

关于房地产与小区规划的浅谈 PDF转换可能丢失图片或格式
，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/466/2021_2022__E5_85_B3_E4_BA_8E_E6_88_BF_E5_c67_466717.htm

摘要：浅谈我国房地产与居住区规划建设的影响
浅谈我国房地产与居住区规划建设的影响。
关键字：居住空间 规划 房地产 一、居住区的发展和房地产
1.1 我国居住区的发展
居住是人类生活的基本需要，居住区是一定规模的住宅及相关建筑的组合，是一种现代的人居环境，居住是现代城市的四大功能之一，居住用地占据40%--50%的城市建设用地，居住区包括居住小区、居住组团、住宅街坊和住宅群落，居住用地包含住宅用地、公共服务设施用地、道路用地、绿地。我国的居住区是从解放后发展起来的，解放初期居住区的居住建筑主要是多层建筑，有的为成片的居住小、工人新庄，有的用地拥挤，住宅标准极低，设备简陋，多为小户型，小厅小卧室或居室兼卧室、居室兼厨房。小区规模较小，同时小区基本的设施不健全，小区环境简单。80年代后小区居住标准逐渐提高，通过规划的改进，小区有了一定的环境，同时小区的规模较以前也有了一定的增加，小区的道路出现了明显的分级。在户型设计上有所改进，对家电的使用纳入了设计的考虑中。90年代居住区的规模进一步变大，同时在规划的布局上开始考虑环境与居住的关系，注重了一些必要的公共设施，户型面积和厅室面积有所改变，功能清晰，出现了单独的客、餐厅，卧室有了主次之分，同时有些地方出现了双卫生间，在住宅布置上注意了日照、消防等因素。经济发达的地方空调进入了家庭。房地产行业刚刚兴起，使居住有了不同规模的公寓和度假

村等类别。大城市中高层增多，物业逐渐进入社会。我国居住区早期在规划设计上往往没有统一的规划，布局不合理，同时一些配套设施也十分不齐全，单体设计也是千篇一律，功能过于单一。多层均为砖混结构，60年代的邢台地震、70年代的地震将居住的抗震与安全问题提到了日程上来，各城市按当地的地震烈度设计，80年代工程质量显著提高，推广了新材料、新技术取得了较好的经济效益，在国内出现了第一批居住小区的建设试点，以提高全国的住宅建设水平。规划和设计进行了统一。90年代提出了小康住宅计划，厨房卫生设备迅速提升，家庭装修与环境设计成了90年代后的时尚。优良的人居环境在新一代的居住区出现，部分小区的规划设计采用方案竞赛的方法，进行了多方案比较，有的小区规模达到了10公顷左右。一些小区进行专向的调查研究，及时的发现了小区建设中存在的问题。明确了以人为本的思想，满足居民的多方面需要，包含生理、生活的需求，如居民对日照、通风、防噪音、卫生、安全的需要：居民购物、交通、交往青少年就读的要求等。在满足居民需求的同时，根据各城市的自然条件、地形地貌、小区所处环境、各地风俗、历史文脉、城市发展经济条件和技术水平的不同情况因地制宜。过去许多小区虽对规划、建筑、绿化环境作了统筹考虑，但往往并没有按设计设施，单体设计与环境脱节，有的作了植物培植，缺乏整体环境，景观的完整性差。90年代后期在规划设计的同时考虑了建筑的平、立面、色彩和风格，并对整体环境空间、绿化、小品、主要景观进行了同步设计，统一规划，保证了居住区建设的统一性。使小区环境得到了可靠的保证。2000年以后的居住区建设在各方面都有了显著

