

# 人居理念在房地产开发管理中的重要性探微

李红卫

滨州市滨城区房屋管理服务中心 山东 滨州 256600

**摘要：**随着城市化进程加快，提出了以人为本、和谐共生的人居理念，使得人们对居住环境提出了更高要求，房地产开发应当做好管理工作，落实人居理念，以提高人们生活质量。基于此，本文主要探究人居理念在房地产开发管理中具有赋予建筑精神与物质双重意义、实现建筑与城市空间的协调融合等重要作用，并提出人居理念应用措施，以期对相关工作者提供有益借鉴。

**关键词：**房地产开发管理；人居理念；重要性

引言：在城市化进程变成日益加快的影响下，我国目前正逐渐趋于城市化方向发展。在当今人们生活质量和水平得以日益提高的这一时代背景下，人们逐渐对居住环境的要求标准变得越来越高，而在这一背景下，促进了房地产行业的快速发展，而作为房地产开发企业，要想在当今竞争日益激烈的行业市场中有个更好的立足和健康稳定发展，那么则需要注重人居理念的融入。笔者结合自身实际经验，针对于如何将人居理念更好融入到房地产开发管理中的有效对策，提出了自己的观点和意见，希望对相关人士有所帮助和指导<sup>[1]</sup>。

## 1 人居理念在房地产开发管理中的重要性分析

无论在哪一个时代，人居理念都是人们所广泛关注的一个问题。随着人类文明的不断进步，房屋从无到有，再到现在追求各种舒适便利的居住环境，房屋建筑在不断满足人们的生活需求。现代化的人居理念在房地产开发当中具有十分重要的意义，能够在房地产开发过程中保护城市生态环境以及给予一定的指导，促进房地产行业能够更好的发展下去。

### 1.1 人居环境视野下的建筑具有物质和精神双重意义

在人居环境的影响下，人们对房屋建筑的看法有所不同，能够反映出居住者所生活的环境，同时还能够反映出对于社会的发展看法。由于我国地域辽阔，在不同的地区房屋建筑的风格也不同，但是有一点相同的是房屋建筑环境和人居文化是相互统一的。人居环境主要强调的是文化的内涵，需要房屋建筑以及所居住的环境能够从精神层面使得居住者得到满意，能够认同人居环境所带来的影响。人居环境的建设主要是指建筑以及与设计相关的各学科方面取得平衡，能够共同进行发展。因此，创造一个适合人们所居住的人居环境是我国当前城市规划建设的一个重点建设内容。在城市房地产开发

的过程当中，需要对人居环境建设的每一个细节进行考虑，从实际情况出发，综合的进行建设，这样才能够使得城市生态环境保持平衡，促进人与自然和谐相处。同时，在城市中的一些标志性建筑、历史遗迹以及风景名胜等，都是人居环境的重要组成部分，在经济快速发展的今天，城市的规模在不断的扩大，对于这些人居环境仍需要保留，为今后的人居文化建设打下结实的基础，使城市丧失人居环境特色杜绝千城一面。

### 1.2 将其建筑产品融汇到现有城市空间之中

房地产开发管理人员在追求合理的经济利益的同时，更应将其建筑产品融汇到现有城市的空间之中，成为城市文化的组成部分，应该从人居环境角度出发，主动规划并建造适宜居住的住宅小区，树立园林意识，引导消费潮流。合理的设计定位，因地制宜，设计要符合当地的自然条件，同时符合业投资计划的人居环境，必然会取得更高的经济效益<sup>[2]</sup>。作为高级管理者，应立足于建立自然和谐的人居环境，要考虑城市综合因素，建筑要适应整个城市的发展格调，在建筑材料上要以人为本，围绕绿色生态的建筑设计原则，采用节能建筑材料和高效利用可再生资源，共同推进人居环境建设。

### 1.3 增强建筑产品的社会效益

随着人们物质水平的不断提高，人们对精神追求越来越高，在消费中注重产品质量的同时，也注重产品的美观，而人居理念作用下的房地产产品，除了具有较高质量之外，还包含了当地的风俗文化，能够较好地满足人们的精神追求。人居理念关注建筑物的舒适性，所以在人居理念的指导下，建筑产品的质量都能够得到保证。房地产企业是国民经济中的重要支柱，人们的生活和学习工作环境都会受到建筑影响，而通过对人居理念的全方面考虑，能够极大的提高人们生活和学习工作环

境,从而使人们在居住的过程中有较强愉悦性,能够更好地满足人们的精神需求。在产品质量和美观的保证下,能够带来极大的社会效益。

## 2 我国城市化发展中人居环境现状及影响分析

随着我国人口的快速增长,城市的人们所居住的环境变得越来越差,人居问题也被越来越多的人所关注。无论在哪个国家,在人居领域方面都会面临着许多的问题,比如说:交通拥挤、缺乏基本的服务经费、缺少住房以及基础设施的质量越来越差等,城市环境作为人们日常生活工作的一个重要空间场所,人类从以前的依赖于自然环境到逐步的利用自然环境以及再到现在的主动开发自然环境,在逐渐的进步,但是也导致环境的质量也在逐渐的下降,甚至许多地方都出现了严重的环境污染问题,使得人居环境的质量大幅降低。而且随着我国城市化进程的快速发展,许多大城市的生态环境遭到了十分严重的破坏,同时也因为城市人口的增多,从导致了城市水土资源无法及时的进行供给,使得城市资源极度缺乏以及生态环境被严重的破坏,而这些问题也是一直制约我国社会经济发展的重要影响因素。

