

Research on user experience-oriented real estate project design and optimization

Yi Liu Peng Tan

Xi'an Qujiang Daming Palace Real Estate Co., Ltd., Xi'an, Shaanxi, 710000, China

Abstract

User experience, as an important guide of real estate project design optimization, provides a clear goal for improving project competitiveness and user satisfaction. For the problems such as insufficient functionality, poor comfort experience and lack of emotional satisfaction, this paper puts forward improvement strategies from three aspects of spatial layout, environmental comfort optimization and community emotional care, focusing on solving the design pain points such as inefficiency of space utilization, insufficient privacy and weak sense of belonging of residents. Based on market research and case analysis, the core design index system is constructed, and the practical application effect of modular design, intelligent technology and the integration of cultural elements is discussed, so as to provide scientific reference for industry practice. The research results verify the important role of design optimization in improving residential function, environmental adaptation and emotional connection, and clarify the technical value and application significance of user experience orientation in real estate design.

Keywords

user experience; real estate projects; design optimization; green technology; cultural implantation

用户体验导向的房地产项目设计优化研究

刘毅 谭鹏

西安曲江大明宫置业有限公司, 中国·陕西 西安 710000

摘要

用户体验作为房地产项目设计优化的重要导向为提升项目竞争力和用户满意度提供了明确的目标。对于功能性不足、舒适性体验欠佳和情感满意度缺失等问题, 本文从空间布局、环境舒适度优化与社区情感关怀三个方面提出改进策略, 重点解决空间利用低效、私密性不足及住户归属感薄弱等设计痛点。基于市场调研与案例分析来构建用户体验导向的核心设计指标体系, 探讨模块化设计、智能化技术及文化元素融入的实际应用效果, 为行业实践提供科学参考。研究结果验证了设计优化对提升居住功能性、环境适配性及情感联结的重要作用, 明确了用户体验导向在房地产设计中的技术价值与应用意义。

关键词

用户体验; 房地产项目; 设计优化; 绿色技术; 文化植入

1 引言

用户体验随着用户需求的日益多样化与市场竞争的加剧, 逐渐成为房地产项目设计优化的重要导向, 直接影响项目的市场吸引力与使用价值。传统房地产设计中常见的功能性不足、舒适性体验欠佳及情感联结缺失等问题, 使设计在满足用户核心需求方面存在明显短板, 这些问题限制了项目本身的运营价值也削弱了住户的长期满意度与忠诚度。对于这些现状, 研究用户体验导向的设计优化具有重要意义, 其核心在于精准识别用户需求来建立从空间布局到情感体验的全流程优化策略, 并以此提升项目的综合价值。研究聚焦于功能性、舒适性及情感满意度三大核心指标来分析现有项

目中的设计痛点, 结合绿色技术、智能化应用及文化融入等优化手段, 旨在形成一套科学的设计指导体系。本文在明确用户体验在房地产设计中的核心地位与关键作用的基础上, 从指标体系构建到实际应用验证, 提出具有针对性的设计优化方法来推动房地产设计在功能与情感价值上的全面提升。

2 用户体验在房地产项目设计中的核心内涵

2.1 用户体验的概念与内涵解析

用户体验在房地产项目设计中指的是用户在居住和使用过程中产生的综合感受, 包括功能性、舒适性和情感性三个主要维度。功能性体验注重满足用户的基本需求, 包括空间利用效率、交通流线设计以及设备配置的合理性。居住空间设计中用户体验要求通过科学的动线设计优化室内功能分区来保证日常生活的便利性。舒适性体验强调环境条件的优化, 如室内采光、通风质量、温湿度调节以及隔音效果等。

【作者简介】刘毅(1983-), 男, 中国陕西人, 本科, 工程师, 从事建筑工程管理研究。

其需结合绿色建筑技术和智能化系统实现,借助动态调节窗户朝向和建筑遮阳板来优化自然采光与通风效果[1]。情感性体验超越了物理功能和舒适度范畴,更多涉及用户对空间的归属感和认同感,借助文化元素的融入和社区场景设计,情感性体验可增强用户的情感联结。设计社区活动场所时应考虑多样化功能配置和视觉元素来塑造满足不同年龄段住户互动需求的共享空间。

2.2 房地产项目中用户体验的核心指标体系

房地产项目中用户体验的核心指标体系包括功能性、舒适性、情感性和智能性四大维度,功能性指标侧重空间利用效率、布局合理性及设施的易用性,室内动线的优化、储物空间的充足性以及公共设施的便捷性。舒适性指标涵盖环境性能和物理条件,室内采光、通风质量、隔音效果及温湿度的调控能力。情感性指标关注用户的归属感、社区互动性和文化认同感,包括公共空间设计的社交功能、景观和艺术元素的融入以及满足不同群体情感需求的场景规划。智能性指标则着眼于科技应用对用户便利性的提升,智能家居设备的兼容性、物业服务的数字化水平以及社区安全监控系统的高效性。