的提高，规划更加灵活，环境的质量不断提高，生态的概念被提了出来，以人为本的建筑设计思路，可持续发展的小区建设观念形成了共识。

1.2 房地产市场的发展和现状

在中国80年代的以前均是计划经济（产品经济）。住房政策及房源动置均是由国家，单位统一调配，也就是房子不是商品而是福利品，通常是由单位无偿分配给个人福利分房，一种待遇。80年代中后期房地产才逐渐踏入中国市场。1988年宪法修正案规定土地使用权可以依法转让，为房地产成为完全的商品解除了法律限制。在此期间国家对住房制度进行了多次探索，为建立房地产市场奠定了良好的市场基础。93年，是中国第一轮房地产热。主要体现在沿海市场。如：福建、海南、广州等地。主要原因是92年邓小平同志南巡讲话。要求加快改革开放的步伐，特别是走市场化道路。房地产作为“投资少、见效快、效益好”的重点行业得到不断扶持，这个时期的房地产市场不成熟。97年，中国宣布宏观经济调控基本实现，经济软着陆。98年，经济呈现出软起动，政府的口号高增长、低膨胀，房地产市场又呈现出复苏动态。又逢世纪交际。城市拉大框架和基础设施的大量建设都给房地产业的展提供了必然的趋势。2000年以后，房地产的兴盛时期到来了这是房地产业界对产业前景的共同认识，房地产逐渐走出了忽冷忽热、波动不定的状况，逐渐向按需定价、供需相对平衡的市场体系发展：人们对房地产的认识更加深刻，房地产已成为国民经济发展的新增长点。房地产市场结构趋于合理和成熟。同时房地产业对相关产业有广泛的带动性，直接带动了建筑、设计、建材、等行业的蓬勃发展，同时间接的促进了装修、家电、家具等市场，大大拉动了国民经济。

几年来，我国城镇住宅投资、全社会住宅投资和房地产开发投资比以往呈现出超常规的规模和增长速度。这两年住宅的供给增长明显快于需求增长，住宅建设是房地产业中的主流，住宅产业发展在推动国民经济增长方面将起到日益明显的作用。在未来的十几年中我国住宅产业将面临更多的机遇和挑战，这些机遇和挑战为我国住宅产业提供了广阔的发展前景。这些机遇和挑战主要来自以下几方面：1城市化水平稳步提高对住宅形成巨大需求 到2010年我国城市人口将达到6.1亿，为满足这些新增城市人口的住房需求，每年就需要新建住宅3.27亿平方米。住宅产业对经济增长和相关产业发展有很强的相连性和超前性，我国目前人均GDP接近的比重将由3%上升到中等发达国家的8%。2流动人口增长对住宅形成巨大需求 例如在北京这样的国际化大都市，国内外流动人口将成为住宅需求的生力军。另外，随着城市化步伐的加快城市居民不断增多，也将极大的扩大居民的居住需要。3居民消费结构变化对住宅形成巨大的需求 我国城镇居民已经进入了由温饱型消费向小康型消费的转变时期。人民生活水平逐渐提高，因而对改善居住条件的需求非常迫切。4旧城改造的速度加快，安置居民需要大量住宅 5改革深化与市场发展刺激了对住宅的需求

1.3 房地产开发对居住区建设的促进

(一) 房地产的发展使居住区更加接近市场。早期的居住区规划建设多为单位的集体建设，通常情况下仅考虑本单位的一些内部因素，在规划的前期调研工作往往被忽略，小区的规划也是由指定的设计单位进行设计，设计的深度不够，小区的道路缺少必要的环境配置，道路大多数为直线型，住宅的布置行列式居多，在有限的土地上为了增加居住面积，楼体之间

的间距不够，造成住宅的采光不够，居住拥挤，同时户型组合上也较为单一，没有考虑社会的家庭人口构成类型，另外由于规划缺少长远的考虑，当居住面积需要增加时，只能机械性的扩大用地规模，使整个居住区内部缺少应有的联系，一些基础配套设施未能有效的满足生活需要，服务半径较大。房地产将居住区的建设推向了市场，作为建设单位的开发商，为了迎合市场，首先在项目的建设前期，会进行一定的市场调研，便于了解当地的市场，能较好的掌握当地的收入水平、区域的居住人群、当地的文化脉络、家庭构成等，同时开发单位也在掌握了市场第一手资料的情况下能较准确的进行合理的市场定位，进一步确定居住区的潜在客户，根据相应的客户群进行户型设计，布置对应的服务设施，进行和居住建筑相符合的环境设计，使整个小区特色鲜明，道路、住宅、服务设施、环境等协调一致。

