

Management Strategy for Interior Design of Allocated Affordable Housing

Ze Wang

Chongqing College of International Business and Economics, Chongqing, 401520, China

Abstract

In 2024, the Ministry of Housing and Urban-Rural Development proposed the construction of distribution-type affordable housing in order to solve the housing needs of wage earners and the introduction of talents. Its design standards are still in the exploration stage, and the design management and control faces multiple difficulties such as standardization implementation, functional adaptation, cost and area restrictions and long-term maintenance. In order to promote the standardization of the industry, optimize the utilization of resources, and ensure the basic housing needs, this paper analyzes the interior design control of distributed affordable housing, and expounds its development status, social value, core contradictions and control measures. Specific control measures are proposed from four perspectives: supplier management, change management, inspection management and technology research and development, so as to achieve the goals of balancing standardization and flexibility, controlling costs, ensuring quality, efficiently utilizing limited area, strengthening sustainability and long-term maintenance, optimizing multi-subject collaborative management, and building a full-cycle control system. It provides reference and basis for the sustainable development of allotment type affordable housing.

Keywords

allocation type affordable housing; Interior design; Control strategy

配售型保障性住房室内设计的管控策略

王泽

重庆对外经贸学院, 中国·重庆 401520

摘要

2024年, 住建部提出配售型保障性住房建设, 旨在解决工薪群体和引进人才的住房需求, 其设计标准仍处于探索阶段, 设计管控面临标准化执行、功能适配、成本及面积限制与长期维护等多重难点。为推动行业规范化, 优化资源利用, 保障基本居住需求, 本文围绕配售型保障性住房的室内设计管控展开分析, 阐述其发展现状、社会价值、核心矛盾及管控措施。从供方管理、变更管理、巡检管理与技术研发四个角度提出具体管控措施, 以达成平衡标准化与灵活性、控制成本、保障品质、高效利用有限面积、强化可持续性、长期维护、优化多主体协同管理、建设全周期管控体系的目标, 从设计管控角度出发, 为配售型保障性住房的可持续发展提供参考与依据。

关键词

配售型保障性住房; 室内设计; 管控策略

1 配售型保障性住房设计管控概况

1.1 发展现状

2024年8月国务院审议通过《关于规划建设保障性住房的指导意见》, 提出要建设配售型保障性住房, 象征着房地产市场已正式进入深度调整期。时至今日, 政府收储存量住房模式已在全国23个重点城市落地, 未来将稳慎有序提

高配售型保障性住房在住房总供给中的占比。

然而, 我国对于配售型保障性住房的政策支持与建设发展处于探索与试点阶段, 与之相应的设计标准虽在部分试点城市取得一定成果, 但基本处于意见征集、修订、试行或待正式实施阶段, 就全国大部分地区而言, 仍需进行理论的研究、制度的完善、方法的总结与实践的验证。

现存配售型保障性住房以中小户型产品为主, 保障对象重点针对住房有困难且收入不高的工薪收入群体, 以及城市引进人才, 住房面积略高于传统的公租房、廉租房、经适租房等。设计标准以及设计深度以满足基本居住需求为主, 通常由地方政府或相关管理机构制定, 承租人在入住前也可与产权单位协商提高标准。

【基金项目】重庆对外经贸学院2024年度校级科研项目“配售型保障性住房室内设计的管控策略与实践”阶段性研究成果(项目编号: KYSK2024051)。

【作者简介】王泽(1994-), 男, 中国安徽合肥人, 硕士, 从事室内设计与管理研究。

1.2 社会价值

民生角度：解决住房困难群体的刚性住房需求，增强生活幸福感和城市归属感，“通过鼓励商品房租赁增强住房居者有其屋的社会属性”^[1]，进而实现安居乐业、促进创业创新，推动城市经济发展与社会和谐稳定。

经济角度：稳定房地产相关市场和行业，促进产业转型升级。不仅直接拉动建筑材料、建筑设备、设计咨询、建筑施工、金融服务、销售代理、物业管理、家居家电、广告营销等传统产业的发展，更为新一代信息技术、绿色低碳技术、新型建造技术、智能家居技术、智慧工地管理、智慧社区管理等相关技术和产业的创新发展和落地应用提供广阔的市场空间和应用场景。

房地产业转型角度：让市场化商品住房回归商品属性，重点满足改善性、多元化、多样性的住房需求，进而形成保障性住房和商品性住房“两条腿走路”的房地产新格局。

2 配售型保障性住房室内设计管控的核心矛盾

2.1 设计的核心矛盾

政策约束与设计标准化的矛盾：建设过程受政策严格管控，要求通过标准化、模块化设计以提高建设效率。然而，过度标准化可能导致空间缺乏灵活性，难以满足不同家庭结构的个性化需求，且“目前租赁市场的租房者八成是85后，其中45%以上为90后”^[2]，统一的小户型设计可能无法适应未来多代同堂或特殊人士的使用需求。

