

可拓展户型在宿舍型租赁住房中的运用思考

李翔

上海城投资产管理(集团)有限公司项目开发中心

摘要:随着我国城市化进程的有序铺开,人民群众对于住房的需求更趋多样化。“十九大”之后,“租购并举”上升为房地产国家战略,租赁住房逐步成为我国房地产中的一大重要组成部分。由于租赁住房客户的多样性和其本身的特殊性,对户型设计提出了更高更细的要求。本文通过对可拓展户型的研究,旨在探索租赁住房设计中的一种设计可行性,在满足基础功能的前提下通过户型设计实现未来租赁的多样性需求。

关键词:租购并举;保障型;租赁住房;功能需求;模块化设计;户型拓展

【DOI】10.12254/j.issn.2096-6539.2024.02.086

引言

自2017年“租购并举”概念在中央经济工作会议中明确,尤其是在十九大之后上升为国家战略后,我国租赁住房进入了发展的快车道。近年来,租售同权等支持住房租赁市场发展的政策相继出台,住房供应端制度政策也不断完善,在“租房”和“购房”两个层面同时保障了供应量;在“市场化供应”和“保障性供给”两个维度同时满足了人们多样化的居住需求,从而使我国租赁住房市场取得良性健康的发展。

2021年末,上海常住人口为2489.43万人,其中外来常住人口逾1031万人。2022年上海落户政策全面放宽,将进一步刺激上海外来人口增长态势。外来常住人口在解决居住问题时,多选择租赁住房,其原因有两个:一是受限购政策影响,他们没有资格购买自有住房;二是受经济能力影响,他们无法购买住房。

有别于商品住宅的设计思路,租赁住房,尤其是宿舍类租赁住房的房型除了要符合国家和本市的相关设计标准、规范及技术规程外,更需要结合实际,体现以人为本的精神,以实用、经济和可持续发展的原则作为目标,故此应精准梳理使用者的使用需求,在客厅、厨房等非主要功能面积上做精简和压缩,使其功能通过共享空间的形式予以实现。

一、租赁住房客群定位

随着租赁住房市场逐渐壮大发展,市场化特点越来越明显,如今整体趋于年轻化、高素质化、家庭规模小型化,较以往更注重生活品质和舒适度。新市民、新青年成为租房的主力军。城镇化快速发展而带来的人口流动是城镇住房租赁需求的主要影响因素。

根据住房租赁产业相关研究报告显示,保租房项目的需求情况如下:

“从保租房项目申请人员的年龄看,35岁以下申请人占比超八成。35岁以下占比82.1%,36-40岁占比9.7%,41-59岁占比7.7%,60岁以上占比0.5%。从保租房项目申请人员的户籍看,非本市户籍与本市户籍身份证号比非310开头者占比超九成。其中申请对象中非本市户籍占比37.3%,本市户籍占比62.7%(其中身份证号非310开头占比85.7%)。从保租房项目申请人员的学历看,本科及以上学历占九成,其中本科占比49.4%,硕士占比36.2%,博士占比2.1%,大专高职占比9.7%,高中及以下占比2.6%。”

租赁人群有着高学历及就业稳定的显著特征。根据住房租赁产业研究院报告,在四大一线城市,大学专科及以上学历高达82%,硕士研究生及以上学历达12%。职业普遍集中在普通职员(31%)、企业管理者(19%)、及专业人员(11%)等较高收入岗位。就上海来看,82%的租赁人群有长期稳定就业岗位。趋于高学历、高素质化、稳定职业的租赁人群特点展现出更高的消费能力,同时也更注重居住环境的生活品质和舒适度。从设计维度来看,这对房型尺度、室内设计、布局功能、软硬装等都有着更高的要求。

调研数据显示,30-50平为租房面积段主力,占比34%,其次为50-70平,占比28%,70平以上占比21%,30平以下占比17%。在一线城市,50平以下产品合计占比超过六成,其中30-50平的主流产品折算公摊后,单间实际使用面积多在20-35平之间。现有长租及保租房项目供应以70平以下小户型为主,与租房人群面积需求基本匹配。如何通过设计实现户型使用的灵活性以满足不同客户的多种需求将是值得研究的重要问题。

