

经验交流：我国居住区面临的问题及其对策注册建筑师考试
PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/643/2021_2022__E7_BB_8F_E9_AA_8C_E4_BA_A4_E6_c57_643663.htm 把建筑师站点加入收藏夹 总结过去的经验和教训，根据新的发展要求和发展趋势，提高居住环境质量的对策是：严格遵循“三前三后、三并重、三同时”的居住区环境建设规律。 关键词：居住区环境质量 建设规律 1、三前三后的居住建设程序 提高居住环境质量，居住区建设要依据：先规划、后建设；先地下、后地上；先交通建设，后住宅建设的“三先三后”程序。 1.1 先规划，后建设 1.集中规划新居住区 根据城市总体规划和人均生活用地的增加，人口将随着市区功能的调整，逐步向城市外围扩散和疏散。规划布置住宅基地将主要集中于城市边缘城郊结合部之间，并沿城市的四周延伸扩展，为集中有一定规模的居住园区创造了较为有利的条件。 2.超前做好居住区阶段规划 居住区规划应遵循三个阶段的规划设计程序：第一个阶段制定远期（20年）居住基地发展布局规划；第二阶段制定中期（10年）居住地区结构规划；第三阶段制定近期（5年）居住区详细规划。根据居住区环境质量发展的需求，规划设计由面到点，由远而近，从粗到细地逐步深入。 3.采用“无甲方”的规划设计形式 居住区需要采用“无甲方”规划设计形式，摆脱纯经济利益驱动的机制，由政府住宅建设管理部门在无委托单位（甲方）的情况下，进行总体规划、详细规划的设计，并提出市政设施、建设工期及投资总额、公交线路、小区设计等方案，提交有关部门审核，规划设计确定后再批项目，这样才有可能提高居住区规划设计水平。 城市

规划通过对所使用土地的审核、监督等，保证住宅建设与城市发展的整体利益统一，使住房建设真正成为塑造良好的城市形象和创造质量的居住环境的积极推动力。

4. 加快相关专业规划的制订，提高居住区配套计划地位

居住区规划布局的发展方向应根据总体规划确定，并应加快专业规划，确保在居住区开发实施前具有水、电、煤、雨污水、道路及公共交通配套条件，并将居住区配套计划纳入国民经济和社会发展规划，引导和保障居住区建设。

1.2 先地下，后地上

居住区建设应执行市政基础设施“先地下、后地上”，住宅建设相继进行的综合开发程序。征地后要先开发土地，即先进行供水、排水、电力、电信、煤气等管线与道路建设，再进行地面住房及公共设施的建设。只有遵循统一实施基础设施建设这个科学的开发程序，才能掌握居住区开发建设的主动权，才能建设良好的住宅和居住环境。

1.3 先交通建设，后住宅建设

新的居住区离市中心较远，人口规模大。如果住宅建成后再配备交通设施，必然造成需求与供应的脱节，严重影响居民的生产和生活的正常进行，因此必须超前进行交通建设。

2、三同步的建设管理原则

提高居住环境质量，还要遵循住宅与公建设施同步建设，住宅建设与环境建设同步，建设与管理同步的“三同步”原则。

2.1 住宅与公建设施建设同步

商业、文教等公共设施必须和住宅同步配套建设，以便在住宅交付使用时，这些设施能同步使用，及时为人住的居民提供完善的服务。

2.2 住宅建设与环境建设同步

在进行住宅建设的同时，要注意环境的营造。一方面，要做好居住环境的硬件建设，要为住宅配备完善的附属设施，优美的绿化系统，要对噪声、污水、垃圾等进行统筹规划和设施建设；另一方

面，还要落实管理环境的责任人。居住区建设要有能促进居民交流联谊的场所，以利密切邻里关系，又有安逸、私密的环境。从而为居住区内的全体居民，包括老人、成年人、少年儿童、青年人提供适合他们各自特点的文化、体育、娱乐、休想的场所和设施。住宅绿化要有不同层次，与公共服务设施互相联系，使住宅区内做到绿化、美化。

2.3 建设与管理同步

要提高居住环境质量，光建设还不够，还必须在建设的同时搞好管理。一方面在建设过程中要注重规划、设计、建筑材料和施工的管理，保障公建配套比例达到规划标准，建设的住宅符合设计要求，施工质量符合标准；另一方面，要搞好建成区的物业管理，确保居民居住安全、方便、居住环境整洁、文明，并使有效使用年限延长，住宅实现保值增值。

