

第四代宅旅居地产项目设计阶段造价关键控制点研究

占小琴

三亚嘉悦开发建设有限公司 海南 三亚 572000

【摘要】：现代社会背景下，人民群众对于居住品质和旅居体验都有较高要求，“第四代宅旅居”地产项目自然由此出现，其融合了“第四代住宅”以及“宅旅居”的生态性和流动性、服务性特征，这让造价控制工作面对较大的挑战。在本文中阐述第四代宅旅居地产项目的基本内涵和造价需求，并以此为背景探究对应的造价控制点，保证在实现项目核心价值的同时确保较为理想的经济效益，为同类项目开发决策和成本管理提供参考。

【关键词】：第四代宅旅居地产项目；设计；造价控制

DOI:10.12417/2811-0536.26.05.086

“第四代宅旅居地产”出现于中国房地产行业的转型阶段，属于新兴产品形态，需满足永久性住宅的舒适、生态性，还需兼顾旅居客群的多元、短期化居住需求，其设计复杂度远高于传统产品，设计阶段作为造价控制的关键，其决策影响约70%-80%的项目全生命周期成本，结合实际情况探讨第四代宅旅居项目设计阶段的造价关键控制点，对于优化成本结构、规避超支风险、平衡价值和利润有关键意义。

1 第四代宅旅居地产项目基本内涵和造价需求

第四代宅旅居地产项目并非“第四代住宅”与“旅居地产”概念简单叠加形成的产物，而是从理念、功能、形态等方面加以全面融合，造价需求也从中而生，呈现区别于传统地产项目的特征。

1.1 基本内涵

在明确第四代宅旅居地产项目的造价需求之前，首先需要理清第四代住宅和宅旅居地产的关联性和共同性。

(1) 第四代住宅：第四代住宅的概念源自城市地区高密度的居住人口环境下人类和自然关系的积极反思，是对上三代住宅结构的更新，核心是在建筑设计阶段，依托高层建筑的基本需求和特征，强调低密度院落居住体验的设计，主要体现三个方面的特点，一是空间庭院化，通过创新性的错层、退台、挑空及大型露台设计，为每户引入具备一定尺度的私人庭院或空中花园，实现“户户有院”；二是环境生态化，不仅局限于户内庭院绿化，更强调建筑立面垂直绿化、平台公共绿化与城市生态的联通，形成立体绿化系统，改善微气候；三是功能模糊化，庭院空间使得室内外的界限变得模糊，居住行为得以向户外延伸，促进了休闲、园艺、社交等多样化活动的发生。总体来说，第四代住宅意味着建筑结构、绿化系统、交通核设计、

防水排水、荷载等都需要进行特殊考虑，并在材料、工艺、设计复杂性等方面推高单方造价的基础值。

(2) 宅旅居地产的融合模式与市场诉求：宅旅居概念能够满足现代人群对“第二居所”或“短期高品质居住”的需求，同于纯投资型房产或标准酒店，其核心是提供一种“如家般舒适，胜于家之体验”的居住环境，宅旅居地产通常位于旅游资源丰富、生态环境优越或具有独特文化底蕴的城市或城郊，其使用者兼具“居住者”与“旅居者”双重身份。市场诉求表现为几个方面，一是需求复合性，要求长期持有的舒适性与个性化，又要求短期使用的便捷性与服务完整性；二是功能多元性，需兼容日常居住、度假休闲、商务接待、健康养生乃至小型社群活动；三是服务可配置性，需要灵活的基础物业服务与可选的酒店式增值服务（如托管、清洁、接待、导游等）相结合。总体来说，项目需要在规划设计当中统筹考虑私密性和公共性之间的平衡、自主需求和运营的兼容等，造价上便体现为对公共配套设施（如共享会客厅、健身房、泳池、餐饮）、智能化管理系统（如无人值守入住、智能安防、能源管控）、高适应性室内空间以及双重标准的机电、给排水系统的额外投入。

1.2 造价需求

综合基本内涵，第四代宅旅居地产项目的造价需求呈现出较为独特的特征。

(1) 造价构成叠加性和倍增性：第四代宅旅居地产项目的成本并不是简单地将“第四代住宅”与“旅居地产”二者的成本进行“去粗取精”式的叠加计算，而是要综合考虑第四代住宅的立体绿化、复杂结构等“硬成本”，与宅旅居所需的智慧服务、高端配套等“软成本”，部分环节甚至还需要考虑“1+1>2”的倍增效应。

