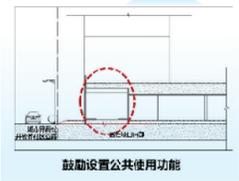


鼓励住宅空间多样性 让高品质住宅为美好生活添注脚

新时代的好房子什么样？

■ 本报记者 陈璠

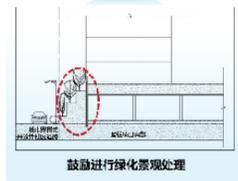
提升城市治理现代化水平是天津全面建设现代化大都市的内在要求。中共天津市委第十二届五次全会提出,要坚持人民城市理念,不断满足人民群众对住房的多样化、多元化需求。推动“住有所居”向“住有宜居”迈进,在提升城市治理现代化水平上善作善成,如何打造高品质住宅成为一道必答题。



鼓励设置公共使用功能



鼓励设置公共开放空间



鼓励进行绿化景观处理

城市界面空间管控要求效果图及示意图。

什么样的住宅可以称为好房子？

“我心中的好房子,应该有充足的活动空间”“小区人车分流,还要好停车”“配套设施要齐全”……记者采访发现,每个人心中对“好房子”的定义各不相同,但现实中,或多或少在住房上都存在烦恼。比如,房型还不错,但楼层低采光不太好;客厅面积大,却没有阳台,晾衣养花用起来不方便……

过去几十年大规模的城市化建设,依托建设标准化管理,带来了城市建筑尤其是住宅项目同质化现象。近年来,虽然一些住宅项目不断创新,但大多局限于软硬件配置、建筑材料节能等方面。随着经济社会发展,住房承载着人们对美好生活的更多向往,高品质、多样化的住房需求日益强烈。

新时代,建设高品质好房子,既要满足基本的实用、安全的居住功能,又要能承载居住者对美好生活的想象和期待。去年,全国住房和城乡建设工作会议强调,要“以努力让人民群众住上更好的房子为目标,从好房子到好小区,从好小区到好社区,从好社区到好城区,进而把城市规划好、建设好、治理好”。今年全国两会期间,住房和城乡建设部部长倪虹在十四届全国人大二次会议民生主题记者会上,对于“好房子”的评价标准作

出解释:“我们将引导建筑师精心设计好户型,鼓励企业研发好产品、好材料、好设备,我们也希望能够多行业跨界协同,合力建造绿色、低碳、智能、安全的好房子,让群众能够住得健康、用得安全方便。”

我市在2022年8月出台了关于住宅多样性空间增值利用规划管理的第一批政策,鼓励新建住宅在规划设计中设置挑空空间、坡屋顶空间、地下室空间和室外专有庭院等。为进一步推动住房建设多样性和高品质,增加城市活力,做好防灾减灾,在第一批政策基础上,市规划资源局又制定印发了《关于住宅多样性空间增值利用规划管理的指导意见(第二批)》(以下简称《意见》),目前已启动实施。

“房子是百姓的大事。过去是‘有没有’,现在是‘好不好’。在满足了基本的居住需求后,人们开始追求更高层次的生活品质,希望住在更舒适、更美观、更有特色的房子里。我们应该积极应对这种转变带来的挑战,努力提高住房质量,让人们能享受到更高品质的生活。”市规划资源局建管处处长李威表示,高品质住宅并非“豪宅”,而是更加注重为居住者提供质

量优良、健康舒适、环境优美、便利宜居、邻里和谐的使用空间。截至目前,第一批政策已应用于全市12个区、70余个居住项目,市场接受度较高,取得了很好的效果,尤其是首层、顶层出现热卖场面。“在此基础上,紧密衔接第一批政策,我们又制定出台第二批政策。这两批政策在编制过程中,始终把关注点放在百姓住房的实际感受上,目标就是能有多类型、高品质的好房子供群众选择。”李威说。