3、三并重的建设方针

要改变目前的居住环境现状，必须做到三个并重：数量与质量并重，功能开发与规模开发并重，建设与改革并重。

3.1 数量与质量并重

住宅是使用年限很长的社会商品，住宅和住宅区的功能和质量关系到人民的身心健康，影响到社会的秩序和安定。我国的住宅建设正从立足解困增加数量开始向注意居住环境质量转化。要坚持数量与质量并重，改进规划及设计标准，提高房屋功能使用的灵活性和适应性，创造宜人的空间环境，满足居民的心理及生理需求。21世纪的住宅建设将从文化、技术、经济、环境等诸多方面向全面提高质量的方向发展。

3.2 功能开发与规模开发并重

在居住区建设中，不仅应注意居住区内部的功能开发，做到居住区各类设施完备，配套齐全等，还要强调居住区的规模开发即居住区的布局要相对集中，形成一定的规模，有利于市政公用设施的配套，实现规模经济效益。

3.3 建设与

改革并重 从目前居住环境建设与管理存在的问题中，可以看出旧体制在很大程度上还影响着住宅建设的规模和居住环境质量提高。要建设更多环境优美的住宅，必须在住宅投资体制、供应体制上不断进行改革，实现住宅的商品化和住宅供应的社会化，建立住宅建设资金的良性循环机制，才能确保住宅建设持续发展，住宅环境质量继续提高，以满足人们居住环境条件不断改善的要求。

4、三制体系的完善 为保障“三先三后”、“三同时”、“三并重”的顺利实施，还必须采取完善“三制”，发挥“三个积极性”等措施。

4.1 理顺体制

1. 理顺投资体制 主要是要明确政府、企业和个人在居住区建设中的投资责任。随着住房的私有化，个人将成为住宅最主要的投资者，以国家和单位为主的住宅投资体制将发生变化；改变居住区大市政及公益性配套设施建设费用摊入住宅成本的不合理做法，明确这部分费用由政府承担。

2. 理顺管理体制

(1) 强化住宅发展局对住宅建设的综合管理职能。进一步理顺住宅发展局与各专业部门的关系，使住宅发展局承担起住宅建设全过程管理的责任。

(2) 理顺物业管理企业与专业行政管理部门、街道办事处和居委会的关系。做到各司其职、各负其责，实现物业管理与专业管理、社区管理的有机结合。

(3) 探索社区建设管理新体制。根据“两级政府、三级管理”的原则，进一步理顺条块管理体制。区政府有关职能部门的派出机构，按照社区行政管理的职能，原则上应与街道办事处对应设置，接受街道和区政府有关职能部门的双重领导。公安派出所负责街道区域的社会治安综合治理；工商所、税务所应指定人员参加街道社区管理机构，共同参与社区管理；区政府建设管理部门应将环卫清扫、

绿化养护、房屋维修、物业管理、路政维护等作业行为同行政管理职能分开，行政管理职能由区政府职能部门行使，部分监督检查职能委托街道协助管理；经营性的作业行为由企业承担。街道办事处设立市政管理、社会发展、社会治安综合治理等委员会，具体负责社区管理、精神文明建设、社区服务、社会治安等工作。

4.2 改革机制

- 1.引进竞争机制 在居住区环境建设与管理的全过程中，引进竞争机制，打破行业垄断，提高居住区建设与管理水平。
- 2.采用激励机制 在居住区的建设和管理过程中，引进激励机制。开展设计方案、施工质量、物业管理、社区管理及文明居民等评优活动鼓励多方参与，发挥大家的积极性，从而提高居住区环境的水平，保持较高的居住环境质量。
- 3.强化监督机制 一方面，健全居住区环境建设的监理机制，实行全过程的监督管理，优化居住区环境硬件建设。如针对住宅质量通病，全面推行住宅监理，以提高住宅质量；另一方面，完善业主委员会监督机制，使其充分发挥业主管理的监督管理职能，真正体现业主自治，促进“服务第一，住户至上”的物业管理机制的建立，促进实行物业管理的经营性收入补贴服务性支出的经营机制的实现，保证物业管理水平的提高。

4.3 完善法制

为了创造整洁、优美、文明、安全的居住区环境，应把提高居住区环境质量纳入法制化的轨道。为防止在居住区开发过程中背离中国国情和忽视三大效益的整体，必须建立一套具有法律效力的控制体系，即对居住用地的性质、建筑密度、容积率进行控制，对建筑体量、高度、形状、基地总面积、绿地率进行控制，对用地指标和环境体系进行控制，对人口密度指标进行控制，以维护国家利益、社会利益和使用者的利益。

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