

保障房项目设计全面升级的方法与要点

王 焯

上海城乡建筑设计院有限公司 上海 201103

摘要：这十年，住房保障体系不断完善，保障性住房建设稳步推进，棚户区改造大力实施，住房公积金惠及群体逐步扩大，住房保障能力持续增强。十年来，累计完成投资14.8万亿元，建设各类保障性住房和棚户区改造安置住房5900多万套，低保、低收入住房困难家庭基本实现应保尽保，1.4亿多群众喜圆安居梦。

关键词：设计；全面升级

引言：保障性住房是国家一直重视的民生工作，因此保障性住房的设计也要紧跟时代，不断更新升级，早几年前，像安置房设计只讲究如何节约成本为主，会忽略一些基本的设计品质；现在不一样了，老百姓对生活的品质要求越来越高，政府对城市的形象，空间等越来越重视，因此现在的设计不仅要考虑经济性与成本控制，更要通过设计提升保障房的整体品质，更加精细化，贯彻以人为本的设计理念，细节上更注重老百姓的切身感受，总体形象上更注重对城市的贡献。

接下来将以本人设计的光明川沙六灶保障房项目为例，阐述保障房全面升级的5大设计要点。

1 立面形象升级

从老古典风格向现代风格的转变，暖色调向公建化冷色调的尝试。立面方面首先确定立面设计目标，品牌的故事延续，造型的可辨识度，合理的构造工艺。再提出立面设计愿景：一条纽带，见证历史，憧憬未来上海的黄浦江像一卷历史的胶片记录着上海的时过境迁，那么光明这个品牌同样需要这样一条纽带，连接历史、延续未来，在我们的想象中，光明品牌的元素应像流水一般的纽带连接着她所有的产品展示在世人眼前，并蕴含着对未来的美好向往！再进行立面设计形成，提取思想，立面艺术中的新造型主义，忽略形式，抽象特性，直线和原色，抽象不对称现代风格，强调比例，对比鲜明，运用直线，结合新造型主义形成活跃不对称但平衡的框架体系，并在框架内融入“天鹅展翅，似水飞扬”的立面元素，给予该立面系列重要的标识和认知感；利用材料及颜色的对比形成虚实变化，即玻璃在建筑形体上形成的“虚”和墙体的“实”，以及相同材质不用颜色形成的对比，如图1。

2 城市形象升级

通过建筑退让、蓝绿资源、街道空间来打造多尺度、多元化、立体化的开发空间系统，形成五大要素融

合的特色城市空间体系，地块与城市天际线的契合；建筑高低布局疏密有致，能创造丰富的景观视线通廊及优美天际线；塑造韵律起伏的空间形态。退让街角，打造口袋公园，让项目规划更多的为城市考虑，减小建筑压迫感，做到内外兼修，如图2。

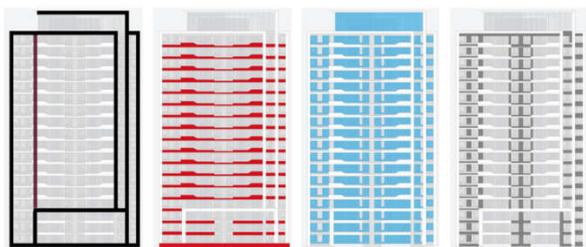


图1 立面设计逻辑



图2 项目鸟瞰图

3 产品设计升级

3.1 产品设计主要三大升级

户型设计多样化、结合总体规划及户型落位、充分考虑景观与户型的关系，各面积段户型提供多种格局，并可无差别替换，平面更加规整、方正平面平整，趋于市场主流的商品房公建化设计；承重墙体少，经济实用。同时有利于减少PC模板数量，控制成本，面宽尺度全面升级面宽数量及尺寸全面升级，与商品房无差别化、模数化设计，户型产品更加标准化，利于成本控制。90㎡户型升级：①由2.5面宽升级为南向3面宽3房户型②入户空间体验感佳，宽敞明亮③内部承重墙体整齐且数量少，空间方整、经济④南北通透，全明采光且

通风⑤ U型厨房, 高效卫生⑥ 卫生间干湿分区, 利用率高。70㎡户型升级: ① 由1.5面宽升级为南向2面宽2房户型② 独立入户玄关设计③ 内部承重墙体整齐且数量少, 空间方整、经济④ 南北通透, 全明采光且通风⑤ U型厨房, 高效卫生。50㎡户型升级: ① 由1.5面宽升级为南向2面宽1房户型② 独立入户玄关设计③ 户型内部无承重墙体, 空间灵活且经济实用④ 餐客厅一体, 布局灵活⑤ U型厨房, 高效卫生, 在设计中, 尽可能将三个面积段的面宽级配关系统一, 进而实现各面积段的产品标准化, 同时有利于减少PC的开模, 节约成本^[1]。