此次,《意见》明确提出,鼓励居住项目采用多样化的停车形式,鼓励住宅首层空间多样化利用,鼓励住宅设置封闭阳台并规范设备平台设置、允许住宅有条件设置露台。通过新颖的设计和规划,在强化城市抵御洪涝灾害的同时,进一步增加住房的功能性和美观性,提高居民生活品质和城市整体形象。

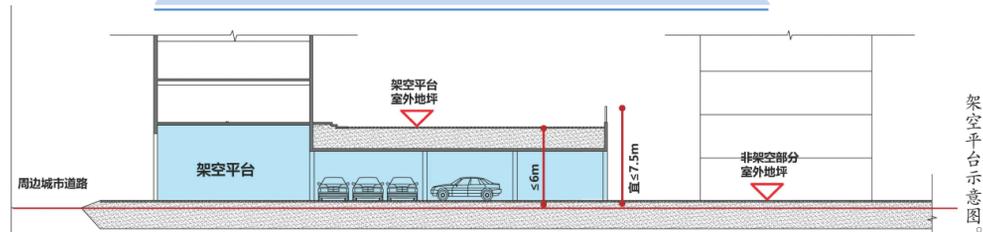
房地产业内人士认为,第二批政策在第一批政策基础上,在住房空间增值利用方面进一步“松绑”,使开发企业在住宅产品设计方面有了更多主观能动性,住宅的使用率和舒适度越来越高,也让购房者更加得利。在天津市场上,住宅产品创新将迎来新热潮。

“好房子”的评价标准

今年全国两会期间,住房和城乡建设部部长倪虹在十四届全国人大二次会议民生主题记者会上,对于“好房子”的评价标准作出解释:“我们将引导建筑师精心设计好户型,鼓励企业研发好产品、好材料、好设备,我们也希望能够多行业跨界协同,合力建造绿色、低碳、智能、安全的好房子,让群众能够住得健康、用得安全方便。”

本版图片由市规划资源局提供

1 鼓励居住项目采用多样化的停车形式



架空平台示意图。

《意见》提出,鼓励居住项目采用地上停车楼停车、架空平台或半地下停车(以下简称架空平台停车)两种停车形式,为加强城市抵御洪涝灾害能力,提高城市韧性,建设绿色生态城市,实现海绵城市的雨水深层入渗,提升居住品质,丰富城市街道。

近年来全球各地极端天气气候事件多发,城市内涝发生频率增大,地下车库带来的安全隐患逐渐显现。为了解决城市内涝问题,各大城市加快推进海绵城市建设。作为一个住宅小区的“基座”,建设地下车库要进行大面积硬化,常常造成海绵城市“失灵”。

此次,《意见》提出鼓励采用多种停车形式,看上去是把地下车库“抬高”到地面或者“叠加”成停车楼,但事实上为缓解内涝实现雨水深层入渗提供了可能。

天津市建筑设计研究院有限公司总建筑师侯广明介绍,地下车库作为一种停车设施,建设成本高、维护成本高,使用中在清洁、通风、排水、照明等方面,都需要投入大量人力和物力。随着节能减排的推进,越来越多消费者选择新能源汽车、电动自行车,充电设施设置在地下室存在极大安全隐患,如遇火灾、水淹等可能导致车辆损坏甚至人员伤亡。

在满足消防安全前提下,鼓励采用地上停车楼停车、架空平台停车的形式,住宅项目可以不用挖或者少挖地库,通过设计把整个小区抬升起来,用地面层作为停车层,住宅层建在停车层之

上或者独立建设停车楼。“早在20年前,天津就有住宅项目出现了架空层,但都是单一楼栋首层架空的形式,全国其他城市的住宅架空层大部分也是如此。此次,政策的创新之处在于允许全社区架空,相当于把整个社区抬高一层,这将在一定程度上改变住宅社区的形态,会有更多的住宅社区以更加立体的‘区’的形式展现出来,不同于现在的‘楼’的状态。”侯广明说。

