

Study on the Design of Rental Apartment Project —— A Case Study of Rental Apartment Project at Fanghua Road in Shanghai

Linlin Wang

Shanghai Construction Engineering Design and Research Institute Co., Ltd., Shanghai, 200235, China

Abstract

For the current rental market, 4 + 1 operators constitute the main body of market participation with a large number of entrepreneurial systems and developers, low-end products occupy the main market. Operators mainly include: entrepreneurship department, intermediary department, hotel department, development department, and state-owned groups. The project quality varies greatly, and the market positioning is also different. It is urgent to standardize the market with a unified form and model. Based on the current development of China's housing market, the nation guides the real estate industry into a new era of rent and purchase simultaneously. In terms of policy, we should implement the policy of setting up houses for rent, sharing the right of rent and sale, expanding the supply of land for rent, supporting the development enterprises of rental housing, and providing monetary preferential policies such as finance and tax rate. The construction of rental housing is the foundation of the young generation's social life style, and the in-depth study of rental projects is conducive to the great progress of society. For the future rental market, after careful planning and design of rental products, not only has a high economic value, but also has a good social effect.

Keywords

rental market; policy; production research

租赁公寓项目设计研究——以中国上海芳华路租赁公寓项目为例

王林林

上海市建工设计研究总院有限公司, 中国·上海 200235

摘要

对于当下租赁市场, 4+1 的运营商构成市场参与的主体。以创业体系和开发商数量较多, 中低端产品占据市场的主力。运营商主要包括: 创业系、中介系、酒店系、开发系、以及国有集团。项目品质千差万别, 市场的定位也是高低不同, 亟需统一的形制、模式进行规范市场。基于目前中国住房市场的发展现状, 国家层面引导房地产业进入租购并举的新时代。在政策上, 推行租房可落户、租售同权, 扩大租赁土地供应、扶持租赁住房开发企业, 提供金融、税率等货币优惠政策。租赁住房建设, 是年轻一代社会生活方式的基础, 而对于租赁项目的深层次研究, 有利于社会长足的进步。对于未来租赁市场, 经过精心策划和设计过的租赁产品, 不仅具有较高的经济价值, 也具有很好的社会效应。

关键词

租赁市场; 政策; 产品研究

1 背景分析

伴随着经济的高速发展, 中国上海市浦东新区作为区域金融中心, 涵盖张江科技园区、陆家嘴金融贸易区、后世博板块等经济强劲区域。因此, 区域内高级人才的生活居住需求, 成为浦东新区亟待解决的重要问题。作为上海城市副中心的“花木-龙阳路片区”, 需要增加行政办公类以及高品质文化、商业等配套设施, 打造绿色、低碳、高效、便捷、多元化的

综合商务核心区。

通过对宏观租赁市场现状分析, 对于当下租赁模式的归纳, 4+1 的运营商构成市场参与的主体。以创业体系和开发商数量较多, 中低端产品占据市场的主力。运营商主要包括: 创业系、中介系、酒店系、开发系、以及国有集团。项目品质千差万别, 市场的定位也是高低不同, 亟需统一的形制、模式进行规范市场。从单套 3.5K~30K 的产品类型均存在, 如

常见的自如、U+ 等低端市场，城家、V 领地等中端市场，雅诗阁、苏河湾等高端市场^[1]。

国家政策背景方面，基于目前中国住房市场的发展现状，国家层面引导房地产业进入租购并举的新时代。在政策上，推行租房可落户、租售同权，扩大租赁土地供应、扶持租赁住房开发企业，提供金融、税率等货币优惠政策。培育发展住房租赁市场，形成规范化管理的市场体系。对此，上海制定了住房发展十三五规划目标，土地供应达到 1700 公顷，租赁住房达到 100 万套。此举在促进租购并举，多层次、多品种、多渠道发展租赁市场，起到了巨大的作用，基本形成了多主体参与、规范化管理、差异化供应的租赁体系。

在具体的技术政策层面，政府制定相关的规范，如配套要求、车位配比、户型要求等。一系列的自上而下的政策，达到鼓励长租运营，保障承租人长期、稳定的居住权益。因此，各方面的政策、促使租赁行业成为未来房地产业的新兴领域。

2 项目研究

通过对上海租赁市场的调研，上海在全国开创性地推出大量低价位租赁用地，上海浦东新区是租赁用地主要的聚集区。从 2017 年至 2019 年约 64 宗租赁用地，上海土地供应总建筑面积约 398 万平方米。浦东新区在世博板块、张江、周浦等区域，则有 19 幅土地，共计建筑面积 153 万平方米。土地大多位于内中环区域以及产业聚集区域，该现象体现了上海决心，即在城市核心区域通过新建租赁住房贯彻租购并举的政策。

