

小城市房地产开发前期策划与规划设计的融合探究

黄静莹

广东博意建筑设计院有限公司成都分公司

摘要：小城市房地产开发与大城市不同，投资回报率相对较低，确保小城市房地产开发效益，则需要做好前期策划工作，合理规划房地产开发项目方案，促进前期策划与规划设计的有机融合，严格控制房地产开发成本与财务风险。本文将简单分析小城市房地产开发前期策划与规划设计的融合方案，希望能为小城市房地产开发建设提供参考与借鉴。

关键词：小城市；房地产开发；前期策划；规划设计；融合方案

从基本流程来看，房地产前期策划主要分为六步：第一，分析宏观环境和区域环境；第二，开展市场调研工作；第三，实施项目定位；第四，做好投资分析工作；第五，做好产品设计工作；第六，制定前期策划方案。本文将简单分析小城市房地产开发前期策划流程，并综合探讨小城市房地产开发前期策划与规划设计的融合方案。

一、小城市房地产开发前期策划与规划设计的融合的重要性

在房地产开发项目中，前期的开发和策划十分重要，将前期的策划与规划设计相融合，能够实现对整个房建项目内容的整合，并对后期的工作进行统一的调配。如在分析周围环境和条件的基础上，进行规划布局、景观设计；在明确业务需求、住户需求的基础上，进行科学的户型设计和装标、机电选配等。从某种程度上来说，房地产的规划设计是在前期策划的基础上进行的，是通过科学合理的设计将前期策划中的一些设想和理论转化为实物模型。通过将二者有机结合，促使这两个阶段的工作更加的准确、精准，在房建项目的成本、造价、质量管控等方面有效发挥作用，打造更能满足开发商和用户需求的房建项目，以保证工程的顺利进行和整体效益。

二、小城市房地产开发前期策划与规划设计的融合的内容

促使二者相融合，需要在房建项目施工建设过程中认真的做好以下几方面的工作：（1）可行性研究。这一工作是房建项目前期策划、规划设计的基础，如在了解工程项目的环境和条件、工程规模和工程量、开发商和用户需求等，进行项目的投资收益分析、风险分析、技术和工艺分析，制定经济可行的建设方案。（2）项目研究。主要是指在详细分析项目相关资料的基础上，对项目有更准确的把握，并根据市场和用户需求建设，实现该项目综合效益的最大化。（3）发展定位。主要是指准确的定位市场和客户群，保证项目开发策划和所有的规划设计符合市场的需要，并科学定价。（4）规划设计。在综合设计人员、开发商和用户的意图基础上进行规划设计，如建筑风格设计、配套设施设计、小区园林绿化设计等。

三、小城市房地产开发前期策划与规划设计的融合方案

在房建项目策划理论完成之后，需要经由规划设计使整

个房建策划更具体，促使策划方案进一步的完善和优化。一是，贯彻和执行以人文本的理念，保证项目的规划设计满足客户多元化的需求。这就要求充分的考虑周边环境、设施建设、用户的审美观念、客户和开发商的意图等，在此基础上规划设计小区布局。二是，对整个房建项目的绿化和景观进行科学、系统的规划设计。前期策划的时候需要分析建筑物周围的景观和绿化，该项目的绿化目标和景观效果，在经由规划设计将景观建设和绿化建设的内容和要求进行具体化、图纸化，在此基础上制定更优化的建设方案，以打造环境优美、舒适安全的居住环境，吸引更多的客户。三是，对建筑项目的功能和结构进行科学规划设计。在前期策划的时候需要明确该项目建设的质量要求、安全标准、用户使用的要求，在此基础上做出科学的策划，并对建设进行合理的布局，制定适合的功能结构，在这一阶段工作完成之后，由规划设计人员对此进行具体化，对房屋建筑的户型、色彩风格等进行设计，促使其符合该项目的总体定位和规划建设的理念，打造客户满意的房屋建筑。四是，根据前期策划建议，配合营销选定装修标准、软装风格、机电选配等进行下一步设计。规划设计人员需要根据策划方案对整个建筑的给排水、供暖、供电、室内装修等进行科学规划设计，保证满足开发商和用户的需求。五是，规划设计师可配合投资测算工作，如规划指标、布局、户型选配、竖向设计、结构选型等方面给予适配建议，确定项目相应的定位和成本参考。六是，前策与设计师通力合作，实现科学定位。传统定位是在经过前期市场调研后出具定位报告，完成定位。科学定位是在经过市场调研后，确定初步的户型配比，经规划设计师反复推敲提供规划优化意见，出具初步方案，再通过真实客户需求验证结论调整方案，再次验证后完成定位。经过科学定位后实施的房产项目，能确实有效的迎合客户需求，助力销售，提升竞争力，抢占市场。

结束语

综上所述，促进房地产项目前期策划与设计规划工作的有机融合，在推进房地产项目开发建设中发挥着重要的作用，具体工作的实施必须细化策划流程，做好房地产规划设计工作，贯彻和执行以人文本的理念，保证项目的规划设计满足客户多元化的需求，科学制定合适的建设方案，以有效的提高房地产项目建设的综合效益，打造用户满意的建筑。

参考文献

- [1] 华彦, 刘军. 房地产项目前期策划工作浅析[J]. 建筑工程, 2015(02).
- [2] 刘新宇. 探讨房地产项目开发前期策划[J]. 江西建材, 2015.
- [3] 高非凡. 基于房地产项目开发前期策划的研究[J]. 城市建设理论研究, 2015(05).