

从“低效益低质量”到“高品质可持续发展”

——安置房设计中的变革与趋势分析

袁斌

浙江工业大学工程设计集团有限公司

摘要：安置房设计出现低效益低质量的问题主要是由于空间布局不合理及功能配置不合理还有质量差等原因所导致的，想要解决这些问题就需要进行深入的调研与分析来了解居民需求，并增加资金投入来加强监管与质量控制。安置房设计的变革趋势则包括可持续发展要求、社会需求的变化以及技术及材料的进步，其相关面临的挑战解决方案则包括资金筹集与管理、土地利用与规划以及社区环境建设与公共设施配套等，还需要加强资金筹集与管理、土地利用规划以及设计与施工质量控制等方面的工作来推动安置房的高品质可持续发展。

关键词：低效益低质量；高品质可持续发展；安置房设计；变革与趋势分析

【DOI】10.12254/j.issn.2096-6539.2024.08.093

引言：现阶段，我国在安置房建设方面取得了长足的进步和发展，为民生问题的解决以及住房问题的缓解做出了极大的贡献，随着城市化的加速推进安置房设计的变革已成为关乎城市发展的重要议题，在过去安置房普遍被认为是低效益且低质量的住房解决方案，然而随着国家政策的调整与社会需求的变化，安置房设计正经历着翻天覆地的变化^[1]。从刚毕业时做过的“转塘镇象山等7个村农转居多层公寓项目”到2024年初刚刚竣工交付的“西溪水乡安置项目”可以看到过去十五年的安置房的变化。过去的安置房设计更注重数量而忽视了质量的提升，导致了住户生活质量的下降，但随着人们对居住环境舒适性及可持续发展的关注度日益增加，安置房设计已经开始转向“高品质可持续发展”的方向，可持续发展成为安置房设计的关键词之一。安置房经历了从多层到高层的转变；从粗放式设计到精细化设计的转变；户型和立面也变得和商品房没什么两样，建筑的品质也越来越高。综合来讲安置房设计正在从“低效益低质量”转变为“高品质可持续发展”，这一变革有助于提升住户的生活质量、改善社会环境并与可持续发展的理念相契合，因此对于未来的安置房设计趋势我们有理由对其发展充满信心。

一、低效益低质量的安置房设计问题

（一）低效益的特征和原因

安置房的低效益主要体现在户型设计与立面效果上，户型不合理具体表现为安置房的设计为了控制造价，对户型设计过于粗放，和当时的商品房存在较大差距。还有部分安置房的户型配置也存在不合理之处，即有些小面积户型可能后期是业主考虑出租的，但是在设计阶段和部分大户型结合，给后期业主和租客的使

用造成了很多的矛盾。外立面设计及材质的使用都更多的考虑了经济方面的因素，弱化了美观的成分。所以当时建造的住宅很多从外立面就能很容易区分哪个是安置房，哪个是商品房。造成低效益设计的原因有很多，最主要的就是设计师在设计时在资金方面有所限制，预算有限而导致无法实现更为合理的设计方案，缺乏深入的调研与分析，也没有充分了解居民的实际需求，此外施工不到位也是一个不可忽视的问题，一些施工方可能为了追求利益而降低了质量标准。

（二）低质量的特征和原因

住宅立面效果及小区景观品质较差是低质量的安置房的主要特征，其中建筑外立面很多是保温层空鼓导致的外墙涂料脱落。下面笔者将对造成这些问题的原因重点进行分析，其一是施工质量控制不够严格，即施工方在施工过程中可能存在疏漏和失误而导致建筑质量不达标。其二，建材质量差也是一个重要原因，有一些施工单位为了降低成本可能会使用较为劣质的建筑材料而影响了房屋质量，以及监管部门在施工过程中未能及时发现与纠正质量问题，而导致问题逐渐积累并最终显现出来。随着施工技术的发展，内保温的大量采用，以及建筑材料的发展，目前安置房很少有外立面大片空鼓脱落的情况了。