地上停车楼和架空平台的形式把地下车库“抬”到地上,已经降低了建设成本,这部分的建筑面积不计入规划条件的容积率更是给予开发商极大利好。而且,架空平台沿城市界面还可设计商铺,同样不计入容积率,相当于开发商额外获得了一部分可售商业面积,只需补缴土地出让金即可。

对居民来说,地上停车楼停车、架空平台停车的形式,为停车提供了更加通透和便利的空间。政策允许架空平台以下可设置停车功能、应建公厕、市政设备设施、公共开放空间等,使得一些设备用房可以置于更为安全和便于维修的地上,公共开放空间更容易让居民到达、停留和使用,首层的可利用空间大大增加。与此同时,政策并没有脱离“鼓励多样化停车”的初衷。《意见》明确提出,地上停车楼中停车功能建筑面积不应小于其总建筑面积的65%,架空平台以下的停车功能水平投影面积不应小于架空平台水平投影面积的65%。政策对停车空间的控制,避免了开发商无节制地对首层空间的不合理占用。

3 鼓励住宅设置封闭阳台并规范设备平台设置

《意见》提出,为适应北方气候、减少高空坠物风险,营造建筑整体形象,满足人们的实际生活需求,提升居住品质,使住宅功能更完整、生活更舒适,鼓励住宅设置封闭阳台,并对设备平台的设置进行规范。

在北方地区,封闭阳台的优势十分明显,可以在冬季减少冷空气流入,使室内温暖舒适,还可以增加房屋的安全性、减少外部噪音干扰、增加生活辅助空间等。

“此前的楼盘,封闭阳台需要计入一半容积率,销售时按全面积计价,这相当于开发商要减少其他部分计容面积,这部分销售面积就会相对减少,影响利润,因此往往没有积极性。”侯广明说,“《意见》将封闭阳台的建筑面积不计入规划条件约定的容积率,给予开发商很大的让利空间,避免了在建设封闭阳台上的犹疑。”

他举了个例子,假设一个小区计入容积率的总建筑面积为6万平方米,共500套住房,平均每套住房设置一个5平方米封闭阳台,由此产生的2500平方米不计入容积率。如此,开发商就可以在6万平方米之外,再额外获得2500平方米的可售建筑面积,即便需补缴土地出让收益,还是明显获利。

此外,随着科技不断发展,人们生活水平逐渐提高,对各类电气化、智能化设备的需求越来越多。为促进科技与建筑结合,利用先进技术提高住宅品质,《意见》为预留合理的设备空间提出了标准及支持。在鼓励满足居住空间对设备合理需求的前提下,合理规划室外设备平台位置和设置,以提升居住舒适度、保障人身和财产安全,降低非法改造对公众安全和城市形象的影响。

4 允许住宅有条件设置露台

为满足人们亲近大自然的愿望,塑造城市景观效果,丰富建筑第五立面,有效利用建筑屋顶空间,《意见》原则上允许结合坡屋顶设置供人室外活动的露台。

“露台为住宅顶层的住户提供了室外空间,可以用来进行户外锻炼、休闲娱乐等活动,对于居住在城市中的人们来说显得尤其宝贵。”侯广明表示,在不影响公共利益及邻里关系的前提下,《意见》支持住宅在楼顶、错层楼顶设置露台,并明确露台使用条件,这一变化会比较影响住宅社区第五立面及空间景观。露台结合建筑坡屋顶,可以为室内引入自然光照和增加空气流通,对于提高居住的舒适度也非常有帮助。今后,通过合理规划和设计,露台将成为住宅项目的一大亮点,增加居住的趣味和舒适度。

业内人士认为,从第一批政策到第二批政策,对住宅空间利用的规划管理从地下室、首层、挑空、阳台、屋顶、露台等全方面进行了放松,持续释放的信号就是为了满足人民对美好生活多种多样的需求,规划管理部门大大放开了对住宅产品设计的约束尺度,尝试把增值利用的探索更多地交给市场,让设计师、开发商甚至是居住者有了更多的创作可能。可以想象,未来两年,天津住宅市场的产品必将百花齐放。