3.2 户型各个功能升级

入户玄关平面布置升级: 每个户型均需设计入户玄关柜, 入口处走道净宽应 $\geq 1200\text{mm}$, 玄关柜净尺寸宜 $\geq 350\text{mm} \times 1000\text{mm}$ 。入户门洞口尺寸为: 1100mm宽(单扇门), 门高至梁底。(入户门洞上方结构梁高控制 $\leq 420\text{mm}$, 面层60~80mm, 门洞净高尺寸保证2400mm。如入户门为防火门, 入户门洞上方结构梁高可按 $\leq 500\text{mm}$ 控制), 可视对讲主机优先考虑安装于近门开启侧或玄关区域, 不宜设在电梯井道墙上, 不宜放置在剪力墙上, 如设置, 需考虑其削弱剪力墙的影响。可视对讲室内机、强、弱电箱三者避免同时在垂直方向安装。

厨房应优先考虑U型布局设计, 两侧设置宽度600mm台面后, 走道宽度应保证 $\geq 950\text{mm}$ 。管井尽量设置在L型拐角部分, 以减少对操作台面的影响。在满足厨房布置的情况下, 优先选用1200mm双扇内开窗, 其次为800mm单扇内开窗, 下方300mm固定扇, 避免与洗碗槽龙头冲突。单扇门洞口 $\geq 800\text{mm}$, 双扇推拉门宽度 $\geq 1600\text{mm}$, 高度为2100mm。厨房净高控制原则: 应 $\geq 2400\text{mm}$ (净高)。

卫生间配置淋浴间(宽度 $\geq 850\text{mm}$)、马桶(操作宽度 $\geq 800\text{mm}$)、台盆(宽度 $\geq 800\text{mm}$), 卫生间淋浴头应靠管井一侧布置, 与马桶同侧, 利于排水布置及降板, 管道井壁厚为100mm, 管井与淋浴边界凹口处, 设置壁龛。卫生间门洞口宽800mm, 高2100mm。卫生间窗宽为800mm; 户型凹口处窗宽为500mm, 开启形式宜为内开窗。公卫应优先考虑干湿分离1卫生间, 湿区进深净尺寸应 $\geq 1750\text{mm}$, 净宽应 $\geq 1600\text{mm}$ 。干区进深应 $\geq 900\text{mm}$ 。

客厅沙发通常布置在长边墙一侧, 电视机柜布置在短边墙一侧, 沙发宜面向入户门。布置家具的墙面直线长度宜大于3m。电视柜的位置应正对沙发中线。

主卧室应采用1800mm双人床, 床头柜450mm, 进深净尺寸不小于3450mm; 次卧应采用1500mm双人床, 床

头柜450mm, 进深净尺寸不小于3050mm。卧室窗洞两侧留500mm墙垛, 其余为窗洞宽度尺寸(因外部空调机位等立面因素影响的垛宽除外)。卧室窗户开启扇置于床尾一侧, 开启扇宽度宜为650~750mm。

4 总体规划升级

大街区, 小组团的总体规划, 内外社区有机串联, 因地制宜, 采用独立一单元布局, 充分利用滨水景观资源, 营造组团中心大景观, 景观视野最优化, 基地两侧滨水, 规整布局营造组团中心大景观, 增大建筑退界布置街角公园, 融合串联外景与内景, 打造水绿环绕, 活力延展的居住社区, 如图3。



图3 总体规划组团

4.1 产品组合升级

住宅单元应优先选用库内户型, 总体排布以房型数量及单体数量(相同楼栋按一个单体计)最少为宜。相同面积条件下, 总户数最小为宜, 以减少项目总停车数, 节约成本。在户型配比允许的范围, 尽量提高大户型的比例, 有效减少总户数, 以减少项目总停车数, 节约成本。在同一个地块中, 相同户型采用平移的方式, 而非镜像, 利于PC节约成本, 楼栋平行布置, 利于车库排布。