2.3 用户体验导向在设计中的作用与体现

用户体验导向的设计在房地产项目中表现为从初期规划到最终实施的全方位优化,以确保用户需求的充分响应。项目规划阶段导向用户体验的策略体现在设计目标的细化与功能需求的优先级排序。建筑施工阶段使用智能化施工监控技术保证关键功能的高精度实现,使用 BIM(建筑信息模型)技术优化施工流程使空间误差控制在 1% 以内。绿色建筑理念融入设计中优化采光、通风和温湿度调节,为用户创造舒适、健康的生活环境。视觉与触觉上的舒适性也在建筑材料和绿化设计中得到强化为用户提供愉悦的居住体验。社区功能设计聚焦互动性与共享感,借助规划多样化的公共空间和人性化的活动场所,增强住户之间的交流和归属感,情感体验融入文化元素和景观设计为用户打造个性化且具有认同感的社区氛围。

3 当前房地产项目设计中用户体验的不足

3.1 功能性设计不足

房地产项目中功能性设计的不足主要表现为空间利用效率低、功能分区混乱以及设计的灵活性欠缺。这些问题直接影响住户日常使用的便捷性与空间体验。空间利用方面许多项目中存在公共空间面积浪费的现象。过长的走廊占用了大量建筑面积但并未提供实质性的功能价值,其降低了住户的使用效率还增加了开发成本。动静分区不明确会导致住户在活动区和休息区之间的干扰,一个三居室设计中主卧与客厅共用一面墙,导致日常起居时主卧住户被电视音量干扰的情况频繁发生,这样的设计严重降低了居住体验[2]。灵活性设计方面部分项目未考虑住户未来的生活方式变化,新生

儿或多代同堂的家庭需要空间重新分配,而传统固定化的设计模式缺乏可调整性,导致住户在后期改造中需要承担高昂的成本。

3.2 环境舒适度与私密性欠缺

环境舒适度与私密性欠缺在房地产项目中表现为居住环境的基础性能不足以及用户隐私保护的薄弱,直接影响用户的生活质量。舒适度问题往往源于建筑设计对自然因素的考虑不足,通风设计不合理导致室内空气流通效果不佳,采光不足引发空间压抑感或过度采光造成热负荷增加。噪音控制不当也是一大问题,无论是外部交通噪音还是内部楼层间的声音传播,都严重影响用户的居住体验。气候适应性方面建筑保温性能和防水设计不足可能导致室内温湿度难以控制回影响用户的健康与舒适性。私密性方面,住宅空间规划缺乏针对性,邻里之间的视线遮挡不足、窗户设计过于开放或阳台距离过近都会导致隐私暴露问题。内部结构设计中卧室与公共区域间的隔音性欠缺会进一步降低居住的私密性。部分项目在公共区域的布局中,未能合理设置过渡空间,致使私人空间与公共空间界限模糊,加剧了住户对隐私保护的担忧,这些设计上的不足不仅影响了用户的居住舒适度,也对用户的心理安全感和生活满意度产生了消极影响。

3.3 社区互动性与归属感薄弱

社区互动性不足主要体现在公共空间设计单一和社区活动规划不合理两个方面,许多小区的中央广场仅以硬质铺装和简单绿化为主,缺乏适合不同年龄段住户的功能区域,儿童游乐场、健身设施或安静阅读区,使住户之间自然互动的频率降低[3]。归属感的薄弱往往源于社区设计缺乏文化内涵和个性化特征。部分高层住宅项目为了提高开发效率,采用千篇一律的建筑外观和布局,导致住户对社区缺乏情感连接。一项调研表,缺少文化特色的小区中,仅有 30% 的住户对社区产生归属感。社区活动的频率和组织形式未能满足多样化需求,一些项目中仅在节假日组织简单的娱乐活动且覆盖范围局限。

4 基于用户体验的设计优化策略

4.1 针对空间利用低效的多功能布局优化

多功能布局优化能够提升住宅的实用性和灵活性,其核心在于模块化设计和灵活功能分区以适应住户多样化需求。《绿色建筑评价标准》(GB/T 50378-2019)指出,提高空间利用率是绿色建筑的重要目标并提倡采用模块化布局设计。动态化空间规划中可移动隔断、折叠墙体等灵活布局手段,将固定的单一空间转化为可调整的多用途区域,将客厅与书房合并设计为一个可随需求转换功能的灵活空间。多功能家具的应用是实现空间高效利用的关键,例如可折叠餐桌、隐藏式储物床和墙壁嵌入式书柜等设计可以在有限的面积中提供更丰富的使用功能。功能区的复合利用则通过在同一空间中承载多种用途,居住区的角落设计小型办公区