(2) 造价品质矛盾性和敏感性：通常来说，一个第四代宅旅居地产项目的核心竞争力是空间体验和旅居服务，自然，强化其体验的要素（例如玻璃幕墙、绿植覆盖、恒温或恒湿系统、室内泳池、智能化家居覆盖情况等）均为成本敏感点，怎样在较为有限的单方造价内分配资源，对“必需品”、“加分项”、“顶配品”等进行适当区分，这是控制成本造价的关键。举例来说，为全部户型均设置室内泳池，可能会带来较高的成本，且非所有客户都会选择带室内泳池，而是部分选择绿植种植，故可根据客户调研情况，确定庭院的功能需求。

(3) 造价发生长期性和动态性：从第四代住宅的角度出发，其立体化的绿化养护、特殊构件的维护成本相对高昂；宅旅居模式的住宅设备磨损比较快，且更新周期比较短。根据这两个项目类型的特征，设计阶段做出的任何选择都会决定未来数年甚至数十年的运营维护成本，在初期需要选择优质材料或高端材料，否则可能会大幅度增加后期运营成本。

(4) 造价控制系统性和前置性：因为设计阶段的决策质量会影响到多数成本，因此前置设计需要延伸到项目概念、初期方案的设计，而且要做到系统性优化，调动设计、营销、运营等多个部门的协同作用，在价值工程分析思路中探索功能、质量、成本三方平衡点。举例来说，借助对户型组合的优化设计，保证庭院总面积不变的情况下，缩减结构转换层的设计，可以在一定程度上缩减结构成本。

2 第四代宅旅居地产项目设计阶段造价关键控制

2.1 初期概念和规划设计：总布局等维度的宏观成本设定

此阶段可以直接影响到未来项目成本的脉络，处于宏观控制点。

(1) 优化土地利用率和规划状态：从宏观角度来说，第四代宅旅居地产项目对于采光（光照）、通风、庭院视野等方面有较高的要求，需要为其设计比较低的建筑密度、比较宽的楼层间距，这将会带来大面积的土地利用（缩减可居住用面积），其关键的控制点就是增设日照模拟（或转化）、风环境优化等，在确保规范、产品体验基础上，探索最高的容积率，如可以借助点板结合、错落布局。

(2) 优化项目业态配比、产品搭配：在项目当中，往往会涵盖长租公寓、可分时租赁的产权式旅居单元、配套商业、公共服务设施等，不同的业态需要的成本标准、收益模式均不相同，设计的前期阶段，需要立

足详细市场调研、财务预测等，理清业态配比的最佳方案，如选择提高可售旅居单元比例以快速回笼资金、或是选择增加自持优质公共空间以提升整体品牌价值和长期租金收益，需要相关工作人员综合分析、灵活设计。

(3) 设计交通网络、公共配套系统：一般来说，宅旅居需要更加高效率、高标志性的动线以及周边公共配套，需要在总图阶段设计好地下车库规模、人车分流方案等，如配置过度可能会带来巨额的沉默成本、配置不足则会影响项目质量，需要明确“基础”、“升级”、“创新空间”的边界。

2.2 建筑和景观方案设计：体验价值和工程成本平衡

(1) 空中庭院设计：庭院是成本与价值的关键点，控制点包括几个方面，一是尺度控制，在满足基本使用和心理感受的前提下，精确控制庭院进深、面宽与面积，避免无谓的“面积浪费”；二是结构形式选择，选择悬挑、退台、剪力墙支撑等，不同形式的结构成本差异巨大，需要在实际应用中与结构专业紧密配合，进行多方案比选；三是绿化配置策略，如选择覆土种植中小型乔木、以轻型基质搭配灌木花卉等，不同选择的荷载、防水、排水、灌溉的成本都有极大差别，可以尝试推行“适地适树”和“轻量化园艺”理念；四是围护与隐私，栏杆或矮墙的材质、高度、通透性，不仅影响成本，更关乎安全和体验，需找到性价比最优解。

(2) 宅旅居功能融合的平面与空间设计：一是户型模块化与适应性，设计应兼顾自住的长久性与旅居的灵活性，可通过“服务核”固定、“空间核”可变的设计，用低成本实现户型间的转换，以适应未来市场变化；二是公私区域分离与流线，旅居单元需考虑客人行李搬运流线、清洁服务流线，可能与自住流线冲突，巧妙的设计可以在不明显增加面积的前提下解决，反之则可能导致交通面积浪费；三是室内层高与结构布置，为营造旅居度假感，常期望更高层高，但这会增加结构、竖向管线成本，需计算“体验溢价”与“成本增量”的关系。

