

公共租赁住房分析

——以南京江宁 2018G03 地块公租房项目为例

常天乐¹, 王佳宁²

(1. 南京长江都市建筑设计股份有限公司, 江苏 南京 210000; 2. 东南大学建筑设计研究院有限公司, 江苏 南京 210000)

摘要:近年来,随着南京保障房政策的逐步完善,公共租赁住房也逐渐出现在市场上,这是一种面向中等偏下收入的住户的新租赁模式。文章主要介绍了南京江宁 2018G03 公共租赁住房项目的设计概况,阐述了公共租赁住房设计中规划与户型设计的经验,以供参考。

关键词:保障房;公共租赁住房;户型设计

中图分类号: F293.3

文献标志码: A

文章编号: 1006-6012(2020)10-0008-02

1 公共租赁住房的定义

公共租赁住房是指由国家来提供限定建设标准、政策支持并缴纳租金的,以符合规定条件的住房困难的家庭或者新进就业无房的职工和满足条件的外来务工人员为对象的,用来出租的一种保障性住房。

公共租赁住房的产权与商品房不同,不是归个人所有,而是由公共机构或当地政府所有,用低于市场价的价格来向低薪就业职工收租,其中包含了新毕业的大学生、退休老人及残疾人等。

2 公共租赁住房的社会背景

如今,社会住房问题是十分重要的民生问题,也是被社会广泛关注的经济问题。随着地价上涨,房价不断攀升,越来越多低收入家庭面临买不起房的问题。政府迅速意识到了保障房住宅对社会居住体制的重要性,各种保障房建设也在全国大力开展,其中公共租赁住房成为保障房的重要主体。

3 南京江宁 2018G03 地块公租房项目

该项目用地位于江宁区淳化街道,西邻地铁 1 号线,北临龙眠大道,东

临学十四路,南邻博观路。用地规划性质为 R2 二类居住用地,总用地面积 63076.10m²,容积率 $1.0 < FAR \leq 2.0$,建筑高度 $H \leq 60m$,建筑密度 $\leq 20\%$,绿地率 $\geq 35\%$ 。项目规划总建筑面积约 160008m²,其中地上建筑面积约 126152m²,地下建筑面积约 33856m²,共计共有 1152 套住宅。

3.1 项目设计理念

公租房面向的群体可能是毕业生或者外来务工人员,因此如何在面积不大的户型内设计出所有群体均满意的户型是该项目的设计难点。从单身到新婚的二人世界,到孩子出生的三口之家,再到花甲之年的老人,不同结构的家庭所需要的户型结构必然不同。因此该项目设计人员设计出一种全生命周期的户型,来满足不同时期不同人群的需求。

全生命周期住宅的概念源于日本,契合日本社会生活中的“再生城市”理念。其本质是让一栋住宅承载每一位家庭成员的生活所需,通过空间变化、功能转变,使住宅可以适应不同阶段的家庭的需求。

3.2 规划设计

小区整体建筑以点式住宅及短板式

住宅相结合的规划方式布局,均为 18 层住宅,东侧为两层沿街商业区,与居住区脱离并打造出入行入口。在交通组织上,采用人车分流的策略,机动车进入小区南侧主入口后可直接入地下车库,营造了绿色舒适的小区内部环境(见图 1)。在小区的每个组团中打造多层次的交流空间,创造出绿色自然、高品质的体验式住宅景观,营造主体化、年轻化的多层次交流空间,享受乐居生活。

3.3 户型设计

通过标准化可变户型,满足未来租赁住宅发展的市场需求,实现项目可持续发展。同样的户型结构,可变化设计出四种组合模式:全单间出租模式;大小间出租模式;整租模式;公司整租模式。这四种模式都是以 95m² 的户型为基本户型,经变化设计得出(见图 2)。

第一种为全单间出租模式:由三间 30 ~ 35m² 的单室套组合而成。第二种为大小间组合出租模式:由一间 65m² 的一室两厅和一间 30m² 的单室套组合而成。第三种为家庭整租模式:由一间 95m² 的三房一卫住宅组成。第四种为公司整租模式:由公司整体租下能居住多人的集体宿舍,户型内配置了双卫系统。

