

# 武汉市《关于推进新型住宅设计创新试点工作的通知》 编制探索

黄 敏

武汉设计咨询集团有限公司 湖北 武汉 430000

**摘 要：**为贯彻落实新发展理念，促进人居环境品质提升，满足人民群众对美好生活的向往，现推进新型住宅设计创新试点工作。本通知明确试点目标、任务和要求，选定代表性区域，探索先进设计理念和技术手段，推动创新落地实施，结合武汉市实情，制定适用于武汉市的创新政策。《工作通知》重点支持绿色生态、智能化、人性化住宅设计，促进产业转型升级和可持续发展。期望通过本次试点，形成示范项目，为城市建设和人民福祉贡献力量。

**关键词：**新型住宅设计；创新试点；策略与建议

## 1 新型住宅设计创新在城市建设中的重要性

新型住宅设计创新在城市建设中的重要性不言而喻。随着社会的快速发展和科技的不断进步，人们对于居住环境的期望与需求也在日益提升。传统的住宅设计已经难以满足现代人的多元化、个性化需求，新型住宅设计创新成为了城市建设中不可或缺的一环。第一、新型住宅设计创新有助于提升城市的整体形象和品质，一个城市的住宅建筑不仅是居民生活的场所，更是城市文化和历史的载体。新型住宅设计能够打破传统的建筑模式，创造出更加美观、舒适、实用的居住环境，从而提升城市的整体形象和品质。第二、新型住宅设计创新有助于推动城市的可持续发展，在城市化进程不断加速的今天，如何在有限的土地资源上实现高效、环保的住宅建设成为了亟待解决的问题。新型住宅设计注重节能减排、绿色环保，通过采用空中花园、生态停车、垃圾分类等先进技术，减少对环境的影响，实现住宅与自然的和谐共生。第三、新型住宅设计创新还能够促进城市的经济发展，随着人们对居住环境要求的提高，新型住宅设计将带动相关产业的发展，如建筑材料、智能家居、绿色能源等。这些产业的发展不仅能够创造更多的就业机会，还能够推动城市经济的持续增长<sup>[1]</sup>。

## 2 新型住宅设计创新试点工作的现状分析

新型住宅设计创新试点工作的现状分析呈现出一种积极而富有活力的态势。目前，新型住宅设计创新试点工作已经取得一系列显著成果，各地在试点工作中注重引入先进的建筑理念和技术手段，通过优化住宅布局、提升建筑能效、改善室内环境等方式，打造出一批具有示范意义的住宅项目。这些项目不仅提升了居民的居住体验，也为整个住宅产业树立新的标杆。新型住宅设计创新试点工作也面临一些挑战和问题。例如，一些地区

的试点工作缺乏统筹规划，导致设计创新与实际情况脱节；新型住宅设计的推广普及还需要克服技术、资金、市场等多方面的障碍。如何在保证住宅品质的同时，实现成本控制 and 效益最大化，也是试点工作需要深入思考的问题。新型住宅设计创新试点工作正处于一个关键的发展阶段。虽然面临一些挑战和问题，但随着政策的不断完善和市场的逐步成熟，相信未来新型住宅设计创新将在城市建设中发挥更加重要的作用，为人们创造更加美好、宜居的生活环境<sup>[2]</sup>。

## 3 推进新型住宅设计创新工作的总体部署

### 3.1 推进新型住宅设计创新试点工作原则

推进新型住宅设计创新试点工作，应遵循以下原则：（1）必须坚持以人为本的设计理念，新型住宅设计创新的初衷是为了满足人民群众对美好生活的向往，在试点工作中应始终将人的需求放在首位，确保设计成果能够真正符合居民的生活习惯和审美要求，提升居住体验。（2）要注重科技创新与实用性的结合，新型住宅设计创新离不开科技的支撑，但科技创新不能脱离实际，应确保设计方案在技术上的可行性和经济上的合理性。要注重将先进的科技手段转化为实际应用成果，推动住宅产业的转型升级。（3）要加强政策引导和市场培育，政府在推进新型住宅设计创新试点工作中应发挥积极作用，制定相关政策措施，提供资金支持和税收优惠等激励措施。要培育健康的市场环境，鼓励企业参与试点工作，推动新型住宅设计成果的转化和推广。

### 3.2 相关指导思想和政策文件的要求

推进新型住宅设计创新工作的总体部署，需紧密围绕国家和地方相关指导思想和政策文件的要求进行。要深入贯彻落实新发展理念，坚持以人民为中心的发展思想，将新型住宅设计创新作为推动城市建设高质量发

展的重要抓手。在此过程中，必须遵循国家关于绿色建筑、节能减排、可持续发展等方面的政策导向，确保新型住宅设计创新工作与国家战略和城市规划相衔接。要结合地方实际，制定具体的实施方案和细则，明确目标任务、时间节点和保障措施，确保各项工作有序推进。还要加强与相关部门的沟通协调，形成工作合力，共同推动新型住宅设计创新工作的深入开展。通过这一系列的部署和安排，将为新型住宅设计创新工作提供坚实的政策保障和行动指南，推动其在城市建设中发挥更大的作用，为人民群众创造更加美好、宜居的生活环境。