(3) 绿色建筑与智能系统集成深度：绿色（如节能外墙、可再生能源、雨水回收）和智能（智能家居、能源管理、安防）系统是此类项目工程的关键卖点，但也可能会带来大量的成本，控制的关键点包括三个方面，一是定位匹配，根据项目定位（高端奢享还是轻奢舒适）确定技术和材料的等级，避免不必要的技术堆叠；二是被动优先，优先采用自然通风、遮阳、

立体绿化等被动式节能技术，再考虑主动式高科技设备，以获得更优的成本效益比；三是系统集成度，各智能子系统应统一规划平台，避免后期多头对接、重复投资，降低安装与维护成本。

2.3 初步设计与施工图设计：技术落实和成本锁定

该阶段将方案转化成可供直接施工参考的图纸，也是成本控制的最终环节。

(1) 结构体系优化与材料选择：一是结构选型，根据建筑形体，综合比较框架、剪力墙、框剪、异形柱等体系的经济性，对于复杂庭院部位，需进行专项结构优化；二是材料规格，钢筋、混凝土标号、墙体材料等的选用，在满足安全规范的前提下，应有成本对比分析，推广使用高强材料以减少对应的材料用量；三是预制构件应用评估，对于重复率高的栏杆、装饰构件等，评估采用预制装配式的可能性，以节约现场人工和工期成本。

(2) 机电系统设计和设备选型：一般来说，这一环节将会在施工环节和后期变更调整中造成较大的成本超支风险，一是负荷计算，避免因过度设计导致管线规格、设备容量过大，旅居项目需特别考虑同时使用系数；二是管线综合平衡（BIM应用），利用BIM技术进行碰撞检查，优化管线路径，减少返工和材料浪费，尤其对于层高紧张、设备复杂的项目十分必要；三是设备品牌和档次分级，对直接影响体验的核心设备（如电梯、空调主机）选用可靠品牌，对隐蔽或非核心设备可在同等性能下选择性价比更高的产品，建立清晰的品牌库分级标准。

(3) 景观工程设计：一是软硬景比例，在保障生态和视觉效果下，合理控制造价较高的硬质铺装面积，增加性价比高的软质绿化；二是水景设计，大型水景运营维护成本高，应谨慎设置，或采用旱溪、雾森等低维护成本的设计手法；三是苗木规格与来源，控制大型乔木数量，多采用中规格苗木，并优先考虑本地

树种，降低采购和运输成本。



图1 第四代宅旅居项目设计阶段造价关键控制点体系图

2.4 协同机制保障

(1) 限额设计与价值工程工作坊：在每一设计阶段开始时，下达明确的成本限额指标（如单方造价、专项工程造价），定期组织设计、成本、工程、营销部门召开工作坊，对重大设计方案进行功能成本分析，并展开集体决策。(2) 加强设计合同的经济条款约束：设计合同中，明确要求设计单位提供多方案比选的经济分析，并将设计优化成果与设计费支付适当挂钩，激励设计师主动控制成本。(3) 建立成本信息数据库与后评估：作为参与项目成本管理的企业，应积累第四代宅旅居项目的各类经济技术指标、材料设备价格数据、典型节点的工法成本数据，项目结束后进行成本后评估，将经验教训反馈至新的设计任务书中，形成闭环管理。

3 结语

总体来说，在当前的时代背景下，第四代宅旅居地产项目作为新颖的产业业态，是否能够获得市场地位，需要保证创新力和成本管控的双重协调，造价控制重心必须前置并贯穿于设计全程，从概念规划的总图与业态决策、到方案设计的庭院核心与功能融合、再到初步与施工图设计的技术落实，每个环节都有值得重视的造价关键点，这并不是单纯压价，而是要立足全过程理念，借助全面分析，寻求体验和经济之间的平衡点。

参考文献：

- [1] 刘小妹.文旅特色小镇产业培育中的旅居养老发展路径探索——以云南丽江长江第一湾石鼓特色小镇为例[J].住宅产业,2021,000(009):P.60-63,103.
- [2] 华雪莹.旅居康养型社区规划设计——以三亚海棠湾某社区为例[J].住宅与房地产,2025(1):111-113.
- [3] 闫爽.长春市莲花山旅居养老特色小镇体系构建研究[J].住宅与房地产,2021(3):37-38.
- [4] 杨周,杨兴柱,朱跃,等.山地旅游小镇功能转型与重构的时空特征研究——以黄山风景区汤口镇为例[J].山地学报,2020,38(1):14.
- [5] 闫爽.旅居养老型特色小镇建设发展模式探讨[J].住宅与房地产,2020(35):191-192.