

# 当下住宅社区设计方向探索

徐子迁

大象建筑设计有限公司上海分公司

**摘要：**近两年来，房地产市场的不景气给了诸多房地产企业以及设计院的建筑师们更多的时间来思考产品，文本为笔者作为设计方在这几年的设计实中，房地产开发商以及设计单位本身对住宅产品的反思与探索。

**关键词：**房产市场；设计转型；半开放社区；服务体系；产品迭代

【DOI】10.12254/j.issn.2096-6539.2023.03.103

## 一、前言

2020年下半年起，主要受政府加强对房地产市场监管的影响，中国房地产市场步入下行通道，数十年的房产泡沫竟有将被戳破之相。一些知名地产巨头被迫退出跑道，有些甚至有歇业之虞，大多数的房企无奈缓下脚步，观望何时地产回暖。在当下的房产政策和局势下，之前各大民企无往不利的，“一年三熟、四熟”的高周转操作自然已不再具有可实施性，这反而给了各房企的设计管理者们师以及设计院的建筑师们更多的时间回归设计本身。与此同时，更多国有背景的房企或主动或被动进入市场，没有资金回报率的压力，反而带来了与以往民企不同的推进策略和设计思路。

这几年来，不论是节奏缓下来后的民企设计管理冗余，或是国企背景的单位需要考虑的设计条件的更多维度，这些业主方的变化带来了设计工作量的成倍增加。同时，所遇到的住宅项目的类型也越来越多，地铁上盖，城市更新，特殊定制等等，设计的复杂度跟难度也显著提升。另外一个特点是，我们所接触的设计研发任务的比例也大大增加，不管是我们设计单位还是各家地产，都在部署对今后的形势进行研究和探索，寻找转型的方向。

## 二、研究方向

综上所述，在这些年越来越难做的住宅项目背后，不管是开发商还是我们设计单位，都在通过对不断更新的相关政策的研究，以及所接收到的来自一线销售的信息，对现在的、将来的业主的各种分析与调研，做着各种各样的对将来形势的判断，力求保证产品与时俱进，先人一步完成迭代与更新。

我们在这两年的项目设计过程中的所见所闻，以及配合各房企做的研究课题范围很广，但比较关键的有以下两点：

### （一）对外部条件的预判：以一线城市为鉴的对形势的研判

这么多年来，一二线城市的房产开发对于三四线城市具有极大的前瞻性与启示性。不管是从房价的上涨速度，或者设计理念、生活理念的推销上，一二线城市对其他城市产生了很大影响和示范作用。

由于政策原因，以及开发商的资金问题，以及持续数年的房企暴雷潮，整体的房地产市场疲软，现在三四线城市的房地产开发市场基本处于停滞状态。以一二线

城市为研究样本，可以发现，以往大规模的居住区开发基本绝迹。这两年所做的项目，听到的政府提的要求，就是土地集约化，规模小型化，配套共享化，出让地块时的上位规划也做的更加详细。就单纯的住宅地块项目用设计来看，目前的趋势就是项目的规模越来越小，复杂度越来越高。

以上海的政策为例，2020年颁布了《关于加强容积率管理全面推进土地资源高质量利用的实施细则（2020版）》<sup>[1]</sup>，值得注意的有以下几条：

“第三条-营造高品质城市空间。以强度换空间、以空间促品质，形成疏密有致的城市空间格局。——推动土地复合利用实施建设。探索土地集约、资源共享、功能复合、服务便捷的空间利用新模式”。

第十二条-落实“密路网、小街坊”的开放街区理念。

以上的文字中传达的信息，我们可以看出，政府是在之前这么多年的住区开发模式进行更新：

1. 以街区为基本单位进行城市设计，而不是大型的住区项目

曾经动辄数十万方的住区规模，加上传统的封闭式社区模式，城市的交通流线管理，社区配套组织，都有一定的难度。而小街区开发可以提高空间效率和密度，在有限空间内提供更丰富的建筑面积和功能，实现更高的土地利用效率，这有利于城市土地的节约与集约利用。同时，有利于实现人流的分散和缓解，这可以避免大规模住宅区中的拥堵与交通混乱，为居民创造一个较为便捷舒适的生活环境。