二、政策研究

近年来,我国的租赁住房进入了发展的快车道。根据《上海市发展公共租赁住房的实施意见》,上海正积极出台各项政策措施,加快建立党的二十大报告强调的“租购并举”住房制度,践行人民城市的重要理念,坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”的定位。实施意见指出,租赁住房市场需规范健康发展,多渠道筹集房源并严格把控房源质量和安全,以提高租赁住房的供给和品质,从而缓解本市青年职工、引进人才、来沪务工人员等新市民及青年人的阶段性居住困难问题。在2023

年2月1日起施行的最新《上海市住房租赁条例》以及2021年修订后的《上海市居住房屋租赁合同管理办法》中，均对住房租赁行为规范以及房源出租提出要求和标准。

2023年获住建部批准发布的《上海市保障性租赁住房设计标准》，根据租赁住房特点，总结提炼并创新了国家及本市相关设计规范，在房型设计上尤其对户型面积、日照采光、噪音等方面树立强化条款。作为全国首创的相关设计标准，其发布将进一步推进本市租赁住房的高标准设计及高品质建设。此标准延续了上海市租赁住房房型设计以人为本的整体政策导向，突出实用性和舒适性、秉持经济、绿色、可持续发展的原则：

（一）注重实用性：舒适尺度、合理布局、丰富功能

主要聚焦小户型（套内建筑面积小于50平方米）的租赁住房需注重空间的合理利用。标准给不同套型和功能空间的最小面积及不同活动空间的最小净宽给予规定，以提高住房舒适度。同时，标准也给套内空间的设施配置细化了标准，以满足租户日常生活需求。而达到舒适尺度、合理布局、丰富功能之间的平衡，需通过精细化设计。标准鼓励采用功能复合利用的方法，最大化提升户内空间的利用效率以及居住品质。

（二）突出经济性：简洁设计、标准化结构

公共租赁住房需秉持经济、适用的原则，标准提倡设计应考虑节能、节地，以高层住宅为主，并根据地块条件选择经济合理的居住建筑类型。房型设计整体应简洁、明快，同时采用装配式结构体系，标准化、模块化的设计以大大缩短施工周期，节约建设成本。

（三）强调绿色设计理念：优化室内环境、确保可持续发展

标准注重室内环境的优化，对自然采光及通风、声环境、热环境、空气质量等环境指标提出要求，确保租户生活品质。同时，标准推广绿色住房设计理念，采取绿色建材，并提倡采用节能的给排水设计、通风与空气调节系统、照明系统等。

三、两个可变基准户型研究，35m²和20m²基准户型

由于当前项目的项目定位，主力房型均为小户型，为解决此类产品的局限性，同时统一设计标准、提高设计效率、保证产品品质、形成产品特征，因此一个可复制并具备一定改造空间的户型将成为未来租赁性住房的一个发展趋势。小户型产品面积小，因此在使用空间及功能配置上往往具有一定的局限性。通过对住宿功能的梳理我们不难将功能需求划分为以下6类：休息空间（床铺），卫生空间（卫生间），收纳空间（衣柜），学习空间（写字台），餐厨空间（厨房餐厅）和社交空间（客厅），其中前4类可以定义为基本需求，后2类可

以定义为拓展需求。其对应的目前市面上常规的小户型，普遍存在功能分区不合理或部分功能缺失的情况，如：缺少洗衣机或冰箱位、收纳空间不足、无独立厨房导致气味影响、无法满足会客需求等。（附图1，传统一居室户型）如何在舒适的尺度、合理的布局与丰富的功能之间取得平衡，将部分拓展需求以共享方式予以实现，是进行标准化户型研发的初衷。



附图1 传统一居室户型

（一）35m²基准户型设计

为提高户型使用的灵活性，使同一户型满足不同客户的多种需求，我们重点选择了35m²的一居室户型作为基础单元。在常规一居室户型的基础上，将使用率较低且面积占用较大的厨房移动至户型外，作为2户共用的入口和公共厨房，一方面节省户内空间，另一方面为后续户型的多种使用方式提供可能。

