

# 关于房地产前期策划与规划设计的有机契合研究

罗瑛莹

南宁昌泰置业投资有限公司

DOI:10.32629/btr.v2i2.1860

**[摘要]** 房地产建设项目是否成功,一方面与项目的决策和实施有着密切的联系,另一方面策划和设计中的决策意图也发挥着决定性的作用。将宏观意图体现于微观设计图纸中,能够促进工程施工。因此,在设计阶段不仅要向宏观策划上延伸,还需重视对施工图纸的细节控制。

**[关键词]** 房地产建设; 策划; 设计图纸

房地产投资前应保证前期策划与规划设计的质量,提高投资的效率,进而保证房地产项目的各项指标均得以实现。房地产开发前期对项目实施有着十分显著的影响,且房地产项目的策划和规划设计对项目的影响也不容忽视,其对项目的效益具有决定性的作用,因此应充分融合策划与规划设计,降低项目开发成本,在提高经济效益的同时,也提高工程的社会效益。

## 1 房地产项目前期策划概述

房地产项目前期策划是从全局的角度出发,以战略性的视角审视房地产项目的动态目标,全面收集房地产市场最新的信息,从而明确开发项目的定位。另外应科学论证项目的可行性,为开发商提供决策依据。房地产项目前期策划发挥着咨询的作用,其策划的成功与否将直接决定项目是否可以顺利完成,并同时项目的运行效果也产生了较大影响。可以说房地产项目前期策划是房地产开发决策的重要前提,也是影响房地产项目成败的关键阶段。

## 2 房地产项目前期策划内容

### 2.1 房地产市场环境分析

其一是市场环境状况,如宏观经济发展形势分析、当地经济发展的基本情况、委托机构与项目之间的关系。其二是商业物业、写字楼及高档住宅的供需分析,如商业物业、写字楼及高档住宅小区的供需情况。

### 2.2 市场调查分析

其一是项目概况,如项目名称、位置、占地面积、人文特征等。其二是项目商业投资潜质分析,如商业市场近期成交价、商铺成交价、物业成交均价等。其三是项目市场定位。如商业零售业主力客户群分析,写字楼及住宅的助力客户群细分等。其四是主题概念,如项目的交通和商圈优势,以此来充分展现项目的价值和作用。其五是具体规划。在这一环节中主要涵盖建筑面积、功能结构体系等。最后是项目配套支撑体系,如项目资金筹集状况,营销网络 LA 及系统、质量防控体系和项目管理方案等。

## 3 房地产项目开发规划设计要点

### 3.1 坚持以人为本的原则,提高居住的舒适度和便捷性

房地产开发商并未对项目进行合理的设计规划就盲目

启动,这一现象也会为业主造成诸多障碍。房地产开发商应为住户提供服务,所以,在设计的过程中应坚持人本的原则,提高项目的舒适性,进而为人们提供更加科学和宜居的居住环境。但是在日常生活中,很多小区的主干道上均存在车辆和行人不按照要求通行的问题。如小区位于十字路口位置,则红灯亮起时,小区的门口被等红灯的车占用,因此小区居民车辆出入十分不便。这虽然只是细节问题,但是若不加以严格控制也会严重影响人们的生活质量。上述问题也是设计时必须充分考虑的问题,如只考虑建筑的审美性而忽视了人对建筑的基本要求,就会严重影响建筑的实用性。

### 3.2 设计应满足项目定位

目标定位的科学性与准确性对房地产建设有着决定性的作用。在房地产设计工作中,应全面掌握房地产项目的定位标准,并以此为基础完成项目工程设计工作,进而有效加强设计的科学性及合理性。

### 3.3 设计应充分考虑物业未来的发展

在房地产项目设计中,要全面考虑物业管理的基本需要。物业管理的质量对建筑的性能有着十分显著的影响,然而在传统的房地产项目开发中,一般不重视项目的物业。当前,人们对生活质量和生活品质有着十分严格的要求,因此在项目设计中需要积极融入物业设计。

## 4 房地产开发前期策划与规划设计结合的意义

房地产开发前期的策划与规划设计是协调和统筹房地产内容的重要环节。首先,在前期策划时可策划房地产开发中的实际情况和具体理论。如房地产开发中绿化和景观设计就是十分重要的环节。其次,规划设计以房地产前期策划为基础,实现理论与模型的转化,从而以科学的方法论完成项目设计,保证建筑可充分满足开发商及客户的需求,促进项目顺利完成。最后,充分结合房地产前期策划和规划设计,以有效增强房地产前期策划与规划设计的准确性,这有利于控制工程的成本,促进房地产开发的顺利开展。

在项目设计策划的过程中,房地产开发企业要以市场远期发展的趋势为立足点,高度重视居住品质、文化创作的水平以及建材与技术标准,有效规避工程建设中出现急功近利的思想。无论是出售物业还是其所持有的业务,均应视为不