(二)房地产使居住区市场化的同时，也使居住区的形态出现了不同类型。根据小区所处的城市和区位，不同的土地上在建设水平和和环境营造上出现了较大差别，经济适用房、高档公寓、别墅的出现使居住区的居住人群在经济收入和从事的社会职业有了较大区别，而早期的居住区在居住规模和居住环境及居住质量上差别不大，更多的是从面积和楼层中存在着差异。由于多种形态的居住区更适合相对应的人群，所以在小区环境布置上更加商业化，同时在户型的设计上也更加丰富，经济适用房主要考虑居住的面积的实用性，而高档公寓则在户型上过多的考虑功能的齐全性，满足中高收入家庭对生活质量的需求，在建筑内部还会设计一些相应服务空间。别墅初满足必要的面积基础上，功能更加齐全，包含有书房、客厅、健身房、

车库花房等附属功能用房，同时别墅在外部环境要求上要高于前者。（三）随着社会的发展，居住区的物业管理日益重要，房子本身便是一种消费品，在整个使用过程中要进行必要的环境保养、设备维护、卫生清洁。由于房地产的出现，一个楼盘品质的高低不仅在于道路、环境、设施的差别上，小区的物业服务也直接制约着居住区后期使用。开发单位为了提高居住区自身的市场竞争力，往往在物业服务上也十分注重，今天的物业不单单是硬件的维修和维护，同时增加了许多新的服务项目，包含有教育、培训、家政服务、定餐、购物等极大的方便了居民生活，在一定程度上也改变了人们生活方式。（四）房地产对居住区的结构形式也产生了一些影响，传统的居住区结构形式多为三级结构，即居住区、居住小区、组团，过去的小区多采用千人指标的计算方法来平衡各项用地规模，以小区的小学、中心广场为重心来制定小区的结构形式。由于部分小区的规模较大，一些居住区除了中心景观外还设置了贯穿整个小区的景观大道，同时沿景观大道布置多个负中心景观节点。有些小区根据自身的性质不设中心广场，而是建设了多个组团景观，使社区景观的均好性得到体现。有些小区内不设小学，将临近教学质量好的学校作为小区居民子女就读保证，同时也提高了居住区的入住率。（五）小区功能的多样性，居住区是人们居住生活的环境，过去居住区的功能过于单一，多数小区通常只考虑居民的居住需要，除日常的购物、交通、休闲外小区的功能和配套较少。在小区的健身和娱乐等方面考虑较少，居住区建设的市场化，使居住区的功能多样化，例如北京的奥林匹克家园将运动健身的概念引入到了小区中，在小区专门修建了运

动场，同时布置了一系列的健身器材，在小区居住的居民有一个良好的体育锻炼环境，同时也丰富了小区生活。有的小区将绿色生态作为居住区的主要特色，在靠近城市绿地的地方建设生态、绿色为主体的小区，例如小区通过屋顶绿化和增加地面绿化面积来提高绿化率，同时采用环保用水设备，实现了分质用水，提高了水的使用率，在居住区采暖上靠太阳能代替部分的锅炉供热，节省了能源，也有利于小区的可持续发展。

（六）房地产的开发建设，有利于小区的环境改变，阳光、绿色、环保等在今天得到了广大人民的关注，作为居住区的建设单位，开发商在建设的前期十分重视居住区的环境营造，多数小区都把小区环境和景观作为重要的一项来建设，无论在绿化率还是景观设计上，今天的小区环境都得到了前所未有的提高，在造景手法上更加丰富，同时借助现代的新材料和新技术，使得雕塑、水景、小品、灯具的表现形式得到了极大的应用，同时一些薄膜和拉杆的应用使得一些新的景观形式不断出现。由于大量灯光的应用，小区的夜景观也成为了居住区景观的重要组成部分，同样的景物通过灯光的渲染产生了绚丽多彩的效果，喷泉和灯光的结合使景观动态化，创造了动静结合的景观组合。

（七）居住区的规模正在不断增加，由于土地的市场化，使得大的居住区逐渐向郊区和城市边缘转移，一些超大社区不断出现，一些交通便捷，市政设施齐全的地块出现了相对高档的居住区，而城市中心则以高层公寓为主，由于土地的级差性，使得好路段的居住成本相对较高，高收入的人群相对集中，使得同等定位的楼盘趋于集中。

100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com