分：户型内设有独立居室、干湿分离卫浴、阳台、玄关及大量收纳空间。当作为独立户型时，居室尺度满足双床需求，可供最多2人居住，适用于舒适独居或亲密合租场景。

合：此外，亦可两房合一，以供三口之家或有更大

空间需求的客户选择。其中一间居室可根据需要作为卧室或客厅，厨房外设置入户门，两房之间即相互独立，又合二为一。（附图2 35m²可变户型转化为一室一厅户型示意）



附图2 35m²可变户型转化一室一厅户型示意

(二) 基准户型的可复制性

户型重点选择了租赁住房中最常用的35m²和20m²面积段，考虑了多种使用场景及功能需求，以3300mm面宽（净宽3100mm）作为基本模数，尺度合理，可满足绝大部分租赁住房的定位及使用要求。同时，结合空调机位百叶初步考虑了立面效果，具有较强的可复制性及可操作性，在后续项目中可直接使用，大大提高了出图效率。（附图3 套内标准化尺度与立面效果）

基本空间极限设计——客、餐、办

房间尺寸推演

进深(B):
900mm (书柜)
+100mm (间隙)
+1500mm (两人沙发)
+400mm (沙发)
+200mm (间隙)
=3100mm (房间净尺寸)

面宽(A):
300mm (电视柜)
+900mm (过道)
+500mm (茶几) 可移动
+500mm (过道)
+800mm (两人沙发)
=3100mm (房间净尺寸)

功能区尺寸:3100mm*3100mm
配置: 两人沙发+茶几+餐桌+电视柜+多功能办公区

本项目多为高层，综合考虑立面效果和防雨性能，推荐使用防雨百叶或者方簕百叶。



附图3 套内标准化和立面效果

(三) 室内的模块化设计

在设计中为达到标准化的要求，以基础户型结构的为框架平台，植入了多个功能模块，实现功能模块化设计如：玄关模块、厨房模块、卫生间模块、客厅模块、卧室模块、阳台模块等，梳理出每个模块的最小尺寸，并重点考量了各模块的收纳空间，为后续租赁住房项目的户型设计与家具交付标准提供参考与指导。

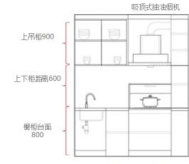
厨房模块：在基础户型设计中，厨房模块作为2户共用的空间，将收纳系统平均分为2部分，以方便2户分开使用。（附图4 二室共享厨房模块化设计）