域,或将厨房的中岛台同时用作餐桌和工作台以最大化提升空间的使用效率。公共空间设计中引入共享概念如将大厅设计为社区活动、健身和娱乐的综合空间,既能满足不同住户的需求又提升了空间的利用率和价值。《城乡建设绿色发展实施意见》(2021年)也提出,住宅建筑设计应强调灵活空间分配以提高建筑适应性和可持续性,进一步推动这种优化模式的实施。

4.2 提升环境舒适度与私密性的绿色设计与隔音改进

环境舒适度是住宅设计的重要衡量标准,自然通风、采光设计以及隔音改进是提高居住舒适度的三大关键要素,《建筑节能与可再生能源利用管理办法》(2020年)明确要求住宅建筑需优化通风与节能系统以提升住户的居住体验。高品质生活环境的需求。绿色设计主要着眼于改善建筑与环境的互动性能,引入自然采光和通风优化方案以减少对人工照明和空调系统的依赖。设计中可使用大面积的低辐射玻璃窗和遮阳结构,提高室内光线质量的同时避免眩光与热负荷增加。屋顶绿化和垂直绿化等生态设计能够有效降低城市热岛效应同时为住户提供更亲近自然的居住环境。提升私密性方面,内部空间的隔音性能可以通过优化墙体与楼板结构实现,使用多层隔音材料或复合墙体以降低声音传播。门窗设计需特别关注隔音性能,双层中空玻璃窗可以有效减少外界噪音的干扰。建筑布局上合理安排公共区域与私人空间的距离来避免噪音对卧室、书房等敏感区域的影响。

4.3 增强社区互动性与归属感的社交场景设计与文化植入

社交场景设计的重点是为不同年龄段和需求的住户提供多样化的活动空间,增加住户的互动机会。《城乡社区建设“十四五”规划》指出,社区设计应通过优化公共空间布局并增加住户的互动频率以提升社区凝聚力。深圳某大型社区项目规划了1400 m²的公共活动区域,其中500 m²为儿童游乐区,600 m²为户外健身区,300 m²为景观步道。改造前该社区的公共区域每日使用人数为50人,改造后每日使用人数提升至200人。数据显示住户之间的平均交流时间从15 min增加至45 min,社区活动参与度明显提高[4]。

文化植入为社区增加了独特的身份认同感,苏州某新建住宅项目中中央广场设置了一条120 m²的文化长廊,展

示当地的历史事件与民俗艺术。文化活动的月参与人数从150人增加至450人,长期入住率在一年内从70%提升至84%。该社区还定期举办艺术节,包括手工艺制作和音乐表演等活动,吸引住户积极参与,优化策略与性能改进数据见表1。

表1: 优化策略与性能改进数据

优化策略	优化前状态	优化后状态
有效使用面积(m ² /户)	48	64
空气换气频率(次/小时)	1.5	3
夜间噪声水平(dB)	52	28
楼板噪声水平(dB)	42	20
公共活动人数(人/日)	50	200
文化活动参与人数(人/月)	150	450

5 结论

用户体验导向的设计优化对房地产项目的功能性、舒适性和情感性指标具有重要提升作用。多功能布局设计在功能性优化方面提高了空间利用率,模块化和灵活空间的引入将住宅的实际使用面积平均提升了20%以上并有效降低了后期改造成本。舒适性与私密性改进中绿色通风设计、隔音材料的优化以及私密性屏障的使用将室内环境参数控制在标准范围内,降低了噪声干扰并改善了住户的隐私体验。社交场景设计和文化植入有效增强了住户的归属感和互动频率,公共区域使用率与文化活动参与率提高。政策层面的支持为技术优化提供了科学依据,结合实际案例和数据分析研究验证了用户体验导向设计的可行性和经济效益,为房地产项目从规划到实施的全生命周期设计提供了清晰的优化路径和参考标准。

参考文献

- [1] 荣范桥.基于用户体验的房地产售楼部装修设计研究[J].佛山陶瓷,2024,34(10):99-101.
- [2] 沈冀.基于人工智能改善房地产项目运营效率的策略分析[J].商讯,2023,(21):156-159.
- [3] 王勇.房地产项目交付客户体验影响因素研究[D].重庆大学,2022.
- [4] 谷豆豆.基于大数据分析的房地产平台运营策略研究[D].北京邮电大学,2020.