

长租公寓从策划到规划的设计要点剖析

李超 李磊 周琦

中国建筑设计研究院有限公司

DOI:10.12238/btr.v5i6.4060

[摘要] 随着国家租售并举的住房政策推进,长租公寓作为新型的市场租赁项目,应运而生,独具规模。本文从前期策划、总体规划、风格形象三个设计要点进行剖析研究,为长租公寓设计进行梳理和补充。

[关键词] 长租公寓; 前期策划; 总体规划; 风格形象

中图分类号: F713.81 **文献标识码:** A

Research on the Design Points of Long-term Rental Apartment from Project to Planning

Chao Li Lei Li Qi Zhou

China Architecture Design & Research Group Co., Ltd

[Abstract] With the promotion of the national housing policy of both renting and selling, long-term rental apartments, as a new market rental project, have emerged with a unique scale. This paper analyzes and studies from the points of preliminary planning, overall planning and style image to sort out and supplement the design of long-rent apartment.

[Key words] long-term rental apartment; preliminary planning; overall planning; style image

引言

长租公寓是指租住产品集中布置,有公共空间、专业运营管理的中长期租赁型公寓。其社会属性具有鲜明的时代特征和市场需求。相较于分散式公寓、个人住宅等租赁型产品,长租公寓更具规模化、长期化,运营和管理也更为系统化;而相比酒店式公寓和人才公寓,长租公寓的公共属性更强,社区活动更多,居住客群粘性更大,易于建立品牌化、标准化的大型租赁社区。

目前国内租赁市场起步发展阶段,导致实践先行,理论发展滞后。尤其是长租公寓建筑设计方案的研究更是匮乏,大多研究是从法律体系、政策体系、投资体系等前端政策性来分析长租公寓。而国外租赁市场成熟平稳阶段,实践理论并行,研究发展完善。从强调邻里关系的社区设计到微型社区化的集合住宅设计再到人体工学尺度的精细化设计,已形成全面系统的理论框架。因此,国内的长租公寓的理论研究应充分结合实践加以总结、归纳,以便反向正确指导工程实践。

1 长租公寓前期策划分析

1.1 地缘分析

城市化发展令城市聚集了相对较多的流动人口,公寓租赁成为都市群体生活的必要条件。城市化的加速往往伴随着劳动力资源的重新配置,城市化程度高的地域,吸附住越来越多的劳动力流入,在大量的住宿需求带动下,人口流入型城市的长租行

业迅速被激活,快速发展。长租公寓成为流入群体的必要需求,特别是白领阶层中,有43.0%的白领人士表示可以接受一直租房而不买房的生活方式。尤其是一线城市的长租公寓市场已基本普及,北京、上海、广州和深圳的长租公寓入住率分别达到93.0%、89.0%、95.0%和96.0%。

从我国长租公寓区域布局来看,行业聚集效应非常明显,主要集中在长三角、京津冀、珠三角片区,三个片区的供给总量占全国总量的70.4%。其中,长三角由于汇集上海、杭州、南京三个城市,聚集度最高。交通可达是导入客群的先决条件,近70%租客能接受地铁站辐射半径为10分钟步行圈;配套服务为租赁社区的核心竞争力,满足租赁客群的多样化需求,以品牌和产品为载体,提升长租公寓的溢价能力。

1.2 客缘分析

除户型、配套等硬件条件之外,社区的氛围、服务等软性条件愈加成为打造高端项目的价值点,即圈层价值已经成为衡量高端项目的重要标准。何为“圈层”?就是某一类具有相似的经济条件、生活形态等的人,在互相联系中形成了一个小圈子。这个小圈子的人通过交流互相影响和融合,形成更多的共同特性。高端住宅讲究圈层,有专业机构在全国15个城市的研究数据来看,长租公寓的客户同样讲究“圈层”,择邻而居在租户中同样成为共识。

从长租公寓的客群圈层来看,租客性别男女比例接近,90及

00后选择长租公寓比例更高;客群教育程度以本科、硕士高学历较多,相比传统住宅的租户,他们更加追求居住品质。租户职业多以青年白领和创客新人为主,消费观念及房租占比是其选择租赁社区的先决条件。

1.3 产品分析

同一经济水平范围内,同类客户需求具有趋同性,因此剔除经济因素对区域选择的影响,将客户按婚姻状态进行细分,目标客群分为以下三类:青年独身(未婚)、青年有家(已婚)、小太阳(已婚有孩)。