2. 住区配套的资源共享，开放式社区

在详细的城市设计和交通影响评估的基础上，实施土地复合利用和共享性管理，注重不同地块、不同功能之间的协调配合，这才能真正构建宜居宜业的城市环境。要推动土地复合利用，探索新的配套利用模式，意味着住区规划设计、城市设计就应该注重细节，为居民提供更多的开放空间和共享利用的配套服务，以提高城市的互动性和可持续性。

### （二）对内部形势的探索：新世代业主的描摹

根据马斯洛需求理论，内在需求划分为生理、安全、社交、尊重和自我实现五个层次。新一代的购房者们相对与70后、80后的前辈们条件相对优越，整个社会的经济发达程度也更高，他们对住宅的要求已经“住有所居”转向“住有优居”。而“客户年轻化”早是业内共识，各大房企在更早的时间就开始布局青年客群的研究和项目实践。

最新所接触的来自房企的信息的表明：

1. 客户年轻化、精英化、互联网化

根据21年金桥集团某项目上同策提供的策划报告，“受限购政策、经济环境影响，实体经济下行，快速积

累财富行业兴起，85后成为豪宅市场成交次主力，95后也开始崭露头角，占比近2成”。再引用一组22年中绿城某项目所提供的销售管理统计的数据，“35岁以下的青年客户占比逐年上升，截至2022年上半年已达44.05%，青年客群基数大，且逐步成为购房主流人群”。

购房群体在迅速年轻化；“十四五阶段”面临的主力购房群体将会是95后的“Z世代”乃至00后的“千禧一代”。这一代人是在互联网的时代背景下成长起来，他们拥有高学历、高收入、喜欢社交、喜欢分享、关注健康、热爱运动，热爱时髦和别致的风格。

### 2. 需求的变化

在“六个钱包”的支持之下，同时受到限购政策影响，新生代买房者有“一步到位”的心理预期，他们表现出了更强的价格承受能力。同时个性十足、需求多样，注重生活体验，他们不仅买房为了居住，更看重房子能带来的生活体验，完善的配套设施。

主要的特点有：

更注重社交属性。现在的年轻人更加注重小区环境可以提供的社交机会和方式，他们期待通过各种社区活动与邻里展开交流互动，会选择有完备社交配套的住区，如健身房、会所、休闲娱乐设施等，以满足他们的社交和互动需求。

要求高质量的物业服务。在青年人购房最看重的因素中，物业管理服务，物业对个人居住舒适度的影响愈加明显，住户对物业的期待，越来越多的小区将物业作为业主的“私人管家”，提供个性化增值服务，例如接待访客、代停车、照顾宠物等。

追求个性化和定制化。当前年轻人们的生活、工作方式愈加多元化，比如，很多年轻人选择居家办公，对于有品质的居住空间依赖性更高，由此也衍生出新的复合化消费需求。

重视智能化配置。新生代的购房者属于数字化生活方式的先驱者，他们熟练使用各种智能产品，期待房屋在设计和配置上能体现高科技与智能化要素。

### （三）结论

结合外部的政策导向以及今后十年的客户描摹来看，新型住区产品的模式跃然纸上：小型规模的，精品化的，城市的融合度更高的小型街区，各种外部或者物业提供的配套设施齐全，生活便利，更多的社交型空间，住宅产品上更多的体现定制化，智能化。

## 三、新的设计策略

在这个时代下跟社会背景下，居住概念正发生深刻演变，生活方式的多样化和复杂性带来居住需求的多元化和未来的动态发展空间，我们不得不从更多的维度来思考这个问题。

### （一）城市层面

在中国的大部分地区，传统居住文化注重私密性和封闭性。90年代末商品房改革之后，建筑形式、景观设计、物业管理等都成为开发商努力追求的“卖点”：顾客更加喜欢安全和私密的环境，那就建起高墙，实行封闭式管理；中国人喜欢居住得依山傍水，那就在小区内精心打造宜人的景观。这样一来，封闭式小区成了我