### 3.3 各级相关部门的任务分工和协作机制

推进新型住宅设计创新工作的总体部署中应加强监管，各级相关部门需明确任务分工，强化协作机制，形成工作合力。

(1)区人民政府应加强组织领导，深化细化相关试点政策，明确工作职责，推进试点工作顺利开展。同时，采取切实有力的措施，压实属地责任，加强对试点项目的监管，严格控制和查处违法建设。(2)城管执法部门负责指导属地执法机关开展违法建设查处工作，自然资源规划、住房保障房管等部门在各自职责范围内做好控制和查处违法建设工作，保证试点项目按规划批准内容实施。(3)住房保障房管部门应通过商品房销售全过程监督指导开发企业在房屋销售合同补充协议中明确“空中花园绿化用途、业主后期管理维护相关义务及不得改变空中花园绿化用途、不得封闭空中花园”等内容，关于空中花园的监管维护，在二手房买卖合同中明确“原有义务存续”。(4)物业服务企业发现在物业管理区域内有违法建设的，应当予以制止，并立即报告街道办事处、乡镇人民政府，配合做好调查取证、执法等工作。

## 4 新一代住宅创新方向

### 4.1 总体布局创新

新一代住宅设计则注重高低搭配，鼓励小区内既有高层住宅以享受景观视野，又有洋房或别墅提供更大的室外空间和舒适度。同时，倡导板式住宅与点式住宅的结合，以充分利用土地并实现大园林式景观。围合式和组团式布局的结合则旨在提升户外场地的利用率，改善社区环境，并增强住户的归属感。新一代住宅强调全龄化设计，确保每个年龄段的居民都能找到适合自己的空间。此外，住宅、商业、产业的融合也是重要趋势，使居住、生活、就业实现一体化。配备齐全的九大类配套设施则旨在提升居民的生活便利性，增强他们的归属感。企业被鼓励结合自身资源优势和市场需求，细化客群画像，并打造丰富的产品线，以满足不同客群的需求。

求。新一代住宅推崇混合用地模式，包括居住、公建和产业用地的平面混合布局。针对小企业的市场需求，鼓励小地块灵活、独立供地，同时政府与企业共同承担配套设施建设，以吸引更多开发商并促进房地产转型。多层次开发和多主体建设模式则有助于降低开发成本和时间，提升土地开发效率。

### 4.2 公共空间优化

在新一代住宅的设计中，公共空间成为了重中之重。开放空间被赋予高标准，不仅仅是道路，还包括小区与城市相接的界面的精心设计。精细化的街道空间不仅提高了社区品质，更为周边街区带来活力。像上海仁恒·海上源住区，就通过艺术空间的构建，实现了住宅与城市的和谐共融。花园空间同样受到了关注；它们不仅是观赏的地方，更是人们放松、交流和互动的场所。特别针对老年人和儿童，增设了各种适合他们的活动空间、社交空间和景观空间，确保每一位住户都能在花园里找到自己的乐趣。归家流线的设计同样重要；从小区大门到入户，都应有流畅、舒适的体验<sup>[3]</sup>。例如，新希望D10地块通过“城市云廊”理念，为住户打造了风雨无阻的归家体验，同时提供了丰富的社交和休憩空间。社区配套空间的精细化也是新一代住宅追求的目标。从养老公寓到社区食堂，再到老年活动室和老年大学，都充分展现了配套设施的人性化考虑。如杭州万科良渚文化村的玉鸟流苏配套街，就是齐全细致配套的典型。

### 4.3 建筑特色彰显

在建筑特色上，新一代住宅正致力于引领潮流，为居民创造更加独特和舒适的生活环境。空中庭院的引入，是新一代住宅的一大亮点。露台、架空层、大阳台和裙房屋顶等空间被巧妙地转化为公共或户内庭院，不仅极大地拓展了居民的活动空间，还提升了他们的生活品质和幸福感。这些空中庭院更是成为了城市中的绿色宝藏，其立体绿化设计为“暖白灰橙”的城市建筑背景色带来了生机与活力，使空中花园成为了城市的重要景观要素。个性凸显，是新一代住宅的又一追求。鼓励具有个性和区域特色的外立面设计，这些设计不仅与武汉的山水资源相呼应，还展现了城市的独特魅力。通过提高建筑的安全品质和独特性，新一代住宅不仅丰富了城市的风貌，还为居民增强了归属感。这样的设计也使得建筑更具可识别性，为武汉打造了独特的城市风貌。同时，新一代住宅还注重积极界面的打造。它们充分利用城市景观面，不仅提升了住宅的品质，也为城市界面形象增色不少。通过巧妙的户型设计，阳台的变化、入户花园的趣味植入等手法，避免了消极立面要素的出现，