综合分析，低效益及低质量的安置房设计问题给居民的生活带来了诸多不便，因此为了进一步提高安置房的质量与效益就需要设计师在规划时更为深入地调研与分析居民的实际需求，同时也需要政府及其相关部门增加资金投入来加强质量控制和监管力度，只有这样才能让安置房真正成为居民安居乐业的幸福家园。

二、安置房设计中的变革趋势

（一）可持续发展的要求

安置房项目设计要遵循经济适用原则并注意考虑安置房的特殊性，应“合理布局、特色规划、适应安置”，充分考虑周边环境，因地制宜，做到保留人文特色、民俗文化，合理规划安置小区^[2]。随着普罗大众环保意识的日益增强，可持续发展的相关要求已成为安置房设计需要重点考虑的因素，这对设计师也提出了更高的要求，他们需要在满足居民基本居住需求的同时充分考虑能源节约及环境保护等更为全面综合的因素，以实现人与自然的和谐共存，就比如说采用节能技术与设备、使用环保材料以及合理规划绿化及雨水收集系统等等。

（二）社会需求的变化

随着家庭结构及人们生活方式的不断改变，这些社

会需求的变化也在不断地影响着安置房设计的相关变革,就拿现代家庭对于居住空间的需求更加多样化这一现状为例,现代家庭往往需要更多的储物空间以及工作空间等,同时人们对于社区设施及公共空间的需求也在飞速增加,如儿童游乐设施、健身设施及社区商业设施等等,这些需求的快速变化就要求设计师更加注重人性化的设计来满足居民的实际需求。

（三）技术和材料的进步

技术和材料的进步也为安置房设计的变革提供了更多的可选择性与可能性,新型技术与材料的出现使得设计师可以更为高效地实现其设计理念,进一步提高房屋的质量及其性能,就比如BIM技术的应用就使得设计师能更加准确地模拟与分析设计方案来提高设计的可行性及效率,同时新型材料如高性能混凝土以及绿色建筑材料等也为实现更加环保以及节能的设计提供了支持。

上述内容预示着随着社会的不断发展与人们生活水平的提高,安置房设计的变革趋势将愈来愈明显,因此设计师就需要紧跟时代潮流来不断创新与完善设计方案以满足居民的实际需求,并进一步推动住房条件的持续改善。同时政府及相关部门也需要加强监管和支持来推动安置房设计的变革和发展,以便能让更多人享受到高质量的住房条件。

三、高品质可持续发展的安置房设计可能面临的挑战

（一）资金限制

城市建设投资公司因为它是国有企业,而且安置房的建设资金大部分来自财政,因此,与普通商品房相比,安置房建设项目的管理要更加的复杂。安置房项目的设计、预算、招投标、工程变更和结算等,在设计建设品质较高以及绿色可持续发展的安置房时首先就需要面对资金方面的挑战,因为高质量的房屋设计建设就意味着需要更为优良与优质的建筑材料以及人工资源,然而由于如预算限制以及融资困难等综合因素的桎梏,资金极大概率会成为安置房设计中首要面临的限制因素^[3]。

（二）土地资源紧缺

当前很多城市都需要面临寸土寸金的问题,安置房的设计与建设也同样面临着土地资源紧缺的挑战,因此如何在有限的土地空间内进行较为美观的设计并兼顾居住功能的安置房来保障居民的生活质量和居住环境是亟待解决的问题。

（三）设计与施工质量

如何确保设计方案的合理性、施工工艺的标准化及材料的优质性等设计与施工质量方面的因素,是安置房能否保持高品质可持续发展的关键性因素,但安置房工程质量监督机构不健全、监督手段单一、缺乏专业的监督队伍、监督人员素质参差不齐,导致监督效果不明显,因此如何加强设计师与施工方的专业能力以及落实质量监督与质量控制措施是需要面临的一个挑战^[4]。

（四）可持续发展

可持续发展是当今社会的热门话题,其具体要求为要兼顾经济、社会及环境的可持续性,而实现可持续发展的安置房设计也需要面临一系列的挑战,在安置房设计中需要综合考虑节能减排、环境友好及资源回收利用等系统因素,因此在实施可持续发展策略的过程中会进一步增加设计与建设的成本及难度。

