses, and puts forward ways to improve the comfort of houses in high floor area ratio residential areas, in order to provide reference and help for related workers.

Key words: floor area ratio; Residential area; House comfort

前言:容积率是居住区规划的重要指标,也是衡量居住区舒适性的重要指标。在一定的容积率下,开发商和设计师可以通过多种因素,如产品类型,建筑布局,园林规划等来塑造产品的特点,并在此基础上获得最大的经济效益。一个既能满足购房者对居住舒适度的要求,又能满足发展商对利益最大化的要求的容积率,因此居住区应当做好规划设计,为居住者提供舒适的居住体验。

1 容积率概述

1.1 容积率含义

容积率又名建筑面积毛密度,是一个小区的地上总建筑面积与用地面积的比值,简而言之,就是小区内建筑物之间的密度,它对住宅的日照有直接的影响^[1]。从开发商的角度看,容积率影响着住宅的土地成本与住宅价格的比重,从居民的角度看,它与住宅的舒适性有直接的关系。但是,因为受到土地成本的制约,并非所有的工程都可以实现。同样的楼层,较低的容积率,较低的住宅密度和较低的舒适度。当体积系数较大时,其作用效果也较好。容积率是土地开发强度的一个重要指标,它的数值对土地的开发成本和经济效益有很大的影响,一般情况下,容积率越高,经济效益也就越高,但它的数值并非越大。高容积率在带来高经济效益的同时,也带来了更高的城市密度和人口密度。它不仅让城市的

生活质量下降,还对城市的基础设施造成了更大的负担。所以,在制定容积率的时候,不能仅仅从经济角度来看,还应该将城市的相关基础设施、环境承载力等诸多重要的社会因素都考虑进去,在满足多方面的要求的情况下,寻找一个平衡,合理而科学地制定其指标,只有这样,才能确保城市的发展和建设活动是合理和有序的。

1.2 容积率特征

而对居民而言,较小的空间容积率,可提高居民的居住舒适度。而对开发商而言恰恰相反,如果容积率过低能获得的利润就会减少。开发商通常都是按照计划规定的目标来建设最大限度的房子,让自己的项目收益最大化。高容积率代表着该地块能够承载的人口越多,在人口多的情况下,社区内基础设施的使用压力会变大,这也给人们带来了更多的等待成本,因此高容积率的社区会更快地变得陈旧老化。此外,在高容积率的社区,其升值的可能性也会比较小。因为容积率越高,在单位面积上建造的房子就越多,这就导致了社区的绿化和楼间距都会变小,从而无法保证社区的私密性,居民的生活环境很吵,不是一个适合居住的好地方,从而对房价的增值产生影响。

2 容积率对房屋舒适性的影响

2.1 居住条件

建筑容积率对住宅的舒适性有较大的影响。在一个居住小区中,楼宇容积率高,对应的楼层就会更高,人口密度也会更大,人居绿地面积也会随之变小,这对居民而言并不是一个健康的居住小区,因此,居住小区容积率的高低会对小区居民的居住条件产生影响。一个高容积率的住宅项目,就是在一个小区里盖了很多的房子,但是高密度的住房必然会给这个小区带来更多的居民,从而降低了这个小区里的居民的生活舒适性。另外,高密度还会给社区内的健身设施、儿童活动设施、电梯和消防通道等基础设置带来巨大的安全压力,并加速其老化。

2.2 安防问题

因为人口密集,进进出出的人也比较多,外人想要进入这里,也比较容易,对于高容积率的住宅,其安全防护也就显得尤为重要。因此,在高容积率的住宅中,小区必须加大安全防范力度,不但要完善小区监控系统,还要加大巡查力度,以确保居民的人身安全。

2.3 地价影响

容积率能更好地反映土地价格的高低。当建筑密度不变时,随着建筑面积的增大,住宅的层数也随之增大,随着住宅层数的增大,初期的单方成本也随之减小。当层数达到一定的数值后,需要对基础进行加固,增设电梯,加强抗震等,因此,单方成本从下降变成了上升,而随着建筑容量的增加,单方售价也呈现出了递减的趋势。

