

# 精细化设计在厦门市保障性住房中的重要性

□ 罗海燕

**[摘要]** 本文分析厦门市保障性住房的发展现状，论述厦门市保障性住房的设计政策，提出精细化设计在厦门市保障性住房中的应用对策。同时，保障性住房采用精细化设计，可提升房屋空间的利用率，满足人们居住需求，为人们提供舒适、合理的住房空间。

**[关键词]** 精细化设计；保障性住房；住房设计；厦门

在快速发展的城市化背景下，针对国内大型城市的住房问题，国务院办公厅针对住房建设提出了若干措施与指导意见，明确提出要重点发展满足当地居民自住需求的中低价位、中小套型普通商品住房，加大经济适用房、保障性住房的供应，建设节约型社会。

随着城市快速发展，厦门市产生了大量的住房需求，住房价格也经历了快速上涨的过程，城市住房建设出现了供给结构不合理、价格上涨过快等问题，这在一定程度上影响了城市空间资源的有效配置以及城市社会的健康发展。为贯彻落实“房子是用来住的，不是用来炒的”精神，厦门市相关部门对保障性住房建设开展专题调研，提出了保障性住房建设的工作思路。厦门市委常委会也多次召开专题会议研究保障性住房工作，会议明确建设社会保障性住房举措，率先在全国推出了调整住房供应结构、稳定住房价格的新机制、新办法，对构筑中低收入家庭住房保障体系、稳定商品房价格、构建和谐社会具有重大意义。

## 1 厦门市保障性住房的设计政策分析

保障性住房以打造公共交通便捷、生活配套齐全、基础教育完善、医疗设施完备的居住环境为目标，以高起点、高标准统筹推进保障房住房建设，让市民不仅“住得进”，而且“住得好”。保障性住房设计应满足国家及地方现行有关设计规范、法规、规定和《厦门市保障性住房建设技术导则》（DB3502/Z 5034—2018）的要求。住房主要包括保障性租赁住房、公共租赁住房 and 保障性商品房等。目前厦门市已建、在建保障性租赁住房、保障性商品房产权面积多为70m<sup>2</sup>、60m<sup>2</sup>、45m<sup>2</sup>，公共租赁住房产权面积为30m<sup>2</sup>。

## 2 厦门市保障性住房发展现状与规划

2011—2015年厦门市保障性安居工程的总需求量

约15.8万套，考虑实际的建设周期与房源筹集的多样性，新开工保障性安居工程（扣除安置房源）的总用地面积约137.60hm<sup>2</sup>，总建筑面积约322.20万m<sup>2</sup>。2016年以来，厦门在建与开建的保障性住房4万多套，推进力度前所未有。厦门市相关部门强调要加快保障性安居工程建设，完善住房保障体系，逐步实现低收入家庭、新就业大学生等住房困难群体住有所居。至2020年，厦门市提供保障性安居工程项目（不含新增棚改、安置房等项目）总计23万套。2021—2025年，厦门市新增住房量目标中保障性供应量约占总量的20%，在厦门市住房结构中占重要位置。

## 3 厦门市保障性住房的精细化设计分析

### 3.1 住房单元公共空间的精细化设计

#### 3.1.1 公共空间的人文关怀

目前，厦门保障性住房以高层为主，并呈现出集约化住区形态。保障性住房小区的人口规模与人口居住密度都高于普通住宅小区，因此，建筑周围的空间合理化设计尤为重要。公共空间分为中庭空间和架空层空间，对公共空间进行设计时，要注意以下几个方面。

第一，注重公共空间的易达性和安全性<sup>[1]</sup>。公共空间除有特殊要求外，均应设置在人员通行方便的位置。同时，公共空间在设计时应增加无障碍设计，以加强对残疾人和老年人的关怀。