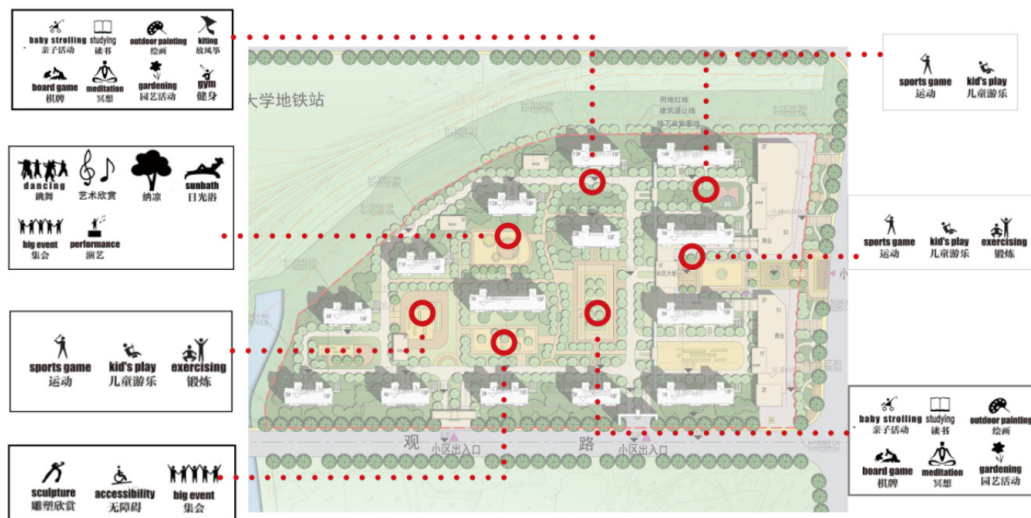


图 1 总图规划

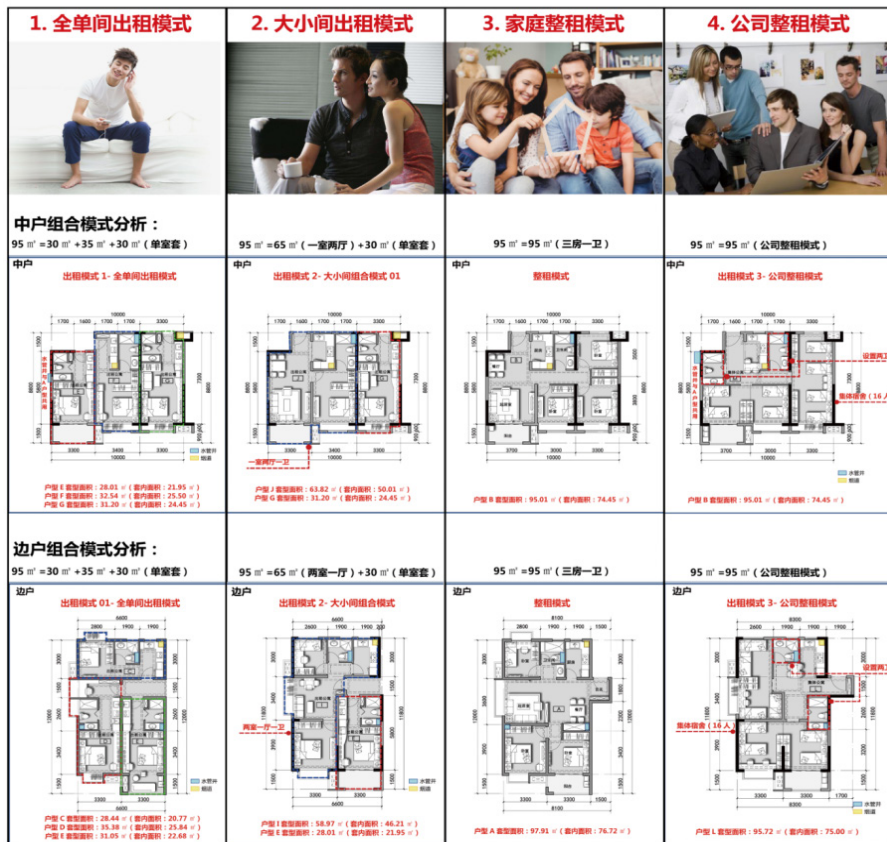


图 2 四种出租模式

(上接第 7 页)