2.4 生态环境

从自然属性的角度来看,生态环境指的是可以让居民达到健康和审美的居住环境条件。如果一个小区的容积率太高,居住人口太多,那么人均公共绿地面积就会较少。此外,从住宅单体建筑的角度来看,如果楼层太高,就会造成遮光、噪音、空气质量下降等问题,从而降低居住品质。居住区的建筑形式由居住区的容积率来确定,而居住区的建筑形式又是一种生活景观,它对居住者的心理体验有着重要影响。居住区容积率的高低,使得居住者在生活中产生了一种明显的心理差别,这也是一种对居住区环境的影响。

3 提高容积率居住小区房屋舒适度的方法

3.1 提供小区社交场所

为了在有限的区域中创造出丰富多样的景观,并满足不同观赏与实用需要,我国园林景观在建造的时候经常会采用空间分隔的手法,将整个场地划分成几个小的景点,每一处景点都有自己的主题与特点,这也是中国园林在拓展空间与丰富景观方面常用的手法。“分界”的园林设计方法,不但适合于大型旅游景点和都市园林,也适合于居住区景观设计^[2]。

目前,我国城市住宅区的规划设计主要是在住宅区内留出少量的绿色空间,大部分都是零星分布在住宅区周围的绿色空间,因此绿化空间很小。在居住区设计中,主要景观布局应该选择在绿地面积大且集中的区域,还要利用建筑周

围的零星绿色空间。有的社区在建设初期,没有充分利用零星绿地,造成绿化面积过小,住户活动区域过小,彼此间存在着干扰。住宅区能充分利用建筑周围零星的绿色空间,使居住者生活环境变得更舒适。每一个单独空间之间并不是完全隔绝开来,而是要让它们彼此之间保持着一定联系和过渡,让每一个空间都变成了小区景观环境中的一个有机组成部分,而且各空间大小、景观主题、植物配置都要有主次关系,这样才能构成一个富有多样性而又统一的景观环境。因为空间分割和联系,使得它们之间可以相互形成借景、对景和障景关系,这样就可以让在不同空间活动的小区居民不会受到影响,从而让他们觉得小区面积变大。在商住区设计中,将住宅做内退处理,并将其腾挪出来的空间打造成一个天台,这样既能拓宽住户的活动空间,又能丰富建筑群落形态。比如,居住区在临街商业区部位设置一条走廊,不仅能起到隔离噪声作用,还能丰富室外空间形态,为行人提供休息场所。

3.2 营造小区生态环境

对于小区居民来说,生态指的是小区内的非生物因子和条件对小区居民产生的影响。小区干净、整洁、绿化环境好,会给小区居民生活带来积极影响,如果一个社区绿化很差,到处都是裸露的黄土和成堆垃圾,都会对社区的居民生活造成不良影响。创建小区生态环境,就是要创建一种可以维持小区生态系统平衡的状态,创建一种可以改善并维持人类赖以健康生存与发展的社区景观环境。在小区生态环境建设中,采用乔木灌木为主的绿化手法,能够在一定空间内增加叶表面积,增强植物造氧功能,从而构建出一个生态环境^[3]。在此基础上,通过乔灌地被草的立体绿化,提高了绿色植物数量,为居民提供了更多活动空间。在小区景观中,应该将北方水资源的匮乏以及后期物业维护的成本考虑进去,可以使用小面积水景和喷泉,在设计中要做到有水无水都是景的效果。做好雨水的再次利用技术,将这种二次水应用到植物灌溉当中,能够在保证植物景观的用水需求基础上,起到节约小区生态环境中用水成本的功能作用。