(1) 项目案例研究

纵观浦东区域租赁市场，该区域租赁项目户型面积区域主要有 30 m²、40 m²、55 m²、62 m²、70 m²、85 m²、95 m²、100 m²、115 m²、120 m²，以及高端大户型 145 m²大平层、200 m²叠加、300 m²独栋别墅等。

在核心竞争面积段上，上海地产龙阳路项目的 45 m²、55 平米户型是目前市场热销的产品，树立了片区高端租赁的品质标准。该项目 45 m²户型标准为 4.8 米开间的一室半格局，如图 1 所示，客厅卧室复合布置，独立的厨房、卫生间，每户配置晾晒阳台。该项目 55 m²户型标准为 6.35 米开间的一室一厅格局，如图 2 所示，客厅、卧室独立布置，保

证了使用者的私密性，同样设计了独立的厨房、卫生间，每户配置晾晒阳台。该产品的租金回报率在 5 元 / m² 左右，出租率达到 85% 以上，是较为优秀的租赁产品。租赁客群多以 26~35 岁的中青年客户为主，以金融科技、IT 科技、医药研发等行业为主。居住模式以单人居住、情侣、同事合租等为主。

万科泊寓 - 翡翠公园店，以 25 m² ~38 m² 小面积为主，出租价格在 3000 元 ~5200 元每月。该项目特色在于小户型的极致收纳空间，自身生活配套较为完善，公共区域约 300 m²，包含了台球游艺区、健身房、影音阅读区、公共厨房、公共洗衣房、公共屋顶平台晾晒区，以及地铁短驳巴士预定服务等。

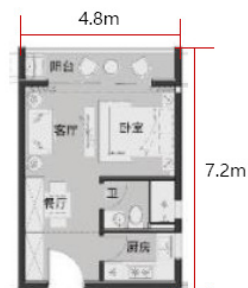


图 1

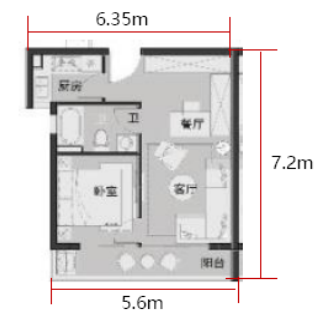


图 2

(2) 客户定位研究

通过对区域服务式公寓梳理，租赁面积在 25 m² ~70 m² 的房型，租金水平在 5~7 元 / m² 每天，出租率在 85% 以上；租赁面积在 70 m² ~110 m² 的房型，租金水平在 9~12 元 / m² 每天，出租率在 75% 以上；租赁面积在 100 m² ~300 m² 的房型，租金水平在 7~9 元 / m² 每天，出租率在 60% 以上。因此，客群主力集中在 70 m² 以下的小房型面积段，该面积段户型小，单价总价均低于其他租赁产品，因此出租率极高。70 m² 以上房型面积段的客群，主要集中在 30~55 岁商务人士、跨国公司短

期外派技术人员、企业高管等,该面积段产品小众、品质较高、价位也较高。因此,客群定位在企业员工、新毕业大学生等年轻群体,是租赁市场的主力方向。

(3) 项目产品研究

基于上述客群定位,以上海芳华路人才公寓项目为例,将项目定位为品质中高端的租赁社区,以 35 平米 1 房户型、55 平米 1+1 房户型为主,满足周边科创产业高薪客群租赁住房需求,同时可考虑 35 平米 1 房户型,两两拼合,形成约 70 平米 2 房 2 厅户型。以“大生活大发展”的规划理念,搭建为城市各类人才提供更好的生活发展服务的平台。

芳华路项目位于上海浦东内环线附近,紧邻地铁 7 号线芳华路站口,总用地面积约 5500 平米,容积率 2.5。由于场地较为狭窄,呈南北向走势,场地退界后东西向宽度仅有 20 余米,因此为了较多的布置南向房间,将两栋建筑进行南偏西 36 度扭转,建筑朝向为西南朝向,少数房间放在建筑东北向。两栋塔楼高度约 40 米、60 米高度,塔楼底层为附属配套空间。

35 平米户型:主力配置 35 平米户型为舒适型 1 房产品。55 平米 1+1 房户型为补充配置户型,满足客群需求和项目的高品质定位,达到错开客群竞争的目的。补充配置的 55 平米 1+1 房户型产品,满足客群的 3-5 年家庭成长需求,适合合租、情侣、小夫妻带孩子阶段的需求。

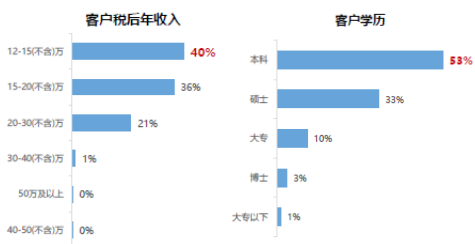


图 3

通过客户问卷调查,客户群体以青年高知识结构层面为主,家庭结构简单。客户背景情况如图 3 所示。客户对于房源区位、户型等要求的问卷调查如图 4 所示,客户关注通勤时间以 30~60 分钟为主,交通、租金、生活配套成为客户最为关注的因素。舒适型一房成为首选,其次为紧凑型一房。对于功能性需求主要是:客餐厅、阳台、卧室、厨房、卫生间等基本空间。对于配套需求,能够提供休闲娱乐的便利生活的咖啡吧、游戏区、健身房、餐饮配套等。

