

东管头集体土地租赁住房项目设计剖析

呼雪娇 张昱超

中国建筑设计研究院有限公司

DOI:10.12238/btr.v5i4.4005

[摘要] 随着国家对集体土地租赁住房项目的推动,不少长租公寓项目应运而生。文章以东管头集体土地租赁住房项目为例,从项目背景、产品定位、设计策略、技术难点等方面对项目进行设计全流程的剖析与研究,以期为长租公寓社区设计提供新思路。

[关键词] 集体土地租赁住房;长租公寓;设计全流程;差异化社区

中图分类号: TU113.5+41 **文献标识码:** A

Research on the Design of Residential Buildings for Rent on Dongguantou Collective Land

Xuejiao Hu Yuchao Zhang

China Architecture Design & Research Group

[Abstract] With the promotion of residential buildings for rent on collective land by the state, some long-term rental apartment projects have emerged. In order to provide new ideas for the design of long-term rental apartment community, this paper takes the project of residential buildings for rent on Dongguantou collective land as an example. It analyzes and researches the whole design process from the aspects of the project background, product positioning, design strategy, technical difficulties, etc.

[Key words] residential buildings for rent on collective land; long-term rental apartment; complete process of design; differentiated community

引言

近几年,随着国家加强对长租公寓项目的推动,我所在的设计部门作为第一批参与此类项目的先驱者,积累了一定的设计经验,先后设计了北京万科成寿寺泊寓、万科瀛海泊寓、华润葆台、郭庄子、张仪村等长租公寓设计项目。作为长租公寓范畴的集体土地租赁住房,是在政府引导下的村集体,通过自主开发或联手相关运营单位,开发的租赁型居住产品。东管头集体土地租赁住房项目作为中心的又一力作,即将落位北京,项目总用地面积34940平方米,由两块用地组成,其中:F81地块以租赁住房功能为主,A33地块为基础教育用地,主要配套为9班幼儿园。

1 项目背景

东管头集体土地租赁住房项目,位于西三环丰益桥以西,丰管路南侧,东至永福东路,南至恒福北街,西至永福路,北至丰管路。项目紧邻丽泽商务区、总部基地等北京西南几大商务圈,距离10号线泥洼站仅600m,地理位置优越。周边居住条件较为成熟,但由于建成年代较为久远,居住区品质较差,商业配套也较为匮乏。

2 产品定位

我们针对项目用地周边2公里以内的居住区进行梳理与调

研,发现区域内租赁市场的客群主要来自总部基地、丽泽商务区等地,依托地铁等公共交通导入,其中青年客群占比最大,同时兼有过渡型青年家庭客群。周边住区的租赁户型产品以2-3居为主,面积大、租金高,缺乏面积小租金低的租赁产品。针对以上客群,我们将社区分为青年社区和家庭社区两种产品,青年型与家庭型的占比根据市场需求定位为7:3。其中青年型产品为套内面积在15-22平之间的开间型产品,主要分布在用地北侧,临近城市主干道。家庭型产品居中偏南侧布置,毗邻幼儿园,居住价值较高。

同时,根据用地商业价值分析,北侧沿街为主要人流方向,且面向周围社区,故在此沿街布置连续的首二层商业配套,补充项目用地周边商业配套匮乏的不足。

3 设计策略

面对市场上已经存在的同类产品,传统的建筑设计已经无法满足市场的需求,我们要考虑已经不仅仅是基本的满足规范,而是如何打造区域瞩目的差异化社区;如何提升居住品质,引爆社区活力;如何精准定位,满足客群的功能体验;如何刻画精致表皮,改变长租刻板印象。通过规划布局的差异化,活力名片化,产品多样性,形象精细化来打造一个多元文化、现代时尚的创意全龄社区。(如图1)



图1 项目沿街效果图

3.1 规划提升

在整体规划布局中,实现精准定位合理分区:青年型社区面向城市干道,通过底层的商业配套围合成连续界面,形成开放街区。家庭型社区中轴对称、前后错动,构建静谧的组团花园,打造极致的归家动线。(如图2)



图2 项目总平面图

3.2 活力植入

通过植入开放社区的设计理念,将整个场地完全对外开放,在场地核心位置设置“家园中心”,补充社区多元功能配套,满足社区及周边街区商业、会议演出、运动健身、亲子教育等功能需求。共享社区之心,开放商业底商,提供多种功能体验空间,提升整个街区的活力度,形成复合多元的功能社区。

3.3 产品提升

针对项目产品定位的梳理,描摹客群,精准定位,满足其个性化需求,实现标签化的居住体验。家庭型社区对标丽泽商务区、总部基地等金融商务区的企业及高层管理客群,通过不同梯

度的户型产品,满足其个性化需求。青年型社区对标周边企业白领,配置可选可变的户型产品,从而满足其大容量、精细化、更智慧的居住体验。(如图3)