3.3 优化小区绿化配置

在栽植绿色植物时,应将其生理学特征考虑在内。因为小区容积率很高,而且大部分都是楼层较高的建筑,很多地方都没有阳光,所以不能在缺少阳光的位置种植喜光植物,因为这对植物的生长不利,而且还会引发疾病和疾病。深根植物最好不要在车库顶上栽种,通常车库顶上覆盖的土壤都比较薄,对深根植物的生长不利,而且植株根系还容易造成车库顶层破坏。对已经选择的植物也要做好分配工作,保持景观观赏性,与植物的生长质量进行平衡,同时还要注重植物的抗性保障,植物能够对一些常见的病虫害有着抵抗能力^[4]。植物生长过程中长出新生枝叶,与最初的形态相比整体形态产生变化,为确保植物生长具有一致性以及景观的美观程度,需要对植物定期进行修剪保持

景观整体一致美观。在进行植物配置的时候,要根据地形、空间以及所衬托的建筑物、构筑物或园林小品不同,来精心选择具有不同形状和特点的景观植物。这就需要各类植物生长习性,花朵、叶子、果实的形态,以及现在和未来的生长变化有全面的了解,还要了解在这些植物之间相互依存、衬托、掩映下能够表现出来的群落之美。不仅要掌握植物群落与立地环境和气候条件的相适应性,而且要具备一定审美情趣,能充分展现植物自然美、形态美,能使观赏者触景生情,心情愉悦,使有限的小区景观得到无限延伸。

3.4 消解建筑实体量感

在高容积率住宅中,由于建筑物体积较大,而外部空间又与人体型不符,若能在这种条件下构建出一种合理而高效的空间序列,将有助于减轻外部空间压迫感^[5]。其一,以建筑立面形态为出发点,将高层住宅几层作为一个单位,将上下相邻单位进行交错布置,给人一种建筑体量变小的视错觉,与使用大尺度铺装给人一种空间狭小之感类似。另外,建筑外墙材料和色彩也不能太抢眼,要尽可能地采用浅色调,以表现出建筑轻薄质感。二是对室内和室外过渡空间进行细致设计。在观察建筑的时候,人们更容易关注与自己高度相近部分,例如住宅楼入口、底层裙楼、架空层、底层檐廊以及宅旁绿地等。在此基础上,通过对房屋底层精细设计,可以使人更多地关注较低空间,而忽视较高建筑体块。第三,利用遮蔽方式,把建筑物藏在植被之后。在建筑物周围,以适当距离种植树木,使人透过浓密的树叶和树枝看见建筑,以增加景深。小乔木与灌木、地被植物相配合,形成

了一种绿地景观,使人在接近建筑时仍有风景可看,将目光从建筑上转移,除此之外,垂直绿化还可以起到遮挡作用。

结论:在我国城市化快速发展的背景下,城市人口迅速增多,土地资源日趋紧缺。在今后的发展中,高层与超高层住宅将成为主流,人们越来越重视室内的居住空间,并要求室内的居住环境更加舒适、安全和美观。居住区在规划设计时要为小区居民提供小区社交场所,营造小区生态环境,优化小区绿化配置,消解建筑实体量感,以此减少高容积率对居民生活舒适度造成的影响。

参考文献

- [1]金江磊,苏玗藏嘉,别强,王桂钢.城市街区容积率和人居环境的空间结构分析[J].兰州交通大学学报,2022,41(03):139-145.
- [2]李如如,袁奇峰.“高低配”住宅小区问题分析、形成机制及改善建议——以广州为例[J].南方建筑,2021(03):106-113.
- [3]姚昊翊,吴笛,张海麟,任昕瑜,刘迪.基于风环境优化的住宅小区布局模式研究——以温和地区中等容积率的住宅小区为例[J].建筑节能,2020,48(09):115-119.
- [4]王一,王锦璇.夏热冬冷地区高容积率居住小区形态类能耗绩效研究——以上海市为例[J].建筑技艺,2020(07):78-85.
- [5]刘伟鹏,王方雄,李舒晴.城市住宅小区容积率的空间分异特征——以大连市为例[J].住宅与房地产,2020(09):31.