（五）社区环境建设

安置房的设计往往需要注重如公共设施规划、人文景观设计以及社区治理等社区环境的综合建设,然而社区环境建设通常会涉及多个方面的协调及配合,因此在设计与建设过程中可能会面临各种复杂的挑战。

四、对应的解决方案

（一）资金筹集与管理

针对在资金限制方面的挑战,需要重点关注资金的筹集与管理,因此在政府方面需要通过优先安排资金、调整政府财政支出的比例等方式实现对安置房工程的资金投入以及财政预算的增加,也要通过吸引私人资本的投资来获得额外的资金支持,注意与开发商、投资机构等社会资本合作并将其作为合作伙伴纳入安置房项目的投资建设中。此外还要注意持续寻找新的融资渠道及探索新的融资方式,如发行债券以及吸引社会捐赠等,通过发行债券可以吸引长期资金的投入并通过社会捐赠等方式增加项目的资金来源,对安置房项目的预算也要进行严格管理及监督,进一步建立健全的预算管理制度与流程来确保资金的高效使用,防止浪费和滥用地情况发生。并注意充分利用现代信息技术,实现智能化管理,在安置房建筑设计中引入 BIM 技术,以提高工程的精准度,降低施工成本,综合应用创新金融工具,如项目融资以及债务重组等来解决资金筹集与管理方面的挑战^[5]。这些相关工具可以帮助安置房项目获得更多的资金支持以及提高项目实施的效率与可行性,通过以上解决方案的综合应用可以优化资金的筹集和管理并提供足够的资金支持,以推动高品质可持续发展的安置房设计项目的顺利实施。

（二）土地利用与规划

在面对安置房工程土地资源紧缺的问题时需要不断建立健全的土地利用规划体系来确保土地能够被科学、合理及高效地利用以及要制定相关政策与法规,并通过加强监管来确保土地使用符合规划并充分利用土地资源。同时通过拆迁、重建或利用闲置土地来进行现代化的安置房建设,即注意引导城市向垂直方向发展并构建多层次、高密度的城市空间布局以最大限度地节约土地资源。在安置房建设中也应鼓励采用高密度的建筑布局来提高土地使用效益,同时设计安置房项目时要考虑多功能性,注意将住宅、商业即公共设施等功能有机结合来最大限度地利用土地资源。以及进一步加强土地使用情况的监测即管理并建立土地登记、备案与动态监测等制度来及时掌握土地利用状况与变化,通过运用合理的信息化技术手段来实现对土地利用数据的有效管理和监控。此外,积极争取并储备具备建设安置房潜力的土地

来确保项目的顺利推进，以及与相关部门进行协调合作来争取政策支持与资源保障，进一步确保土地供应的稳定性和可靠性。通过以上解决方案的综合应用可以实现土地的科学规划和有效利用并充分发挥土地资源的潜力，为可持续设计与规划的安置房项目提供充足的土地支持。

（三）设计与施工质量控制

可以将部分投资资金用于培训设计师、工程师与施工方的技能及知识来提高他们的设计与施工能力，让他们不断学习最新的设计理念及施工技术并了解相关标准与规范的更新，同时注意通过培训课程与研讨会等渠道来推动他们的专业更好地发展。注意建立起严格的质量控制标准及流程来确保项目在设计及施工阶段严格遵循规定的质量要求，并引入专业的质量管理团队或第三方机构来负责监督及审核设计与施工过程以确保符合相关的技术规范和标准。同时可以委托独立的第三方机构进行质量检测，并从独立的角度对设计及施工过程进行综合评估，这种方式可以提供更为客观及中立的评估结果并在设计与施工中发现潜在的问题与缺陷，这样就能够及时采取纠正措施来确保最终交付的安置房项目符合标准与要求。最后还要促进设计师、施工方及监理单位之间的密切合作与沟通，注意建立协调机制与问题解决机制，以便能及时解决设计与施工中的疑难问题，同时要通过加强协作与沟通来更好地保证设计意图的实现与施工质量的控制，这样通过以上解决方案的综合应用就可以提高安置房项目的设计与施工质量，这将有助于保障建筑物的安全性和耐久性并提升居住者的满意度，并为可持续发展的安置房项目树立良好的品牌形象。