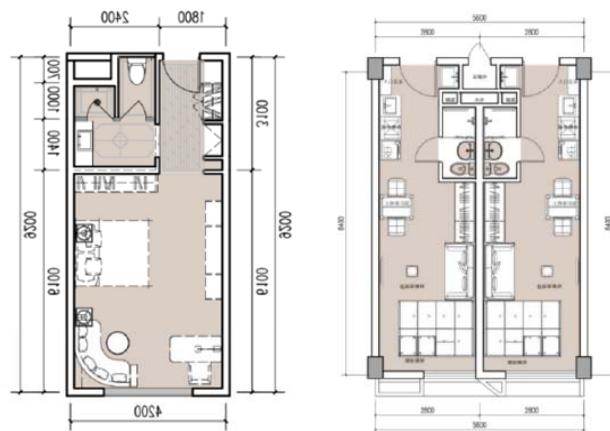


图3 青年型、家庭型户型产品



3.4 形象提升

对于项目形象的提升,主要从建筑形体出发,青年型产品以L型体块反向构图,强化社区轴线。位于城市主干道的青年社区采用幕墙体系,通过精细化立面设计,采用精致石材+玻璃幕墙打造公建化立面。家庭社区采用真石漆,用窗墙体系实现幕墙效果。

4 技术难点

项目用地北侧为住宅区,对日照以及建筑间距的要求都比较严格,所以我们在北侧布置三栋塔式建筑,才能同时满足日照及间距的要求。在设计过程中我们做了大量的尝试,对户型的进深、交通核的位置以及楼体的体量,希望能充分利用项目用地,实现户型产品开发的最大化。在确定了北侧建筑形式后,根据相关规范要求,对南侧的建筑依次布置。其实在这个过程中,我们也与规划部门对连塔、复杂形体建筑形式跟被遮挡建筑的间距控制把控,做了深入研究,在不断调整修正方案后,确保设计方案的落地性。

在项目的具体落实中,设计难点是很多的,比如绿化率与地库范围的相互妥协,对覆土绿化、实土绿化、屋顶绿化的控制。如何高效利用扑救场地,此项目中除了常规的场地布置,还出现了公用扑救场地,以便释放更多的绿化空间。其实基本每一个项目都会出现各种问题,在施工图深化过程中,不经意间可能会突然发现哪个地方与方案阶段的构思产生冲突,对这些问题的积累,会对我们以后在方案阶段的设计有很大的帮助,利于我们节省整个项目的修正时间,更准确的进行方案设计。

5 管理推进难点

5.1 甲方沟通

与大部分项目的共同点其实相似,在初期方案确定后,甲方基本会在后续的设计中提出各种各样的想法,其中往往对设计或者技术上,都有难点。因为甲方往往在意的是功能能够满足自身需求,但作为建筑师,我们还要对指标、规范、结构都有把控,这时候往往需要体现我们建筑师与甲方的沟通能力,对甲方的要求不能无下限的同意,也不能对好的建议为了省事而不愿意修改,这中间其实是一个博弈的过程,良好的沟通技巧其实能为双方建立更长远合作机会。

5.2 政府部门沟通

在方案推进的过程中,与政府相关部门的沟通汇报是必不可少的。在多规合一的推进中,我们往往也会遇到很大的阻力,技术上的,人为上的,因为规划、人防、园林、体育、商务等等都对自身的需求有相关要求,在满足自身需求的同时,可能会牵扯到别的部门指标的冲突,作为建筑师的我们,就像一个大家长,要保证大家都满意,这其中的艰难老手们可能都深有体会。

5.3 相关单位沟通

在设计过程中,我们与一些相关部门的协同设计,同样也很重要,比如交评、水评、环评等等,看似是对我们项目的配合设计单位,但有时候,配合单位对最新政策的解读接触可能比我们更全面,往往对方的建议也会对我们设计的完善度起到重要作用,举例来说,交评的指标要求,比如对出入口的限制条件,机动车、非机动车的数量要求,对我们的方案设计可行性具有很重要的参考价值。

6 总结

面对当今社会现状,长租公寓项目的出现为我国租赁市场提供了新的选择。本研究以东管头集体土地租赁住房项目为例,通过规划设计对社区进行四个提升,以期从规划布局的差异化,活力名片化,产品多样性,形象精细化来打造一个多元文化、现代时尚的创意型全龄社区,为长租公寓社区设计提供新思路。

[参考文献]

[1]陈一峰,李超,崔磊.长租公寓设计要点分析[J].当代建筑,2021,(02):37-39.

[2]马强,丁舒,贾雯清.青年长租公寓的设计研究——以漂水人才公寓为例[J].房地产世界,2022,(01):66-68.

[3]田毓丰.完整社区理念下青年公寓社区公共空间设计研究[J].城市建筑,2021,18(23):85-87.

作者简介:

呼雪娇(1987--),女,汉族,陕西省榆林市人,硕士,中级建筑师,从事建筑设计工作。