## 3 房地产开发管理中人居理念应用措施

### 3.1 加强前期策划

人们对建筑环境的要求不断提高,推动着房地产开发逐渐向可持续方向发展,管理人员不仅需具备丰富经验与较高管理能力,也应当跟上时代发展的步伐,落实国家生态环保的发展理念,正确认识人居理念,将其融入至建筑设计中。管理者需具备高度专业性,对前期产品策划定位提出有效建议,促进产品质量与人居环境相得益彰,开发中努力将公共环境也体现出家的感觉,满足人们健康与生活需求。在此过程中,一方面注意老龄化问题,由于老年人身体机能衰退,景观环境设计中不能将老年人看作负担,需以设计激发老人生活情趣,提高老年人生活质量;另一方面,房地产周围的一草一木、一水一石等均有自身含义,应当考虑当地人传统习性、需求等,可开辟亲水嬉戏空间、农业种植空间、文化传承空间、交流活动空间等,使人们亲近自然、认识自然。此种小区环境不仅做到优美舒适,还能够保证用户对户型的满意度,同时还要加强物业管理,方可有效落实人居理念<sup>[1]</sup>。

3.2 坚持以可持续发展为原则,提高对环境与土地资源的尊重

自古以来,建筑的核心主要都是以居住为主。所以这就要求房地产项目开发管理人员也要注重建筑的实用性,

采用绿色建筑设计以此来开展绿色施工,同时在这一过程中,还需要结合建筑工程的自身实际情况进行全面考虑,例如地质条件、环境气候以及水文环境等,然后通过全面分析,将自然资源做到充分利用,这样不仅能够降低能源消耗,同时还可以实现可再生利用的目的<sup>[4]</sup>。除此之外,作为房地产开发管理人员还需要将土地与周围环境之间的关系做好正确处理,通过对环境、市场的深入调查分析,确定好产品的开发定位,并提高对土地资源与环境的尊重,然后进行科学合理设计,以促进土地价值的进一步提高。

3.3 设计应注重保护城市整体空间肌理,应从细部考虑提高环境质量

房地产管理者应特别重视建筑群的整体和城市全局在空间上的有序与协调。考虑城市空间形式更能够满足人类情感和品位的需要,使其在城市公共街道空间的塑造方面具有突出的优点<sup>[5]</sup>。应创造从室内到室外,从私人空间到开放空间、再到城市公共空间,创造一系列舒适宜居人的居住环境,从规划到景观,从建筑群体到建筑装饰细部整体考虑,提高整个环境质量。

### 3.4 加强后期维护管理

房地产开发管理中,应用人居理念是为居民提供和谐自然的生活环境,需要良好管理与维护系统,包含以下方面:一是物业管理。委托物业管理,负责保护绿色区域、维护秩序、维修公共设施等。在绿地建设中,保证满足国家绿化标准,条件允许下扩大绿地面积,注意施肥、灌溉、修建植物等工作,维护绿色空间,结合植物生长率、生长季节补充肥料,做好定期修剪工作,保证小区美观性。并且,小区植物还可以挂上标志牌,上书科属、名称、特性等,设置绿植档案,说明栽培方法。安排专业人员养护绿地,可开展绿地认养活动,帮助居民绿化室内与窗台,以营造立体绿化效果。二是居民参与<sup>[6]</sup>。小区人居环境维护需要每个居民参与,通过小区管理结合公众参与的方式,提高小区环境质量。如可开辟较小的绿地,人们自发种植花卉或蔬菜,不仅能够满足其景观栽植爱好,也能使其他居民大饱眼福,体会大自然的乐趣,完善小区景观,使得植物搭配更为丰富多彩。同时,还要培养居民生态意识,开展绿色消费活动、废品利用活动等,使居民能够从身边做起、从小事做起,少开车多走路,使用可降解塑料,保护小区环境。

结束语:通过上述分析我们了解到,在房地产开发管理中人居理念的融入是如此的重要,不仅能够更好地满足现代人们对房屋居住的实际要求,同时对于房地产

开发企业的健康稳定发展也有着非常重要的积极促进作用，而要想将人居理念更好地融入到房地产项目的开发管理当中，还需要我们的不断探索和实践，以此来充分发挥出人居理念的作用价值，促进人居环境建设得以健康稳定发展。

**参考文献：**

[1]王琳.论人居理念在房地产开发管理中的重要性[J].中国管理信息化,2020,21(19):99-100.

[2]张洁.浅谈人居理念在房地产开发管理中的重要性[J].居舍,2020,4(15):174.

[3]郭文远,张瑶.浅谈人居理念在房地产开发管理中的

重要性[J].当代旅游,2021,4(02):127.

[4]庄伟.浅谈精细化管理理念在房地产项目品质管理体系中的渗透[J].中国住宅设施,2020(6):127-128,124.

[5]孙福林.论房地产项目开发管理中思想工作的重要性[J].城市建设理论研究(电子版),2021,5(36):2126.

[6]高强,卢嘉,陈健.建筑设计中的人居环境理念[J].城市,2021(4):49-52.

[7]杨焱,杨淇.城乡规划过程中实现可持续人居环境的探讨[J].科技资讯,2020,16(31):123,125.