专家点评

创新住宅空间 创造美好生活

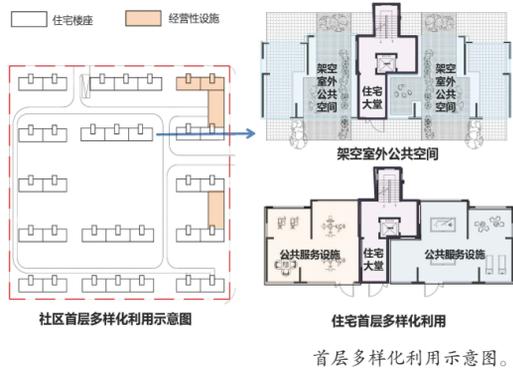
天津市城市科学研究会常务理事、教授级高级规划师 李津莉

改革开放40余年,大规模的快速城镇化进程,正是住宅建设高速发展时期。在此过程中,国家部委、各级政府、开发商、设计机构等,在全国范围内积极组织参与多层次各类型的住宅小区竞赛、优秀住宅型竞赛。在天津,曾经引起各方关注的川府新村、水晶城以及体院北、华苑、梅江等板块的住宅小区脱颖而出,其中的特色房型、特色空间更是被津津乐道。近年来,带小院的首层和带阁楼的顶层等创新住宅产品逐渐丰富天津市场,各层住宅能够各取所需、各具特色,对住宅空间的不断探索,牵动着住宅发展的标准变化,引领着生活环境的品质优化。

今年全国两会,政府工作报告提出,“满足居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求”。对比去年政府工作报告中“支持刚性和改善性住房需求”的说法,“多样化”一词的加入,更加彰显了人民至上的价值理念。报告还提到了“让人民群众享有更高品质的生活”,真正开启高品质生活,就要持续推进高品质住房相关建设。

住宅多样性空间增值利用第二批政策的出台,将为居住者带来更安全便利的停车空间、更绿色宜人的平台花园、更便捷有趣的服务交流空间、更舒适健康的室内阳台和室外露台、更丰富多样的住宅立面和小区环境,从而进一步优化提升生活品质。规划建设“好房子”要紧跟时代变化、从多层次多角度出发,通过灵活的空间设计,实现住宅功能的拓展和变化,不断创新住宅空间,创造美好生活,真正实现让人民住上更好房子、提升住房品质的目标。

2 鼓励住宅首层空间多样化利用



社区首层多样化利用示意图

住宅首层多样化利用示意图

首层多样化利用示意图。

《意见》提出,为了增加社区活力,提高社区环境品质,提升公共服务设施便利性,鼓励住宅首层空间多样化利用,除住宅功能(包括住宅交通)外,可设置应建公厕,也可局部架空作为室外公共空间。

首层作为住宅最为宝贵的空间之一,是设置公共服务设施的最优位置,也因其便利性成为购房者的优选,设计师和开发商在住宅产品的设计上,与公共环境如何平衡上往往绞尽脑汁。

根据《意见》,住宅首层空间多样化利用的建筑面积同样不计入规划条件的容积率,对开发商予以奖励。局部架空作为室外公共空间时不计入建筑密度,不计入绿地率。住宅首层空间设置的非经营性建设内容(非经营性应建公厕、市政设备设施等),使可售住宅建筑面积增加,增加的可售住宅建筑面积不补缴土地出让价款。

“住宅的首层局部架空作为室外公共空间,可在必要配套之外自主配置居民生活公共空间,比如设置儿童活动区、老年活动区等,为居民提供在雨雪天气也能进行室外活动的空间。”侯广明表示,从景观环境来看,首层局部架空可使楼的前后贯通,为在室外活动的人们提供更宽阔的视野。住宅首层设置应建公厕,会为人们日常生活提供便利,有利于丰富居民生活,促进邻里交流,提高居民公共事务参与度与便利性,适当减少外卖、快递穿行带来的混乱。



社区沿街商业效果图