

文章编号:2095-0365(2014)01-0070-05

基于地产标准化开发模式下建筑个性探究

魏广龙, 魏 星

(河北工业大学 建筑与艺术设计学院, 天津 300000)

摘 要:伴随房地产市场格局的变化,地产标准化时代已经来到。分析了地产标准化开发模式的重要意义,探究了地产标准化带来的问题,即标准化导致建筑个性的缺失,并提出问题的解决对策,在地产标准化开发中应引入模块化思想,通过建筑模块化设计实现建筑的个性化。

关键词:标准化;模块化;建筑个性;开发模式;地产

中图分类号:TU21 **文献标志码:**A **DOI:**10.13319/j.cnki.sjztdxxbskb.2014.01.16

当今,地产市场行业竞争日益激烈,暴利时代逐渐向微利时代过渡。地产企业只有不断提升自身核心竞争力,才不至于被日益严峻的市场淘汰。企业若想提升核心竞争力,最主要是能够形成竞争优势,而规模意味着竞争优势,规模的建立则需要标准化。同时,一线地产企业已经意识到早期差异化开发模式存在各种弊端,不利于企业长远发展,从而下决心走标准化之路。目前,地产标准化产品线开发在全国已形成风起云涌之势,地产市场逐渐进入标准化时代。

一、地产标准化开发模式的重要意义

(一)保证企业科学管理

标准化作为地产企业管理的基础性工作,能够促进管理经验规范化、系统化和科学化。标准不仅可以将企业内部各个环节衔接起来,保证程序上的连续性,还可以将企业同国内市场及国际市场连结起来,从而使企业需求容易得到满足,还可以按照比较成本原理进行全球采购,获得较高的经营效益。标准化可以实现技术统一性,从而促进管理效率的提高。

(二)提高企业产品质量

产品质量是地产企业保持长久竞争力的关键

因素,如果地产企业开发的产品质量无法满足客户需求,企业就失去了诚信之基,长远发展也就无从谈起。产品标准可以用来衡量产品质量高低,只有先进标准才能保证高质量的产品。地产企业应当制定符合顾客需求的先进产品标准,并建立标准体系以确保产品质量的不断提高。

(三)促进企业产品创新

标准化和创新之间的关系是对立统一的。发挥好标准化作用不仅不会限制企业产品创新,反而会成为创新的必要条件。标准化的实施有利于地产企业技术的积累,有利于提高企业创新效率,有利于企业创新成果的传播扩散。

(四)提高企业开发效率

地产企业进行标准化开发,能够最大限度重复利用现有标准成果,减少企业不必要的劳动消耗,有利于提高生产组织效率,提高劳动者熟练程度,从而能够降低生产成本,缩短开发周期,满足市场需求,提高企业开发效率。^[1]

二、地产标准化弊端

目前,几乎所有一线地产企业以及二三线的一些地产企业都已经开始实施标准化开发模式,

收稿日期:2013-10-20

作者简介:魏广龙(1970—),男,副教授,博士,研究方向:建筑设计及理论。

制定了各自的产品标准化体系,形成一套完整的产品技术标准和产品开发实施标准,在不同城市的不同项目上进行着标准化连锁、复制开发。在推行产品系列化和标准化后,这些企业都获得了快速发展。地产企业通过标准化开发在全国各地“攻城略地”获得规模效益的同时,带来的问题是开发的建筑产品个性化的缺失。企业在对建筑进行标准化开发过程中,只是把建筑当作产品来开发,根据各个产品系列的定位,在不同城市选择相应区域,建造该系列产品,很少考虑到周边自然人文环境对建筑的影响,建造出的建筑也就无地域性可谈。当走在不同城市,看到一些地产企业在不同城市开发的具有相同名称的同系列产品时,发现他们具有同样的建筑造型,有时甚至会产生不知在哪里的错觉。

(一)地产标准化导致建筑造型多样性的缺失

标准化虽然带来地产开发的高效率,但这种“强制的统一”建造出的建筑平立面却具有高度的同一性,建筑造型趋向一致。

例如某地产企业的一个住宅产品系列,已经在全国几十个城市进行了连锁复制开发。如果到这些项目所在的城市看看,就会发现这些具有相同名称的小区具有高度相似性:规划模式相同,具有大面积水景,与销售中心相连,成为集中展示区;小区大门、会所、售楼处、以及住宅平面、立面几乎一模一样。^[2]高度的产品标准化使一些广告公司戏称这些项目的效果图完全可以通用(如图1)。



图1 某地产企业开发的具有高度同一性系列产品

又例如某地产企业开发的城综合体系列,同样采用标准化模式设计,遍布全国各地。虽然建筑立面各不相同,但是建筑平面布局却具有高度相似性。这些综合体内部往往都会有一条室内步行街,贯通两层或三层,主力店面围绕步行街布置。