成本限额与居住品质的矛盾：低成本限额导致材料选择受限、施工工艺简化。如采用低标建材或减少必要的功能配置，影响安全性与舒适度。此外，低价竞标模式可能导致货不对板，缺乏管理，工艺简化等问题，增加后期维护成本。

长期维护与可持续性的矛盾：设计需兼顾长期维护和可持续使用。然而，当前存在“重建设、轻运维”倾向，导致空间耐用性不足，增加维修频率，以及节能设计的欠缺导致住户生活成本上升。

2.2 设计管控的难点

多主体协同的效率瓶颈：配售型保障性住房项目涉及政府、设计院、施工单位、材料供应商等多个主体，协调难度大。设计变更主要源于各参与方沟通不畅。此外，设计管控涉及建筑、结构、机电、装饰等多个专业，各条线图纸的交圈工作极其复杂，需要耗费大量精力解决各专业间“打架”问题。

成本控制与质量保障的双重压力：设计管理者必须在严格的造价限额下确保工程质量，方案优化难度较大，要在政策允许的极小弹性空间内寻求突破，如尝试通过“空间折叠”设计理念，在限定面积以及预算内实现功能叠加。

标准化的制定与执行：在标准制定层面，需要平衡政策刚性要求与居住需求多样性之间的矛盾，既要满足对面积、造价的严格限制，又要兼顾不同家庭结构的功能适配，

导致标准方案往往陷入“一刀切”的困境。其次，在执行过程中，标准化设计常因施工精度不足而走样，且住户入住后的个性化改造破坏了标准化成果，造成资源浪费，或带来安全隐患。

3 配售型保障性住房室内设计的管控原则

3.1 管控的目标

平衡标准化与灵活性：在政策要求的标准化、模块化框架下，优化空间布局，增强适应性，满足多代同居、残障人士等多样化需求。

控制成本并保障品质：在严格造价限制下，通过集中采购，优选高性价比材料与工艺，避免低价低质，确保长期耐用性与居住舒适度。

高效利用有限面积：减少复杂结构与空间死角，通过复合功能设计提升小户型空间利用率，兼顾育儿、养老、办公等需求，提高收纳系统成本占比。

强化可持续性 with 长期维护：采用节能环保易清洁材料，降低运维成本，隐蔽工程与设备预留检修接口，减少后期维护难度。

优化多主体协同管理：建立政府、设计、施工、供应商及各专业条线的高效沟通机制，确保设计方案可落地，避免专业间冲突和施工脱节。

3.2 管控的保障措施

建筑阶段以室内为导向，图纸先行：“建筑空间形式必须适合于功能要求”^[3]，在结构出正负零前完成建筑、结构、机电、装饰会图，重点解决管线碰撞、空间冲突等问题。同时制定标准化室内设计导则，明确各功能空间的尺寸模数、节点工艺。结构和砌筑阶段室内参与图纸会审、图纸优化及现场巡检，提前发现问题，避免批量错误累积。

配合完善质量通病防治，样板先行：每个户型都做工法样板和户型样板，促使规范施工。工法样板重点展示关键节点的施工工艺，如防水处理、管线预埋、墙面抹灰等，而户型样板则完整呈现最终移交标准，包括材料选型、设备安装、收口处理等，积极配合项目部进行重点工序质量通病防治。

定期过程巡检，确保设计方案落地：样板阶段、湿作业阶段、部品安装阶段、移交检查及移交阶段定期巡检，确保设计落地与设计还原度。对阶段性问题通过项目统筹会或组织设计、成本、工程以及供方单位变更交圈会讨论解决方案并跟踪销项。

设计选型提高成品化与集采比例：尽量选用成品化及集采部件，如：成品门及门套、橱柜、淋浴隔断等。一方面利用战略供应商的规模效益，确保材料品质稳定与价格可控；另一方面减少现场加工作业，降低施工难度和人为误差风险。与成本、采购、工程部门一起建立完善的供应商评估体系，优选具有保障房项目经验的战略合作商，制定统一的

材料技术标准和验收规范。

4 配售型保障性住房室内设计的管控措施

4.1 供方管理

针对设计供方建立严格的准入机制。制定涵盖资质审查、设计能力、管理体系等维度的评估标准,优选具有保障房项目经验的供应商。重点考察标准化执行能力及服务保障水平,建立分级分类的合格供方名录。实施全过程合同管理。在招标阶段明确技术标准、验收要求和违约责任,合同条款需特别约定成本限额、复合功能需求、可持续性保障房特殊要求。针对施工与材料供方强化过程质量管控。建立材料设计封样交底、施工封样、进场验收、抽样检测、安装过程监督的多级质量控制体系。并注重供方培育与发展,定期组织技术交底和标准培训,帮助供方理解设计要求,建立长期战略合作关系以降低双方成本,实现互利共赢。