第二，预留公共空间。公共空间应根据其使用功能及要求，预留足够的空间和尺寸，避免后期因功能置换而产生空间面积不足的问题，保证后期使用的便利性。

第三，注重空间互动与使用便利。如，生活中大部分的家庭是由老年人照看小孩，因此，老年人活动空间与幼儿空间应相邻设置，且两者之间要避免过多遮挡，

**[作者简介]** 罗海燕，厦门佰地建设设计有限公司，工程师。

老年人活动时视线可及，使老年人照看小孩、参与活动两不误。

第四，注重公共空间功能设置的合理性。保障性租赁住房、公共租赁住房 and 保障性商品房的住户对公共空间的需求不同，因此，功能设置也有所差异：公共租赁住房的住户相对年轻，大部分为单身人士、年轻情侣或夫妇，社交活动较多，公共空间应设置共享客厅、共享厨房、阅读区、健身区；保障性租赁住房和保障性商品房多为三代家庭居住，考虑老年人、儿童生活和娱乐的使用需求，公共空间可设置四点半学堂、老年人活动空间、儿童活动空间等。

以上四个方面的内容充分体现出“以人为本”的设计原则以及对人文关怀的重视。同时也结合现代人的生活方式，把居住空间打造成生机盎然、自然和谐、经典时尚的人居生态环境。

### 3.1.2 单元优化设计

保障性住宅的单元设计，一是应规整建筑外形轮廓，减少体表面积比。二是应合理规划楼梯间、前室、合用前室、电气管井等位置，减少公摊面积，增加套内使用面积。三是应丰富入口门厅的空间层次。入口门厅不仅是住宅内部的通行空间，也是人际交往的重要节点，一般设有公告栏、信报箱、多媒体电视等基础服务设施，同时还应该设置一些休闲设施来为住户创建一个轻松便捷的交往空间和交通空间<sup>[2]</sup>。

## 3.2 住房套内空间的精细化设计

### 3.2.1 居室各个空间的精细化设计

居室空间的精细化设计可分为以下几个区域。

(1) 入户空间。在保障性住房的设计中，应在入户空间预留玄关。一方面，玄关实用性强，方便住户进门即可换鞋脱帽，实现内外洁污分离；另一方面，玄关还兼具私密性和装饰性，既避免产生户内外视线干扰，又起到美化入口的作用<sup>[3]</sup>。

(2) 餐客厅。起居室设计要将自然采光与通风充分结合，以保证为住户提供舒适的居住环境。由于保障性住房面积较小，餐客厅阳台采用一体化设计，既可增强空间整体性，又可增加小户型可利用空间。

(3) 卧室。卧室设计要合理选择墙面尺寸，并充分考虑开关插座、空调室内机、空调室外机等位置的设置，以满足床位及其他家具摆放的多样性。同时保证卧室有良好的采光通风等物理环境。

(4) 厨房。厨房空间在设计时应注意洗、切、炒流线的合理性，减少流线交叉，提高厨房的使用效率。

厨房需储藏的物品较多，应注意可使用台面和柜体的设置。厨房内的排气道、燃气管和燃气表等的设置应合理，避免出现影响柜体的使用和引起燃气的不完全燃烧的问题；在墙面预留插口时，应远离洗菜池，保持与火源的安全距离，以防造成电事故<sup>[4]</sup>。

(5) 卫生间。设计时应满足人体工程学原理，将洗手盆、马桶、淋浴设备设置于合理位置，尽量采用干湿分离的方式，提高使用的安全性和合理性。有上下水的洁具（如坐便器）应考虑噪音对卧室的影响，尽量避开卧室墙体布置。洗脸台应预留空间来设置镜子，并避开窗户位置。卫生间空间一般都较为局限，应扩大空间的使用范围，可以考虑在墙面上设置一些毛巾架、晾衣架的位置，以提高卫生间的容纳空间。

(6) 阳台。在生活阳台处要预留出洗衣机和洗衣池的存放位置，同时可以在洗衣机上设置储物柜。生活阳台处的晾衣空间大小，应考量居住人口数量。设计时还应注意阳台门和洗衣机、洗衣池的关系，避免门的开启影响其使用。