4.2 产品布置升级

楼栋布局方正合理, 挖掘最大资源, 控制合理间距, 错开楼栋以求得最佳景观及空间感。合适的楼间距及建筑退界, 充分利用环形道路系统两侧高效停车(车道两侧垂直停车)做到地面停车最大化, 减少地下车库面积。配套公建优先结合社区主入口或靠近主入口设置, 与住宅可贴建或脱开布置。主入口需预留适度广场空间, 门岗前的直行道路进深不宜小于8m。道路及消防登高场地需避让车库, 减小车库顶板荷载, 节约成本。地下车库出入口应靠近社区出入口布置, 方便用户停车入库。

4.3 车行系统升级

小区主体系应采用人车分流模式, 机动车及人仅可

在出入口处交汇,不得在小区主景观处互相干扰。人行主入口与车行主入口宜相邻设置,如不能完全分离,必须规划好人行动线,减少车行对行人的干扰。车流不得与小区主景观相互干扰。小区主车道双向6M,单向 $\geq 3.5\text{M}$ (如有消防要求4M)。车行道路边界与建筑间距保持 $\geq 1.5\text{M}$,预留绿化用地及减少道路通行带来的噪音。重视道路两侧的景观设计,主要节点和转弯位置应着重处理,并结合考虑标识设计等相关景观要素,增强仪式感。住宅楼栋主入口设置应保证规划合理、交通流线较短,地面车道、消防登高场地、人员活动空间三者宜结合处理,减少硬质铺装。

4.4 人行系统升级

步行系统可分为三个层次:一是结合社区主要入口和中心绿地构成的环状系统;二是由此环状系统向组团内延续的步行空间;三是宅间道路,路幅不宜小于1.5M,营造亲切的人行尺度。在分主道、辅道等特殊情况下,辅道为1.2M即可。步行道路应自成系统,其宽度不小于1.5M,并与车行道路合理分隔。应便捷连通回家动线与小区内各景观节点,并满足无障碍通行的需求。

5 景观系统升级

5.1 社区入口升级

主要出入口总宽度不宜小于16米,有消防需求的车行道路净宽度不小于4米,非机动车道净宽不小于1.5米,人行净宽不小于1.2米。

入口空间应具有一定的开敞性,主要出入口岗亭居中,宜与地库出入口结合设置。出入口设置与规划设计应一致、合理(如门卫位置、数量、开口尺度、朝向等)。

小区出入口应有主次之分且划分合理,车流、人流组织各行其道。出入口道路与城市道路交接时应尽量采用正交(在 $90^\circ\pm 15^\circ$ 范围内可视为正交型路口),以简化路口的交通组织;当居住区内道路坡度较大时,应设缓冲段与城市道路相接。

应合理考虑出租车或访客车临时停放与管理措施。

5.2 其他景观设计点升级

健康跑道应环形封闭,曲线顺滑,不宜直角转弯,有条件的情况下可以设置直线冲刺段(50M)。跑道长度不小于400米,宽度不小于1220mm,如设置2条跑道,宽度为1800mm。跑道宜选用软性材质,如塑胶、硅PU,如与车行道路重合段可以采用彩色沥青或丙烯酸类。儿童活动场地场地面积不小于 100m^2 。地面材质:EPDM塑胶,选址应满足阳光充足,避开强风的干扰,远离主要车道及住户,相隔一定距离绿化(3M以上)。器材选择需要适合人群:2-12岁。林荫广场,面积不小于300平米,为功能场地拓展区域,种植间距6X6,树池饰面为石材,可结合坐凳一体设置。地面铺装宜选用石材或木材。宜种植落叶乔木(色叶类,如榉树、银杏等),树形整齐,胸径大于12CM。设置固定座椅、坐凳、果皮箱等。共享花园面积不小于200平米,种植多年生的花卉植物,优选芳香类品种。周边设置座椅、洗手池、取水点、标识牌(植物介绍,及场地的使用说明)。设置方形 $2*3\text{M}$ 花坛或圆形直径3M的种植花坛,供业主花卉种植。景观座椅、坐凳选择成品,设置于功能区活动区,人流密集区,或者特色景观的区域。座椅、坐凳表面选择优质户外木材,表面光滑。景墙形式应符合产品设计风格及景观空间需求。宜运用流行的景观材料,如石材、金属等。合理确定景墙尺度,并进行艺术处理,简洁美观。

结束语:综上所述,通过梳理各种细部设计点,可以提升保障房的品质,做的更精细化,更科学合理。保障房属性是可持续发展的,因此作为设计人员必须紧跟时代步伐,时刻关注老百姓切身诉求,通过不断的创新与实践,不断的设计质量提升与总结,做好每一个保障房项目。

参考文献

[1]张一宏.基于开放建筑理论的保障房设计分析[J].中国房地产业,2017(7):100.