租客人群以单身青年、新婚夫妇及三口之家为主,租赁社区则针对不同客群提供满足各自人群需求的产品。单身青年以20-30岁为主,经济条件一般,独有空间,个性体验,希望社区年轻化,注重公共空间和社交氛围,适宜产品为开间的居住空间;新婚夫妇以20-30岁的已婚青年人为主,经济条件有待提高,注重户型布局和居住体验,适宜一居或两居的居住产品;三口之家以25-35的青年夫妇为主,养育一个孩子,注重居住品质和配套资源,有较高的经济能力,对居住条件和社区领域感强,适宜两居室或三居室的单元式居住空间。因此,长租公寓的产品策划应充分对标相应的客群需求,符合周边市场供给,调整合适的户型配比及产品定位。

1.4 坪效分析

产品坪效是决定项目是否可行的一个重要标准,策划运营十分注重户型产品的坪效测算,即居住产品单元每平方米每月产生的经济效益,他是项目投资价值及市场需求的具体体现。坪效测算可以影响甚至决定产品的排布方式,或内廊排布或单廊布置,直接影响建筑体量的面宽及进深尺度。结合建筑的朝向、面积、布局等多方面因素,可以得出南向布局坪效最高,东西向次之,北向则最低;而在同一朝向上,开间越小,坪效则越高,但小开间在实际使用中舒适性较差,因此产品策划中应综合考虑,不能单纯的追求高坪效而忽视居住的体验性。

1.5 运营分析

长租公寓作为长期类型项目,不同的机构运营模式有所区别。依据企业对于公寓的合作模式不同,可分为轻托管模式及包租模式;而依据企业对于资产持有方式不同,可分为重资产运营和轻资产运营两种模式。首先轻托管模式,即业主与运营机构合作,运营机构协助业主进行公寓的推介、代收及管理;而包租模式是长租公寓的主流模式,即业主全权委托运营机构进行公寓的全程开发和营收。对于重资产运营,指得是公寓产权及运营为同一方,包括开发、持有到出租,这种模式投资较大时效较长,多为国有企业或集体经济;而轻资产运营模式,运营机构不持有物业,而是采用包租或托管模式运营房源,这种模式前期投资较少,多为酒店系及创业系企业^[1]。

2 长租公寓总体规划分析

2.1 城市关系

长租公寓往往跟城市紧密结合,设计应充分考虑周边形态,妥善处理城市关系。呼应空间形态:面向临近建筑,应利用好

建筑限高,处理好主要人流或城市朝向,提供较为完整明显的立面形象,增加一定的项目标示性和引导性。顺应天际线:对于基地选择于市区空地,应充分考虑各方向城市轮廓,补足城市天际线,做到不突兀不冲突,形成协调补充的城市空间。营造积极界面:对于沿街建筑形态,不单调乏味,减少兵营式排楼,建筑迎面背面交替组织,利用及补充周边形式,给街区带来良好的空间体验。

2.2 布局模式

建设项目的开发强度及用地规模直接影响到规划的总体布局形式,常见的布局形式分为集中式、组团式和散点式。用地规模较小,开发强度较大的项目,往往采用高强度的集中式布局,充分挖掘竖向空间;用地中等规模,条件较为宽松的项目,则采取多个组团围合形式,形成街区式的城市界面;而用地规模较大,开发时期较长的项目,采取散点式分片区布置,将场地划分为数个中等或小规模用地,并将场地与周边市政道路衔接起来,分批次开发,以解决用地过大而造成运营和管理方面出现困难。

2.3 交通组织

充分考虑基地与城市衔接关系,减缓区域交通压力。理清道路关系:尤其是面向城市主干道,不应设置车行主入口;顺应基地人群来向,积极迎面布置人行出入口,做到车行人行出入口双向不交叉。区分建筑开口:划分不同功能建筑出入口,配套商业保证沿街店面的可达性,居住产品需划分不同客群出入口,水平或竖向分隔内外功能。合理组织人流:沿街组织连贯的公共社区流线,高效串联对外商业,内部引导不同居住产品,各类流线通而不畅,利用场地高差及消防通道,形成便捷人车流线^[2]。