国小区开发的主流形式，而且越是高端住宅区，封闭性有越强的趋势。

### 1. 封闭式住宅社区的缺点

中国式居住小区塑造了中国城市的肌理特征。导致了道路密度公共空间单一、街道生活缺失、土地利用率低等普遍性问题。

这样的封闭式小区从城市角度来看，是对城市的割裂，形成了一座座“孤岛”。割裂城市的空间连续性，阻碍公众在城市中自由流动。这不利于城市空间的开放性与包容性。由于其封闭性，不容易与周边地区融合，也不利于城市开放性空间的形成。不利于不同社区居民之间的交往互动，不利于城市居民对周边环境的熟悉与认同感。全封闭式物业服务，使居民难以享受城市公共服务，如公园、医疗、教育等，这不利于城市公共服务的均衡发展。

### 2. 开放式住宅社区无法照搬

2016年政府公布了《关于进一步加强城市规划建设工作的若干意见》，提出开放街区的概念，提出新建住宅需要推广街区制。16年有房产公司操作的项目报建时是开放社区的方案，现在竣工后，规划变更成了封闭式小区。

开放式社区的实现需要改变传统的城市规划和开发方式，需要更加注重公共空间和社区功能，这对开发商和政府来说是一种挑战。是否有合适的公共空间，足够的公共配套，最基础的确是安全感。

### 3. 新型社区型式

正因为如此，现在更多的房地产企业及设计单位提出一些新的概念，比如万科的“柔性社区”，还有大象设计也提出了“鲜活社区”<sup>[2]</sup>的概念。这些其实就是传统的封闭式社区与开放式社区的结合，一种半开放的街区形态。

住区的设计不能停留在“社区思维”层面，用“城市思维”来做设计。社区的融入城市不是牺牲专属感与安全感，在保证局部居住区域私密性的前提下，将社区公共配套的核心翻转至边缘，形成与城市及周边社区间的接口，不同社区的公共配套，形成功能复合，形成种类更丰富，更具对外辐射能力的业态，促进城市的融合。

这与《美国大城市的生与死》<sup>[3]</sup>中所提到的，以街区为基本单位进行城市设计，鼓励步行和人性化的城市空间，活跃多元的街区可以产生自我管理的说法不谋而合。这也有利于满足人们对特色社区和个性化生活的需要。有利于形成较为密切的居民社区关系，促进更频繁的社交互动。这可以增强邻里之间的联系与支持，满足人们对社区归属感的需要。

例如曾经参与的万业·复兴珑御项目，地块毗邻上海黄浦区老西门的老城厢，周边的商业与住宅区建成时间较长，整体地块随位于市中心，但缺乏城市活力。整体项目分为南北两个地块，住宅总建筑面积为12万方，地上地下商业加配套超2万方。设计方案将北侧，东侧以及两个地块中间的空间塑造为高品质开放空间，并基于这两条开放边界将地铁站、商业、休闲广场串联为连

续的城市界面。同时在现代的建筑群中复建经典老上海洋房，作为城市传统文脉在地块开发中历史连续性。设计的初始目标就是连缀周边碎片化的城市空间，完善整个片区的公共空间系统，实现“城市价值”的提升。

## （二）社区层面

住宅不仅仅是一个居住的空间，它连同周边的公共服务基础设施，商业，餐饮，幼儿园，学校等一起，以及物业公司专门定制的生活服务项目，一起形成的生态系统，才是真正完整的居住体验。

### 1. 会所型社区配套

以往的住宅区中，开发者建造游泳池会所等高端设施，代表了业主的圈层、生活方式，下班了不用去挤到人满为患不够私密的健身房，或者跑很远去公共的游泳池。但使用人数有限，物业无法盘活，最后还是不得不对小区外顾客开放。如果会所对外开放，那么社区内部的安防设备将变得鸡肋，来往的陌生人群将极大影响社区的安全性和私密性。

### 2. 更多的服务型，活动型空间的引入

各大开发商都有自己的社区服务品牌：绿城“5G”“转角芯生”，融创的归心社区等等。在各种名称背后，其实就是对公共社区配套以及物业提供服务的整合。这主要包含以下及各方面的内容：