(二)地产标准化导致城市个性的缺失

拉斐尔·莫内欧曾说过:“场址是一种有期待的实体,它总是等待着它所期待的建筑建于其上,通过这个建筑物来表现它隐藏着的特征。”每个城市都是独一无二的,具有独特的自然文化特征,建筑设计如果忽视这些特征,设计出的方案就会显得与城市环境格格不入,如同“国际主义”一样,放之四海而皆准,失去了城市个性。目前,地产企业开发的一些标准化产品,只是从自身发展、市场需求角度出发,几乎完全忽视了建筑所处的自然人文环境、建筑的经济形态以及社会生活方式。产品建造完成后,要么破坏了原来优美的自然景观,要么破坏了人文景观。^[3]

文化是城市之魂,犹如每个人性格迥异,每个城市应当有自己的特色。城市是一个完整的有机统一体,在自身发展的过程中保持着相互协调。地产企业在进行建筑设计开发时,应当给予周围环境充分关注,保持“文脉”完整性,使自身成为城市的有机组成部分。如果新建项目严重破坏周围环境肌理,就好像在城市肌体上深深割了一刀;假如开发的所有项目都对周围环境肌理造成破坏,那么整个城市空间就会被四分五裂,势必失去了有机性与连续统一性。

三、标准化开发中实现建筑个性的途径——模块化

地产企业进行标准化开发主要是站在房地产企业自身发展的角度,没有考虑到建筑的个性化问题,导致城市建筑面貌越来越相似。面对这种现象理应引起建筑设计行业工作者的重视,并积极寻求解决之道。

标准化已成为大势所趋,建筑个性的解决途径也应当建立在标准化的基础之上。模块化理论作为当今管理学和经济学研究的一个新热点,在工业产品设计方面研究的比较多,已经投入到生产使用中,但是应用于地产企业的标准化开发却是很新的思路。

(一) 模块、模块化概念

模块指半自律性的子系统,经过和其他同样的子系统按照一定的规则相互联系而构成更加复杂的系统或过程。^[4]

从定义可以看出模块有以下几方面特征:

(1)“半自律”性。模块可以单独设计、自由创新,具有充分的自主性,但是必须遵守共同的设计规则,因此称作“半自律”。

(2)结构性。模块只是系统中一个子系统,不能孤立存在并发挥作用,必须结合其他子系统,形成更复杂的系统。

(3)关联性。模块作为复杂系统的子系统,之间具有严密的关联性,系统越复杂,模块关联程度越强。模块化过程中“设计规则”的制定便是为了处理模块之间的关系。任何一个模块在单独优化设计时,只要遵守设计规则,就无须再与其它模块

横向协调。

模块化是以模块为基础,综合了通用化、系统化、组合化的特点,解决复杂系统类型多样化、功能多变的一种标准化形式。模块化对象是可分解的复杂系统,这个系统具有结构复杂、功能多变、类型多样的特点。模块化的操作有利于将复杂性转化为简单性,实现多样性与多变性,是促进技术创新与产品创新的有力助推器。

模块化从系统观点出发,研究产品的构成形式,用分解组合的方法建立模块体系,并运用模块组合产品的全过程。主要包括三个阶段模块化总体设计、模块创建、模块化产品设计。

(二) 地产设计标准化中的模块化

设计标准化的模块化过程主要包括三个阶段:建筑模块化总体设计、建筑模块化具体设计、建筑模块化产品设计(如图2)。

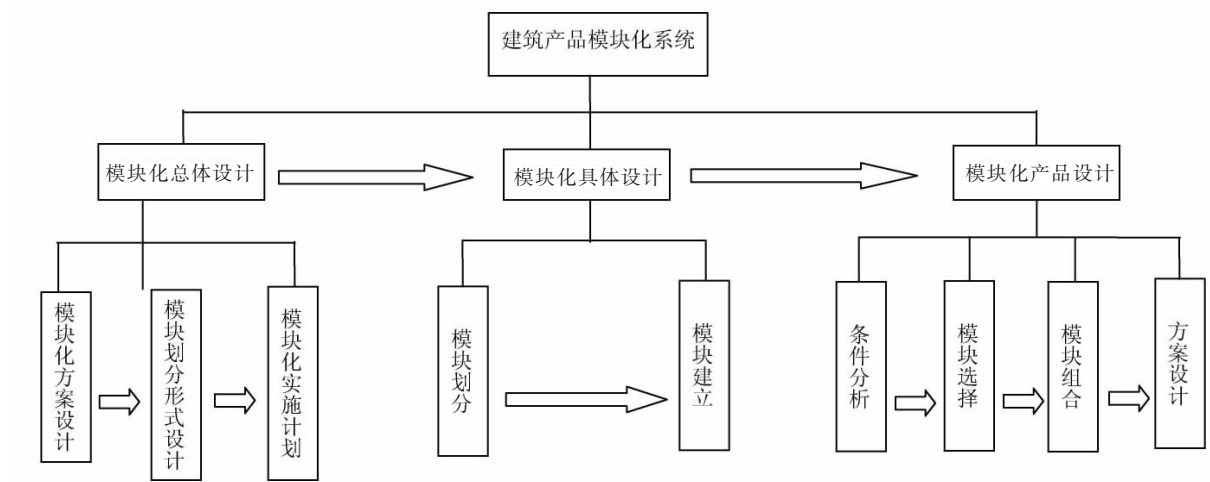


图2 设计标准化的模块化过程

1. 建筑模块化总体设计

地产企业根据企业发展战略及市场需求确定实施标准化开发的产品系列,按照产品系列对模块化进行总体设计,建立整体设计框架,包括模块化方案设计、模块划分形式设计、制定实施计划。