表 4 相关性分析

		price	school	area	age	distance
相关性	price	1.000	0.478	-0.298	-0.761	-0.001
	school	0.478	1.000	-0.049	-0.240	-0.060
	area	-0.298	-0.049	1.000	0.110	-0.011
	age	-0.761	-0.240	0.110	1.000	-0.102
	distance	-0.001	-0.060	-0.011	-0.102	1.000

表 5 回归系数系数分析

模型		非标准化系数		标准化系数	T	显著性
		B	标准差	Beta		
1	(常数)	95046.272	6322.077		15.034	0.000
	school	4989.405	1486.264	0.304	3.357	0.002
	area	-87.920	36.959	-0.209	-2.379	0.023
	age	-1446.133	196.757	-0.670	-7.350	0.000
	distance	-2.380	3.976	-0.053	-0.599	0.553

的影响程度。

5.2 讨论

“学区房”问题关键在于家长对优质教育资源的需求是无限的，而优质教育资源供给是有限的，地方政府教育资源配置是否合理是解决这一问题的关键。“就近入学”的本意是为了促进教育公平，但是因基础教育服务建设没有跟上

城市发展速度，入学政策又没有与时俱进，使得原本好意的政策间接导致优质教育资源稀缺，从而引发“以房择校”的问题。

要解决优质教育资源稀缺问题，就需要积极增加优质教育资源的供给，可采用“名校合作办学”，支持优质民办院校建设，积极培养教师资源等措施，

3.4 技术支持

该项目通过对剪力墙和室内管井的提前设置，做到平面可变、装修可变，让每一种户型组合功能合理、面积集约，并且预留出后期改造空间，灵活应对市场变化。户型内部采用了装配式建造体系(SI体系)：墙面、顶面、地面装饰与主体结构分离，实现可变、可更换，管线系统与主体结构分离，管线技术可持续改造及维护。

4 结束语

目前，公共租赁住房项目已是保障房中的重要环节，因此，打造出优秀的公共租赁住房项目，让不同人群享受到住房的快乐，是未来保障房发展的趋势。

参考文献：

- [1] 王笑, 杨茜茜, 黄炎. 论廉租房的审查退出: 以南京市为例[J]. 改革与开放, 2014(1): 22-24+53.
- [2] 孟星. 中国住房保障制度建设 20 年[J]. 中国房地产, 2012(22): 49-55.

作者简介: 常天乐, 男, 硕士, 工程师, 研究方向为住宅类建筑设计; 王佳宁, 女, 硕士, 工程师, 研究方向为公共建筑设计。

解决当前厦门市教育岛内强、岛外弱，思明强、其他弱的局面。

该研究中的样本平均房龄在 17 年，同时研究过程中发现厦门市思明第二实验小学附近的莲秀社区平均房龄多为 25 年以上低层老房，在实证过程中也证明房龄对房价产生了较大的影响，房龄每增加一年，房屋价格就下降 1446.133 元。因而适当通过对老旧小区改造重建也可以增加优质学区房的供给，这也是解决学区房问题的一大策略。

参考文献：

- [1] 邓婷婷. 基础教育资源配置对住宅价格的影响分析[D]. 长沙: 湖南师范大学, 2018.
- [2] 胡婉旻, 郑思齐, 王锐. 学区房的溢价究竟有多大: 利用“租买不同权”和配对回归的实证估计[J]. 经济学(季刊), 2014, 13(3): 1195-1214.
- [3] 曾玮瑾, 周红. 厦门市房价空间分布与基础设施水平关系的研究[J]. 工程管理学报, 2017, 31(1): 146-152.
- [4] 洪世健, 颜静娴, 杨林川, 等. 教育资源可达性对住房价格的影响: 厦门案例[J]. 中国房地产, 2019(30): 28-36.
- [5] 何浪. 公共设施可达性对住宅价格的影响研究[D]. 厦门: 厦门大学, 2014.

作者简介: 谢绥萍, 女, 广西陆川人, 副教授, 研究方向为区域经济, 创新管理; 兰雨林, 男, 福建龙岩人, 本科, 研究方向为金融学。