**基础物业服务。**主要指开发商统筹社区内提供的基本生活服务，如安保、环卫、维修等。

**丰富的社区生活服务。**如定期的社区活动组织、会所运营、社区教育等，在形式与内容上会更加丰富多样，激活社区生活，培育居民的社区意识与归属感。

**社区商业的组织。**主要体现在开发商通过自身渠道，引入更多的商业与生活服务项目入驻社区，如地产旗下的各类子品牌在医疗、教育、餐饮等领域的服务，目的是实现社区内需求的闭环，丰富居民的生活场景。

### 3. 从单纯的房子到生活的营造

当前社区环境下，居民之间疏离、社区归属感缺失是一个明显问题。整个社区由松散割裂的家庭组成，每个家庭都像是一个孤岛。增加的商业与公共活动，为居民搭建了更多的交流互动平台，为居民增加交往机会，弥补现有交流不足之处，而活跃多元的街区可以产生自我管理。每个社区都可以成为城市生活的微缩版，汇集各项基本功能，让居民在家门口就能体验高质量，高浓度的城市生活。

像在仁恒·海上源项目中，“仁恒里”美学街区延续杨浦街巷肌理，在建筑面积约9000 m<sup>2</sup>街区空间中，以适合停留、交谈的小尺度设计规划丰富场景。7000m<sup>2</sup>的社区配套包括生鲜超市、健身房、老人日间照料中心、青少年活动中心等；2000 m<sup>2</sup>的商业将容纳花店、书店等其他丰富业态。业主及周边居民可以将这里作为都市的邻里中心。在设计的过程中，建筑师与仁恒置地商业策划团队紧密沟通合作，为策划案提供充分的空间支撑。项目样板段建成后，一位住户在门口的步行街开了“喜舍”店铺。

## （三）产品层面

作为生活起居的终端场景，户型的概念比较宽泛，

囊括房间功能、空间尺度等。随着时代的变化，下一代业主的需求变化体现在以下几方面：

### 1. 主要产品面积段的上升

空间尺度上，根据现阶段的研究数据表明，年轻一代业主的购买力相对更强，更注重房屋带来的生活体验，目标面积段基本在90-120以上，主要产品的面积段相对有所上升。

房间功能上，主卧独立卫生间、横厅和衣帽间是新一代购房者最期待的三个功能场景。横厅在最近几年才在小面积住宅中流行起来，独立衣帽间反映了下一代的生活条件有所提高的现实需求。

### 2. 社交型的空间

开放式布局。新一代业主更青睐开放式的空间布局，如开放式厨房、多功能阳台等。这些开放式空间更方便聚会、活动，有利于人与人之间的交流互动，满足了年轻人重视社交体验的生活态度。

**多功能复合。**年轻一代除了在家休息，工作、社交活动也更为频繁，所以他们追求能够容纳更丰富活动的多功能空间，如客厅与餐厅的融合，增加娱乐与工作的组合等。

**可变性。**新生代喜欢可随意变化的动态空间，他们追求一定程度上的自由灵活，不喜欢过于乏味的刚性格局。所以，具有变化可能的空间，如可收纳的隔断、变化多样的家具等。

### 3. 高科技的运用

**智能家居系统。**包括智能门锁、智能烟感、智能照明、智能空调等系统，实现家电和环境的智能控制与调节。这大大提高了居住便利性和舒适度。

**智能操控。**采用语音或手机App实现对各类家电和家居系统的远程控制。可以实时掌握并调控居家环境。同时可以根据生活习惯进行个性化设置，实现自动化管理。

**信息采集与反馈。**各类智能传感器可以实时检测房屋内外的温湿度、空气质量、可燃气体等信息，并及时推送给业主，与智能系统联动。

**社区互联。**智能系统可以实现不同楼栋与社区范围内的信息共享与互动，这提高了社区运作效率与业主的获得感。

## 四、结语

目前，中国房地产市场总体处在调整期，同时也为相关企业的转型升级提供了良好契机。希望未来的住宅地产项目在可以更加回归居住特性的本身，让更多人的生活从“居有居所”提升到“居有优居”。开发商的模式以及设计公司的理念也需要与时俱进，密切关注生活方式的变化，更新传统观念。希望房地产市场的寒冬早日结束，各大房企和设计公司也能早日成功转型，让我们这一代建筑师可以回归设计本身。

### 参考文献

- [1]上海市规划和自然资源局，关于加强容积率管理全面推进土地资源高质量利用的实施细则（2020版）
- [2]陆皓.鲜活社区：迈向一种可行的“开放”[J].建筑实践，2022（2），64-71.