厨房收纳布局

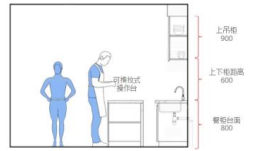


一个厨房
两套分区
共享不杂乱
亦可合二为一

好独用 可共享



橱柜——正面



橱柜——剖面



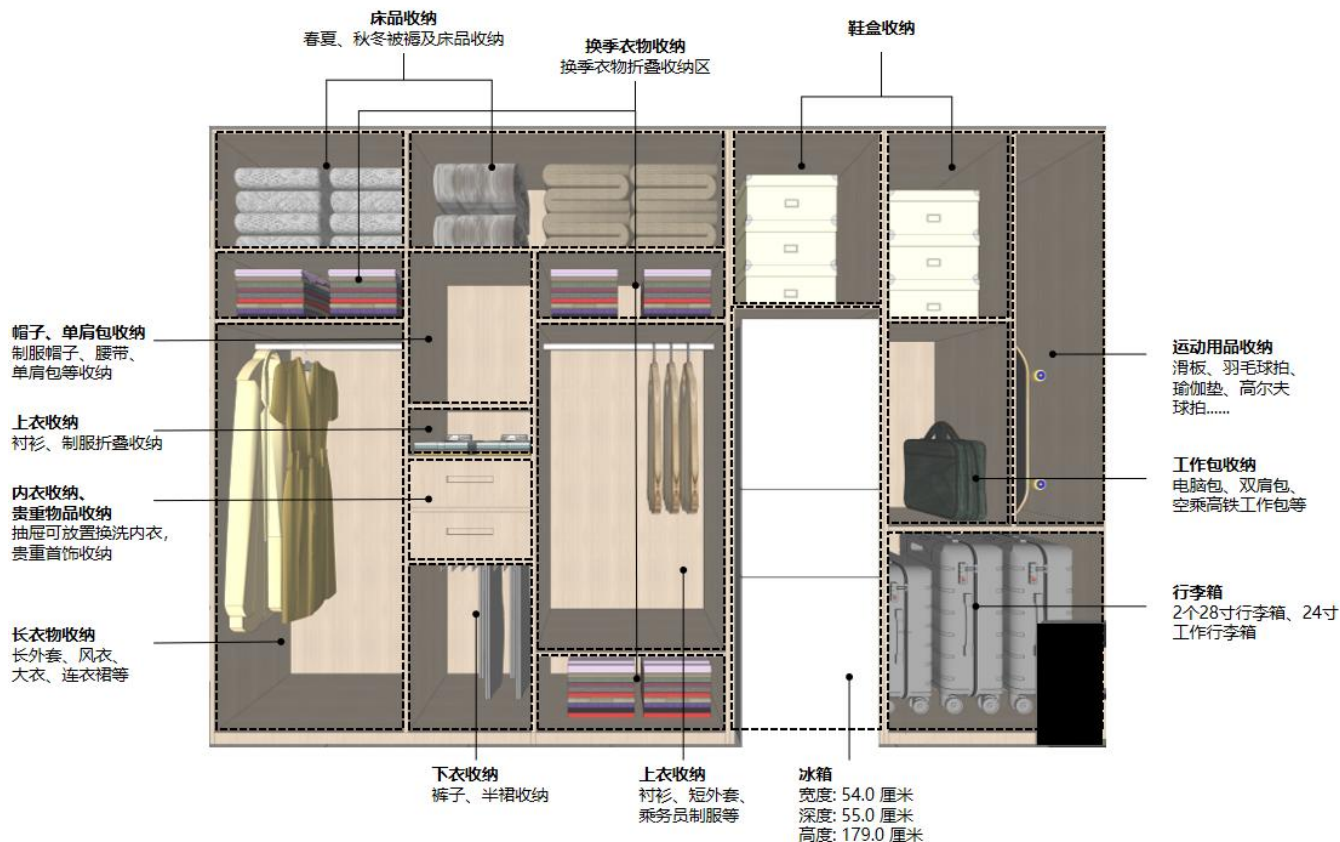
附图4 二室共享厨房模块化设计

玄关模块：承担了户内最重要的收纳任务，包含衣物、床品及冰箱的空间。经对客户群体生活需要的测算，合理设计收纳空间。（附图5 玄关模块化设计）

卫生间模块：卫生间模块采用集成卫浴，充分利用小户型套内空间，做到良好的水密性和防潮性。（附图6 集成卫浴模块）

四、总结

近年来，上海城市化进程的加速和人口增长导致购房门槛高，释放出巨大租赁住房需求。因此国家开始着力发展保障性住房，并且对商品房市场实施了一系列的调控措施，逐步形成住房发展的双轨制，即在维持市场主导商品房的同时，大力建设解决中低收入



附图5 玄关模块化设计



附图6 集成卫浴模块

入家庭居住问题的保障性住房。目前，保障房的建设已经上升至政治任务的高度，住建部对各级政府下达了责任状，所有分配目标必须达标。据不完全统计，目前，上海租赁住房约210万套，占住房总量的26.3%，住房租赁人数约1000万，并呈逐年增长趋势。目前，全市租赁住房约210万套，占住房总量的26.3%，其中，个人出租住房约180万套，市场化租赁企业出租约10万套，保障性租赁住房约20万套

(间)。

租赁住房将很好地弥补超大型城市中居民的住宿需求。在设计中应从使用者的需求出发进行产品的模块化定制，在标准化的同时预留改造的余地，梳理出适合项目的基准户型并以此进行户型拓展，这样才能做到人机财物的效率最大化，使土地价值最大化。

参考文献

[1] 祝雨. 上海住房租赁机构化发展道路探究[J]. 上海房地, 2022(09): 15-18.
 [2] 陈萍. 上海市保障性租赁住房供应情况简析[J]. 上海房地, 2023(09): 7-9.
 [3] ICCRA住房租赁产业研究院. 2023年新市民、青年人租赁需求洞悉报告. 2023-05-11
 [4] 解放日报. 《上海市住房租赁条例》昨起实施, 明确禁止群租. 2023-02-02.
 [5] 《保障性住房设计标准(保障性租赁住房新建分册)》(DG/TJ08-2291B-2022)
 [6] 《保障性住房设计标准(保障性租赁住房改建分册)》(DG/TJ08-2291C-2022)