4.2 变更管理

设计变更必须遵循“先论证、再预算、后施工”的原则。对设计变更管理实行严格的权限规定,不在权限范围内的签字一律无效;对结算实行严格的时间限制,杜绝后补变更;对下发的变更做好登记存档,及时更新项目的《设计变更台账》;设计变更实施完成后的一个月内,及时完成对变更内容验收和确认。每月按时将设计变更台账和当月的重大设计变更会议纪要备案,并形成变更案例库,选取典型案例进行复盘与分享。

4.3 巡检管理

组织各巡检小组,成员包括:设计负责人、各专业设计师、各专业工程师及设计院专业人员。施工现场设计巡查的原则:发现不利因素,避免后期安全或投诉风险;发现使用功能上的不足;校对规范要求,避免验收审查风险;验证标准化的合理性与执行率,完善产品标准;从现场中检查图纸上的错漏碰缺项,检查各专业是否交圈。巡查后整理修改意见与现场图片,形成项目巡检报告下发设计供方,对于已形成现场工程实体的设计错误,由项目部组织现场整改。最后将设计问题与优化方案汇总,定期组织例会,公布检查评估结果,针对巡查中出现的设计问题编入错误集与审图要点中,以提高后续项目设计质量。

4.4 技术研发

在空间规划方面,推行“多功能小户型”的设计理念,通过精细化空间模数研发,建立 60-90 m² 的最优空间配比模型。采用动静分区布局原则,将公共活动区与私密休息区合理分隔。重点优化厨卫与收纳空间布局,采用标准化模块套用与标准材料及工艺落地,确保功能完备的同时提升空间利用率。

在功能复合方面,创新性采用可变空间设计。通过轻质隔墙、折叠门等灵活隔断方式,实现卧室与书房、客厅与

餐厅的功能转换。特别注重多功能家具的整合设计,如嵌入式储物柜、折叠餐桌等,提升空间使用弹性。针对特殊群体需求,预留适老化改造接口和无障碍设计条件,确保户型全生命周期的适应性。

在标准化与个性化平衡方面,建立“基础配置+可选模块”的户型体系,“规划设计千万不要一张图纸干全国”^[4]。基础部分统一采用标准化设计以确保建设效率,同时提供若干可选的设计模块包,满足不同家庭结构的个性化需求。通过数字化设计工具建立户型库,实现快速组合与方案比选,既保证设计质量又实现项目高周转。

在实施过程中,建立多专业协同的户型评审机制。组织建筑师、室内设计师、结构工程师等共同参与户型优化,重点解决空间利用率、管线布置、采光通风等关键问题。同时引入住户代表参与方案评估,从实际使用角度提出改进建议,确保户型设计的实用性和可持续利用。通过系统化的户型优化管理,既满足保障性住房的经济性要求,又能提升居住品质,实现社会效益与居住体验的提升。

5 结语

本文通过对配售型保障性住房室内设计管控的分析与说明,揭示了当前政策背景下设计面临的核心矛盾与解决路径。研究发现,此类住房需在严格的政策与成本限制下满足多元居住需求,其管控难点在于平衡高标准、高周转与低成本之间的矛盾。为此提出三大原则:一是全周期协同管理,通过“图纸先行、样板引路”避免施工脱节;二是技术研发驱动,采用空间折叠、模块化设计提升小户型适应性;三是强化供方与变更管理,确保质量与成本可控。实践层面,通过成品化集采、弹性标准制定及住户参与评审优化设计落地效果。未来,随着智慧城市和绿色建筑理念的普及,配售型保障性住房的室内设计将逐渐朝着智能化、可持续化方向深化。一方面,探索 AI 辅助户型优化、装配式设计等新技术应用,提高建设效率;另一方面,加强政策支持,推动标准化与个性化结合的弹性设计规范,并建立长期运维评估机制。此外,随着居民生活需求的升级,未来设计或可融入共享空间、社区服务等创新模式,进一步提升居住品质与社会效益。

参考文献

- [1] 贺勇,谢晓萍.居住在中国:1949年以来中国家庭居住变迁实录[M].2017年3月第1版.南京.东南大学出版社.2017:57.
- [2] 明源地产研究院.掘金存量地产:房地产存量经营新生态[M].2017年7月第1版.北京.中信出版社.2017:41.
- [3] 彭一刚.建筑空间组合论[M].1998年10月第2版.北京.中国建筑工业出版社,1998:12.
- [4] 黄奇帆.结构性改革:中国经济的问题与对策[M].2020年8月第1版.中信出版社.北京.2020:263.