（四）可持续发展与绿色建筑

可以制定一套综合性较强的可持续发展设计标准与评估体系，将资源节约、环境友好等因素纳入设计的考虑范畴并通过引导设计师参考这些标准与评估体系来确保设计过程中充分考虑到可持续性的有关因素。同时促进绿色建筑材料及技术的研发与应用，即鼓励研发与应用如可再生能源的利用、改善建筑隔热性能等十五绿色建筑技术与技术，推广使用符合环保标准的材料来减少负面环境影响并提高建筑物的能效性能和使用寿命。同时需要强调建筑与自然环境的融合，在安置房设计中注重建筑与自然环境的融合，将自然通风、充分利用自然采光等策略纳入设计中并通过优化布局和设计元素来最大限度地利用自然资源，一减少对机械设备的依赖并提高居住舒适度和室内环境质量。在安置房居民教育中应加强垃圾分类与资源回收的意识培养来促进可持续的生活方式，通过设置垃圾分类设施以及推广资源回收利用等措施来减少废弃物的产生，最大限度地利用资源并实现循环利用。最后在安置房项目中要注重生态景观规划与设计，即通过绿地、植被覆盖以及水体等自然要素的布置来改善居住环境的生态性和美观性，同时也应鼓励居民积极参与社区的绿化及生态保护活动来提高生态环

境的可持续性，通过以上解决方案的综合应用可以实现可持续发展的安置房设计和建设，进一步降低资源消耗与环境污染，提供舒适、健康的生活环境来推动社区的可持续发展。

（五）社区环境建设与公共设施配套

想要确保安置房项目的社区环境质量和公共设施满足居民的需求就需要在规划与设计阶段注重社区环境，合理规划公共空间与绿地，包括公园、广场以及步行道等并注意提供给居民进行休闲活动及社交互动的场所，同时也要确保社区内流动性良好以及交通便利与方便居民出行。并重视社区居民的参与，鼓励居民积极参与如社区垃圾分类、绿化养护、社区活动组织等社区的共建活动，并通过组织社区活动以及座谈会等形式来促进居民之间的互相了解和互助合作而可以形成良好的社区氛围及邻里关系，同时注意建立健全的社区管理体系并提供及时有效的服务与管理来确保公共设施的正常运营和维护。以及设立社区管理委员会或居民委员会来负责统筹社区管理工作，以便能够更好地解决居民的问题及需求，同时制定相应的管理规章制度来规范社区居民的行为，以维护社区的秩序和安全。此外在社区中要配备必要的公共设施及服务设施，就比如学校、医疗机构、商业中心以及社区活动中心等，以上这些设施与服务能够满足居民的生活及社交需求并提供便利的生活环境。通过以上解决方案的综合应用可以实现社区环境建设和公共设施配套的目标，这将有助于提升居民的生活质量和满意度促进社区的可持续发展。

五、结语

综上所述，高品质可持续发展的安置房设计面临着资金限制、土地资源紧缺、设计与施工质量、可持续发展及社区环境建设等挑战，针对这些挑战就需要注意资金筹集与管理、土地利用与规划、设计与施工质量控制以及可持续发展与绿色建筑等措施的综合集中运用，通过综合应用这些解决方案就可以促进高质量、可持续的安置房设计来进一步提高居民的生活质量并推动社区的可持续发展。

参考文献

- [1] 廖晓彬. 基于绿色建筑理念的住宅建筑设计研究[J]. 四川水泥, 2023, (12): 104-106+109.
 - [2] 柳正伦. 安置型商品房项目全流程管理的要点[J]. 居业, 2023, (11): 117-119.
 - [3] 凌珑珺. 安置房项目设计管理存在的问题及解决措施[J]. 散装水泥, 2023, (05): 56-58+61.
 - [4] 李晋. 安置房施工全过程监理质量控制管理探究[J]. 产品可靠性报告, 2023, (10): 128-130.
 - [5] 孙轶男. “三山五园”地区安置房规划设计实践与研究[J]. 住宅与房地产, 2023, (24): 59-61.
- 作者简介：袁斌，男，汉族，江苏海门，1984年11月，本科，工程师，研究方向：工程建筑。