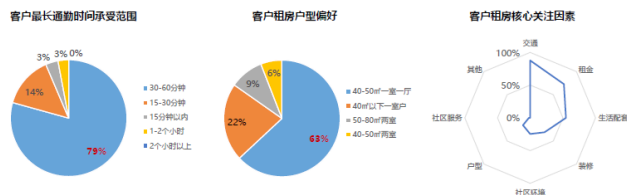


图 4

基于上述研究,上海芳华路人才公寓项目各户型如图 5 所示,31、32 平米户型,基本的户型空间为厨房、卫生间、卧室休息区,附带客餐厅区域,满足居住者基本的生活起居需求。洗衣机、冰箱结合整体橱柜空间设置,附带一步阳台,整体面宽 3.0 米,做到面积虽小,功能齐全的生活空间。59 平米户型,基本的户型空间为厨房、卫生间、卧室休息区、客厅区域、书房等,附带餐厅区域,满足居住者基本的生活起居要求。洗衣机、冰箱结合整体橱柜空间设置,附带半个飘窗、半个阳台模式,整体面宽 4.8 米,可结合居住者实际要求,打造成两室两厅的生活空间。

通过对于客户特点的总结,客户普遍学历较高、注重自我提升,注重社交、关注网络休闲娱乐,追求生活品质。因此,创造一个将品质精致、低碳环保、科技智慧、绿色健康等要素,相融合的新时代生活方式是本项目的开发愿景。在商业配套方面,融超市、熟食、生鲜、咖啡吧等轻餐饮为一体的精品商业体系,作为旗舰商业,并配备 24 小时便利店,提供全天候服务。适当配置私享化健身会所,满足公寓客群健身需求。设置桌球游戏、电玩影音、小型共享 KTV 等功能区域,开放共享多功能空间,满足客户的学习、办公、社交全方位需求。



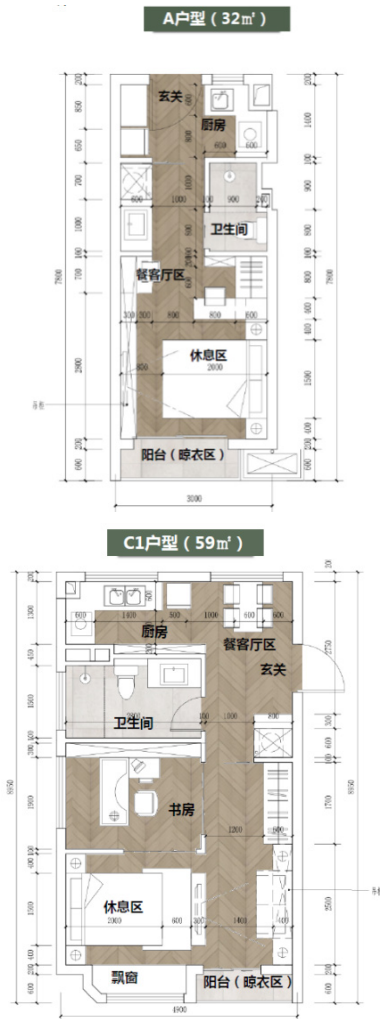


图 5

对于室内装修来说,采用装配式内装工艺技术,做到建材环保、模块化装修生产,做到环保高效,结合智能家居系统、智能中控、安防等现代科技,以简约现代的装修风格呈现给市场。在物业服务方面,物业管理为住户提供高品质管家式服务,倾力打造新奢时代、清碳科技的健康社区^[2]。

3 研究结论

对于当下社会而言,在房价居高不下的一二线城市,年轻一代的社会居民主要的居住需求解决方式是租赁^[3]。因此,租赁住房建设是年轻一代社会生活方式的基础,而对于租赁项目的深层次研究,有利于社会的长足进步。对于未来租赁市场,经过精心策划和设计过的租赁产品,不仅具有较高的经济价值,也具有很好的社会效应。论文以芳华路项目作为例子,对租赁项目的社会背景、地域特征、客群调研等分析梳理,对租赁住宅规划设计的多个方面的要素进行深入分析和研究,以期对今后的租赁项目相关的规划设计提供有价值的理论依据。

参考文献

- [1] 中国长租公寓市场投融资研究.北京:中国金融出版社.2019.
- [2] 陈群,蔡彬清,林平.装配式建筑概论[M].北京:中国建筑工业出版社,2017.
- [3] 建筑策划与设计,正式出版[J].本刊.建筑学报,2016(05).