

最大限度贴近市场，积极拥抱行业变化 ——传统设计院在住宅市场转变期的应对

林玲¹ 胡端²

1.武汉东艺建筑设计有限公司 湖北武汉 430000;

2.中信建筑设计研究总院有限公司 湖北武汉 430000

【摘要】十三五是房地产飞速发展的5年，也是这个领域一场空前绝后的狂欢盛宴。随着居住体系的逐渐完备，地产领域开启了巨型企业，高周转，标准化的时代。数以万计的设计企业纷纷投入这片领域。在国内海量的建设规模之下，地产领域的设计与实施逐步走向专业化，标准化。虽然设计企业都在这一轮高速的发展中或多或少分得了好处，但是传统的设计生产流程和人员培养体系也受到了较大的冲击。

【关键词】房地产；市场；建筑；设计

在市场竞争中，要么提供无可挑剔的产品和服务，要么就想办法最大限度地贴近客户，为他们解决问题。“十三五”期间，部分传统设计院沿用原有的体系，继续依赖于国家政府投入。而部分优秀的设计院敏锐地捕捉变化、积极地拥抱行业的变化，迅速调整思路。做到客户第一、服务至上，积极适应时代发展的要求和客户的个性化需求，不断强化服务意识、创新服务手段、提高服务效率、增强服务能力，将绿色设计、智能设计、生态设计（图1）等理念贯彻到企业服务的全过程，用心做好每一个关乎千家万户的住宅项目。在这一阶段中取得了长足的发展。



图1 生态设计

传统大型设计院在专业房地产设计体系的建设上必须紧密的配合专业流程，做到以下三点：

一是完成了住宅设计专业接口的建设。提高整个设计院地产类项目的设计水平底线。

二是推进统一产品库的建设。大幅提高工作效率，提高产品的质量。

三是完善了一套针对性的流程。在以设计为主的工作模式向服务为主的模式转变中占得先机。

2019年末整个地产市场发展已露疲态，2020年随着后疫情时代的来临，以及国家相关政策的颁布，关于房地产行业，业内已形成共识：高速增长一去不复返，三道红线紧箍，杠杆红利等彻底消失。行业利润越来越薄，客户需求越来越细，产品迭代越来越难。住宅设计行业也越来越靠近传统制造业的现状。

地产进入下半场，马太效应进一步凸显，传统的大型设计院住宅设计板块未来要在竞争中获胜，就要不断提高产品力，持续不断地进化。（图2）



图2 住宅设计

2021年的工作已经走过半程，有哪些做法是有可能是未来设计的方向？

居住健康因素应该会成为住宅产品的设计重点：

2020年的危机让很多客户意识到居家环境对于身体健康的重要性。老年化的话题的兴起，也对整个居住空间格局提出了新的要求。很多住宅项目也基于客户需求，在产品设计中引入了全新的健康设计体系（图3）。



图3 健康设计

一是户内空间提高活动空间，满足更多的生活场景

以前的户型不管是那种产品，空间主要按照固定功能来布局，分别为厨房、客厅、餐厅、洗手间、卧室，基本不考虑业主互动的使用场景。这种模式与大众在疫情期间的的生活经历产生了较大的冲突。

客户对对空间的上的极致追求变得更注重品质的提升和情感需求的满足。其中一个很突出的变化就是动区面积占比进一步扩大，从而能为客户提供更多元化的生活方式。同时引入原来豪宅的技术措施，在打造室内空间的健康方面做到完善。



图4 活动空间设计

二是通过精确设计打造健康绿色的空间环境

传统的建筑规划设计主要解决价值和空间形态的问题。现阶段已经必须将健康的主题延伸到规划阶段。在规划前期，所有建筑都进行全面模拟分析，找到最有利于人体健康的排布方式，还需对整个社区的日照、通风、热舒适、噪声、景观等，全部进行计算模拟和综合分析，从而实现建筑排布和配套模块布局的精确设计。(图5)



图5 建筑排布规划

三是消杀空间增加为必要功能，将病毒隔绝在外

后疫情的房地产新产品中，消杀空间成了刚需。对于改善产品，一个洁污分区的玄关，或者入户提供洗手台和消毒台，都比较常见。

对于刚需刚改户型，没有足够空间去单独设洗手台和消毒台，则在其他空间上叠加这个功能。(图6)



图6 室内设计

四是随着老龄化问题的凸显，适老功能设计将会越来越重要在过去的二十年房地产的发展中的受益群体(60~80后)积累了大量的财富。前期的置业带来了后面的升级，我们的地产产品迭代其实都是针对这一部分人群的需求好恶在进行。同时这部分最具话语

权的人也都开始面对老龄化的问题。适老设计将会是今后设计中无法绕开的主题。

在住宅空间中充分考虑到老年人的身体机能及行动特点，做出相应的设计来满足老年人的心理、生活、以及活动需求。适老化设计应坚持“以老年人本”的设计理念。从老年人的视角出发，在空间的布局以及细节的设计上最大限度地帮助这些随着年龄衰老出现身体机能衰退甚至是功能障碍的老年人为了他们的日常生活和出行提供尽可能的方便。

居家养老对老年人来说可能面临：

- 1、可能地面太滑容易摔跤
- 2、日常生活中的起身困难
- 3、洗澡久站容易疲劳
- 4、厨房烧饭忘记关火等
- 5、老房子下楼不方便等

上面这些都是居家养老面临的问题

而适老化设计正是要来解决这些问题。(图7)

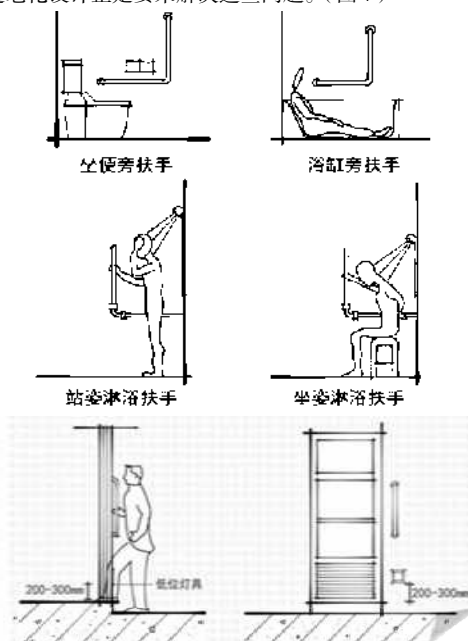


图7 适老化设计

居住建筑设计是最主要的建筑设计类型之一，人们的居住生活行为和不同人群的居住需求，是设计师永远的研究对象。

结语：

随着人们对住宅建筑舒适度以及使用功能要求的不断提高，大型综合设计院更应该集中各专业设计人员资源，把握住未来住宅设计的趋势，迎合时代发展趋势，不断探索和研究相关的内容，确保设计出满足人们居住需求的住宅。

【参考文献】

[1]基于 AHP 的我国住宅产业化影响因素分析[J]. 宫立鸣, 袁扬. 四川水泥. 2016 (04)

[2]低碳经济下的中国住宅产业化之路[J]. 潘晓伟. 住宅与房地产. 2016 (09)

[3]关于住宅产业化必要性的一点思考[J]. 李俊明. 建筑知识. 2016 (03)

[4]土地规划管理与城乡规划实施的关系探讨[J]. 吕维娟, 殷毅. 城市规划. 2013 (10)

[5]建筑环境的心理效应探讨[J]. 区健荣, 成艳琼. 深圳土木与建筑. 2007 (02)

[6]关于行为方式与创新设计之间关系的探讨[J]. 江湘芸. 北京理工大学学报(社会科学版). 2007 (02)