(7) 空调机位。厦门属于夏热东暖地区，空调的使用率极高，合理设置空调室内机的位置尤为重要。室内机不应直接吹向床头，且不宜设在电视机及床头的正上方；室内机位置不宜远离空调机位，且不宜暴露较长段的空调管。

### 3.2.2 灵活空间的精细化布置

灵活空间的精细化布置是为了适应人们的多种居住形态，其精细化布置主要从建筑结构、使用设备、电气等方面内容与空间进行互用与分合，从而不断满足各种居住需求。灵活空间的精细化布置也是在对设计进行优化，合理设计一些可以变换使用的空间。各种用电设备与电气应建立密切的联系，使建筑空间得到有效的利用与开发，进而不断完善精细化布置。灵活空间精细化布置还体现在家具的摆放上，墙体的长度应为住户提供各种家具摆放的可能性，以满足不同住户的需求。例如，为满足适老化改造要求，厨房、卫生间、卧室等墙体长度应考虑使用轮椅的场景。科学、合理地设计，才能更好地开展施工工作，将建设中的问题进行合理控制，这是建筑可以顺利开展的基础<sup>[5]</sup>。精细化保障性住房以设计为基准，为住房合理增加建筑使用功能，这种精细化布置深受住户喜爱。

## 4 结语

随着时代的不断发展，人们对住房有了新的使用需求。厦门市为解决市民的居住需求，加强保障性住房

设计管理，不断满足其个性化的居住需求，将有限空间进行合理规划，使空间得到最大化地利用，从而为住户营造舒适的居住环境。此外，保障性住房周围环境也进行了详细的规划，使住户出行更加便利，并且通过环境设施增强人文关怀，进而体现建筑的时代意义。保障性住房作为厦门的一项重要民生工程，事关人民的幸福感和获得感，其建设既要保时又要保质保量，只有这样才能让老百姓切实感受到城市发展带来的实惠。

## [参考文献]

- [1]曹阳.浅谈保障性住房建筑设计及设计管理[J].建筑与装饰,2020(36):16.
- [2]周俊岭,张莹.南京保障性住房景观设计要点初探——以南京燕子矶保障房二期景观为例[J].花卉,2020(8):109-110.
- [3]江霞,刘欢.集装箱在保障性住房设计中的应用研究[J].工业设计,2020(8):108-109.
- [4]周海金.绿色建筑在保障性住房建设中的应用[J].建筑工程技术与设计,2020(4):708.
- [5]谭浩,李承乾.低成本景观设计理念在保障性住房居住区景观中的应用研究[J].艺术科技,2020,33(20):177-178.

（上接第33页）

长沙海信广场的“文和友”，不仅是老长沙文化的博物馆，更是由老长沙文化衍生的文创空间。设计者创新地将老长沙完整的市井社区，通过建筑的空间构建竖立起来，还原了记忆中的湖湘民俗文化，展现了长沙的城市韵味与烟火气息，成为省内外游客尤其是年轻人必去的打卡点。第三，设计多元个性化服务，推动产业融合，提升主客行为意象感知。比如北京首钢工业区首家入驻品牌为星巴克，其店铺不仅以工业风与现代风成为“京城最酷星巴克”，还以个性化服务吸引了酷跑人群，吸

引极限运动和电子竞技等新兴业态相继入驻，在政府扶持下，园区不仅成为冬奥组委办公地，还逐步成为文化产业、电竞产业和体育产业融合聚集地。

## [参考文献]

- [1]胡文静,谢春山.基于意象理论的古村落旅游形象塑造研究——以抚顺新宾赫图阿拉古村落为例[J].旅游研究,2019,11(2):30-43.
- [2]Baloglu S, McCleary K W. A model of destination image formation [J].Annals of Tourism Research, 1999(4):868-897.