2.4 空间特点

长租公寓有多个公共服务空间组成,每个服务空间对于开放度和私密度有着不同的需求。在规划设计中,需要各个功能布置遵循空间层次的划分,由公共到私密的逐级过渡。配套商业属于公共空间,面向街区开放;青年社区属于半公共空间,设置于街区商业上部;家庭社区属于私密空间,放置在社区内部,安静舒适;服务公区属于半私密空间,服务社区内部,紧邻青年和家庭社区。多元的居住空间,活力的沿街商业,内部的公区服务,共同紧密结合,构建立体化的复合型城市综合体。

3 长租公寓风格形象分析

3.1 立面气质

长租公寓由于自身的租住特性,面向多样人群特征,决定其立面样式不宜采用某一种特定类型的建筑形式,如新中式、欧式等传统商品房样式。城市尺度上,要求呼应周边环境调性;街区尺度上,要求彰显社群身份定位;单元尺度上,需要体现自身项目个性化。因此立面形式多以体块穿插、突出框架、体块均衡、色彩变化等现代立面手法为主,在保证单元式构成均好性基础上,或水平或竖向或错动,体现项目公建化的立面气质,通过底层商业或服务公区突出变化,彰显项目独特的标示性。

3.2 形式构成

长租公寓作为类住宅项目,立面形象要符合公建化气质。同类型的人才公寓及服务酒店,通常采用集中式的中央空调采暖,解放了外立面形式,造价成本往往较高,多使用通透的玻璃幕墙,立面形象更具现代公建化。长租公寓作为居住建筑,层高受限,使用中央空调存在困难,多采取分体空调形式,造成外立面出现大量室外机;相应居住节能规范要求控制窗墙比,传统的窗墙体系,保温节能较玻璃幕墙性能好,也更适合长租公寓;居住建筑还要求解决户间防火隔墙问题,立面需要大量实墙界面,玻璃幕墙同样受限……因此,综合考虑成本造价、相关法规准则,公建化的窗墙体系是长租公寓立面的主要构成形式。立面平面化,通过隐藏空调外机,妥善处理机位与窗墙关系,积极作为立面构图元素;立面肌理化,立面模块与居住产品模数对位,巧妙利用防火隔墙,形成公建化形象;立面材料化,摒弃传统廉价涂料,选用高品质外墙保温一体板,仿石材或金属效果,在控制成本的基础上,提高整体立面形象和档次,从而达到简洁大气,精细时尚的现代化立面效果,为城市界面做出积极的建筑形态和立面气质。

3.3 功能均衡

合理的立面形式要求各功能均衡。立面形式需与平面、剖面协调组织,能够反映平面功能需求,如门窗、空调百叶、冷凝水管处理等细部,并将其作为立面元素整合到设计之中。立面细部要求设计合理,如装饰构件尺寸做法统一,非结构构件考虑施工的可能性。立面形式要符合耐久性 & 安全性,近人尺度的重点部位,可适当提升材质档次,非重点部位、非近人尺度,适当降低

材料档次,如门头石材,基座面砖或仿石漆,上部涂料^[3]。

3.4 成本控制

长租公寓立面构成多通过窗墙比例、窗台挑板、空调机位、保温厚度、色彩变化等土建形式组合,降低外包金属、石材幕墙使用,结合外立面空调形式、百叶栏杆变化,做到标准化设计批量化生产,成本可控。

4 结语

长租公寓作为市场化、地域性的类型建筑,除了建筑主体的设计导则,还要求横向延展景观设计、室内设计、机电标准等同类学科;并积极向上游层级交互,如开发商或策划公司自身策划定位、运营策略和市场调研等;协同政府相关职能部门合作,共同参与研究和编制相关政策法规、行业标准,以全方位形成开放的研究框架体系,吸纳其他相关专业团队共同参与研究,充实研究设计导则。

[参考文献]

[1]陈霞,潘磊,赵钿.北方高层廉租房建筑规划设计[J].建设科技,2009,142(05):50-51.

[2]刘焱.长租公寓的精细化、社区化设计策略[D].重庆大学,2018.

[3]荀琳.触媒视域下的公共租赁住房规划策略研究[D].哈尔滨工业大学,2012.

作者简介:

李超(1989-),男,汉族,河北省保定市人,建筑学硕士,中国建筑设计研究院有限公司,中级建筑师,研究方向:建筑设计。