可逆的业务,并采取有效措施做好保值业务的经营工作,从而鼓励设计人员设计出更具艺术品味的建筑项目,而这也是房地产企业稳定发展的关键。

## 5 房地产开发前期策划与规划设计结合的内容分析

### 5.1 选择设计单位

现如今,设计单位主要有三类,分别为大型设计院、中型设计院以及一般的小型设计院。大型设计院的规模较大,综合实力强,其设计人才储备较多,内部会审会签和档案管理执行效果较好。在图纸设计中一般不会出现错漏缺的问题,工程的后期施工也十分便捷,可显著提高项目管理和控制的力度和水平。但是其设计方案过于保守,缺乏创新意识,无法接受业主限额设计的要求。再者,中型设计院的实力较大型设计院弱,且在资源的配备上也不及大型设计院,但是其主设计师的设计经验较为丰富,设计能力较强。一般小型设计院受房地产建设单位的管控,导致其设计的质量不高,内部管理制度也不是十分完善。

### 5.2 方案设计

#### 5.2.1 总体开发设想

房地产总体开发设想十分关键,开发设想对地块未来的发展有着十分显著的影响,如周边的设施建设、物业的类型等。在确定开发总体设想时,应科学预测房地产项目的现金流,加大政府政策及规定的研究力度,调查分析目标客户,研究开发商所要求的利润和品牌。在设想上述元素后,房地产前期策划与规划设计工作也得以显著改善,开发周期也更为合理,进而提高了工程的综合效益。

#### 5.2.2 总体平面布置图

结合场区的地形和地质条件,应在当地自然环境的基础上确定设计方案,科学利用场地内的资源。总平面布置图的设计需充分满足国家有关部门的相关规定和要求,如建筑容积率、建筑间距和绿地率等。同时,在总平面布置图设计中还要考虑工程沿途的地形和地貌,利用纵向布置保证控制的质量和整体效果。如在房地产规划设计中可应用景观都市主义的思想。

如今景观都市主义也成为了城市建筑设计发展中的主流思想,其将建筑视为城市景观的延续或地面的隆起。景观一方面是绿色景物和绿色空间,另一方面也是连续的地表结构,其对地面具有加厚的作用。景观是一种较为常见的城市支撑结构,能够容纳不同形式的生态基础设施和公共基础设施。此外,也可为基础设施提供全方位的服务。在规划和设

计中,应根据地块的具体特征以及城市化的整体发展趋势,不仅要满足不同的用地条件,还需积极地整合两个地块,从而形成具有显著连续性的地表景观。在这一过程中利用了架空层和过街天桥,利用该平台可对两个地块实行科学的整合与处理,从而保证了城市综合体规划的质量。

### 5.3 绿化与景观系统规划

房地产开发前期规划时,要做好建筑周围景观与绿化的整合工作,在完成策划工作后,再对规划设计的内容实行图纸化处理,且开发商和设计人员也应充分了解设计的实际情况,将二者有机结合,从而建设更加符合现代发展趋势的绿色小区。合理设置绿化景观可有效优化小区的环境,吸引更多的客户,为客户提供更加舒适的生活空间。

### 5.4 比选设计方案

设计人员要立足市场基本的发展环境和市场的需求,采用市场调研和招标的方式加强方案设计的科学性。且积极邀请专业人员对设计方案加以评议和审核,有效提高房地产开发项目建设过程中所产生的经济效益。

此外,还需采取有效措施处理市场需求、产品方案和建设规模之间的关系,科学确定项目开发过程中的经济规模,并合理分析近期、远期目标的关系和投资与效益之间的关系,以此为基础明确项目开发的规模及进程,以最低的成本获得最高的利润。如在房地产项目规划设计中,可结合项目的特点,在景观资源最丰富的区域设置超高层观景房,这样一方面满足了建筑的采光需求,另一方面也营造了良好的室内环境,形成了以点带面的辐射效应。

## 6 结束语

现如今,我国城市建设与发展水平显著提高,这也极大地带动了我国房地产产业的发展。目前房地产开发项目数量不断增多,规模不断扩大,房地产开发成本明显降低,房地产开发效率显著提高,该方面的完善不仅提高了房地产开发的经济效益,也促进了房地产产业的健康发展,并为我国经济进步带来了助力。

### [参考文献]

- [1]隋永晓.探讨房地产开发前期策划与规划设计的结合[J].中国房地产业,2017(7):95.
- [2]杨瑛论.房地产开发前期策划定位的作用——以中星美华村项目为例[J].住宅科技,2016(06):49.
- [3]沈月红.房地产前期策划与规划设计的有机契合——以南京恒盛金陵湾项目为例[J].城市住宅,2014(07):66-70.