首先,是模块化方案设计,描述系列产品轮廓、框架以及总的技术要求,运用模块化原理将建筑产品进行分解,绘制模块化建筑产品系统层次图。

其次,模块划分形式设计,地产标准化技术标准包括规划设计标准、建筑平面设计标准、建筑立面设计标准、构造做法设计标准、景观设计标准、装修设计标准及其建筑开发实施标准几方面,应当对每一方面进行深入分析,绘出每一方面可能

的划分形式,并进行可行性分析。

最后,制定具体的实施计划。地产企业应当进行科学分工,充分利用各种资源(企业现有资源、社会资源),并按优先顺序分配资源,力求做到节省投资。

2. 建筑模块化具体设计

建筑模块化具体设计主要包括模块划分和模块建立两部分工作。

模块划分指按照上一阶段标准化技术标准各方面确定的具有可行性的建筑模块划分方式,将相同或相似的单元分离,按照模块化原理对其进行归并、统一、简化,形成具有特定功能的通用独立单元,即模块。将划分的模块组织起来,建立各方面的模块库,包括规划设计标准模块库、建筑平

面设计标准模块库、建筑立面设计标准模块库、构造做法设计标准模块库、景观设计标准模块库、装修设计标准模块库以及开发实施设计标准模块库。

模块建立指对各个模块进行设计并更新。其中包括按照功能要求以及建筑地域性等条件设计的通用模块,还包括按照特殊设计条件设计的专用模块。

3. 建筑模块化产品设计

该阶段是针对地产企业开发的具体项目进行模块化产品设计。地产企业在进行标准化开发过程中,除分析建筑功能外,还应对地块进行具体分析,不仅要対自然环境进行分析,还要对建筑环境进行分析,确定建筑设计的主要矛盾。根据确定的矛盾,首先从模块数据库中选择相应模块,包括规划、平面、立面、构造做法、景观、装修等方面的模块,如果在模块数据库中找不到相应模块,则应当针对该项目设计特殊模块。^[5]

(三)地产标准化开发中模块化设计与个性化

场地与建筑应当是有机统一的整体,只有能够真实反映所包容的功能同时又能与场地融合的建筑才是有个性的,具有不可替代性。地产企业

在针对具体项目进行标准化开发时,应当充分分析项目产品的功能要求,深入发掘出项目所在地域的个性,制定出满足功能和地域个性的各方面的条件,然后从规划、平面、立面等模块库中选择符合要求的通用或者专用模块,当模块库中不存在符合某些条件的模块时,应当让设计人员进行特殊模块设计。最后将各方面模块组合在一起,并进行优化设计,将设计出的项目进行可行性分析,力求充分展现建筑的个性化。

四、结语

建筑能否给人留下深刻印象,取决于建筑是否富有个性。富有个性的建筑平面布局可以让穿行其间的人获得奇妙的建筑体验,富有个性的建筑立面造型,可以让观者获得强烈的视觉冲击。

关于标准化,格罗皮乌斯在《新建筑与鲍豪斯》有一段精彩论述:“标准化并非文化发展的一种障碍。相反,倒是一种迫切的先决条件。因此,最后结果应当是最大限度的标准化与最大限度的多样化的愉快协调的结合。”地产标准化开发已经成为房地产行业时代的必然性,地产企业在进行标准化开发的过程中,为了展现建筑个性,应当运用模块化设计思想,利用标准化产品模块库进行快速变形设计,实现建筑产品的个性化。

参考文献:

- [1]宋延庆. 标准化——效率和效益提升之策[J]. 城市开发, 2009(8): 17-18.
- [2]窦以德. 回归城市——对住区空间形态的一点思考[J]. 建筑学报, 2004(4): 8-10.
- [3]徐春锦. 场地个性与建筑个性[J]. 重庆建筑, 2006(4): 7-8.

- [4]李春田. 第八章模块化: 产品创新开发的平台策略——模块化促进了设计方法的创新[J]. 中国标准化, 2007(9): 59-65.
- [5]侯亮, 唐任仲, 徐燕申. 产品模块化设计理论、技术与应用研究进展[J]. 机械工程学报, 2004(1): 56-61.

Research on Building Personality Based on the Standardized Development Mode of Real Estate

WEI Guang-long, WEI Xing

(Institute of Architecture and Art Design, Hebei University of Technology, Tianjin 300000, China)

Abstract: Along with the change of the pattern of the real estate market, real estate standardized time has come. The significance of the standardized development mode in real estate is analyzed, the problem caused by the standardized development mode is presented that is the lack of personality for building, and the countermeasures to resolve the problem are put forward. Modularized thought should be introduced into the standardized development of real estate to show building personality through building modular design.

Key words: standardized; modularized; building personality; development mode; real estate