使建筑立面与城市界面产生积极的呼应。这样的设计不仅提高了室内空间的采光和视野，还为城市创造了观景效果好、风貌佳的积极界面。

#### 4.4 户型设计创新

在户型设计方面，新一代住宅产品展现出前所未有的创新与人性化关怀。全生命周期户型的理念，使住宅不仅仅是一个居住的地方，而是一个能够随着居住者生活阶段变化而灵活调整的空间。无论是单身青年的精致生活，还是三口之家的热闹场景，甚至是四世同堂的大家庭，这种户型都能提供足够的陪伴成长和可塑塑造性，确保家庭成员在不同生活阶段都能享受到最舒适的生活环境。与此同时，宜老宜幼户型的设计更是对家庭成员全生命周期的深度思考。在老人房的设计上，注重朝向选择，确保阳光充足；双床配置满足可能的居住需求，两件套卫生间的设计则考虑到老年人的生活便利性。而在儿童房的设计上，则强调与主卧的临近性，方便家长照顾，同时与阳台相连，为孩子们创造更多玩耍和探索的空间。复合空间户型的设计则进一步提升了居住空间的多样性和品质感。通过垂直空间的多变利用，不同生活场景的空间感受得到极大的丰富。挑空空间与复式空间的咬合设计，不仅增加空间的层次感，也提高居住空间的舒适性和实用性。这种创新的户型设计，既满足了现代家庭对居住空间的多样化需求，也展现新一代住宅产品在人性化设计上的不懈追求

#### 4.5 地下空间利用

在地下空间的设计与应用上，新一代住宅展现出极高的创新性和实用性。入户下沉设计通过利用地下空间，打造出高品质的大堂，使得人流、客流、物流、车流等得以精细化组织，提高住宅的整体品质。同时，精细化设计的地下车库门头与入库玄关，不仅增强空间层次感，还为住户提供一种独特的归家仪式感。值得一提的是，新一代住宅还鼓励将体育设施、适老适幼配套设施、社区服务设施、垃圾收集设施、配电房等放在地下空间，实现了配套设施的集中和高效利用。这种下沉式的配套设计，不仅优化了住区环境，还提高了居民生活的便利性<sup>[4]</sup>。通过结合配套设施设置下沉庭院空间，新一代住宅进一步提升住区的景观品质和舒适度。这种立体化的景观空间，既丰富了住区的视觉效果，又为居民提供一个宜人的休闲环境。

#### 4.6 智能管理升级

在地下空间的开发与应用上，新一代住宅体现前所未有的创新性与实用性。通过入户下沉设计，地下空间被打造成一个高品质的大堂，不仅提升整体住宅品质，还实现了人流、客流、物流、车流等的精细化组织。与

此同时，精细设计的地下车库门头与入库玄关，既增强空间的层次感，也赋予住户独特的归家体验。而新一代住宅更倡导将各类配套设施如体育设施、适老适幼设施、社区服务设施、垃圾收集设施及配电房等集成于地下空间，这不仅提升了住区的环境质量，还极大地方便了居民生活。结合这些配套设施，新一代住宅还设计下沉庭院空间，不仅丰富了住区景观，还大大提高住区的舒适度，为居民营造一个宁静而优雅的休闲场所。

### 5 武汉市住宅设计创新先行政策

为积极开展我市住宅设计创新，提出先行试点政策，学习相关城市经验，全面梳理同能级、同气候条件城市的相关政策，提出了本市住宅创新方向，对阳台、空中花园等创新方面进行模拟设计和仿真设计，结合武汉市实情，制定适用于武汉市的试点创新政策，后期陆续出台一些列相关政策。《工作通知》推出了一系列针对住宅项目建设的助企惠民政策，旨在加快我市住宅产品的迭代升级，全面提升人居环境品质，以达到振经济、提民生、优风貌、增品质、添流量的目标。

5.1 提出住宅设计创新总体要求。结合本市实际，鼓励住宅设计在总体布局、公共空间、建筑立面、户型设计、地下空间、停车空间、智慧管理等方面进行设计创新。

5.2 对现有阳台面积管理规定的调整。阳台是家庭活动中重要的观景和休闲空间，为提高居住生活品质，探索将本市阳台面积占住宅套内面积比例放宽。

5.3 明确空中花园试点相关管理细则。探索空中花园的试点范围，明确空中花园适用对象，研究空中花园的设计要求及支持政策。

5.4 对停车空间给予试点支持政策。研究可停车空间试点范围，鼓励生态停车和架空停车。

结束语：让我们携手并进，共同推进新型住宅设计创新试点工作，为构建美丽宜居的城市环境、满足人民群众对美好生活的向往而不懈努力。坚信，在各方的共同努力下，新型住宅设计创新试点工作一定能够取得显著成效，为住房城乡建设事业注入新的活力，开启住宅设计创新的新篇章。

#### 参考文献

- [1] 李晓光.王建国.新型住宅设计创新试点工作的实施策略与路径研究[J].住宅科技.2023.(7).1-5.
- [2] 王晓红.李瑾.我国新型住宅设计创新试点工作的政策与实践研究[J].城市规划与设计.2023.(5).10-15.
- [3] 王伟.刘强.新型住宅设计创新试点工作的政策分析与实施建议[J].建筑经济.2022.(8).5-9.
- [4] 周明.陈红.新型住宅设计创新试点工作的政策解读与实践路径[J].住宅与房地产.2023.(7).6-10.