

未来多层住宅《征集创意书》提交作品

增长空间 - 促进在社区扎根的房屋所有权模式

提交者：Aeron Hodges和Eliza Datta

1. 我们的提案是什么？

首次购房很有挑战性。由于住房成本高，很多首次购房者开始时会选择面积较小的房子，但当家庭规模扩大时，他们可能不得不购买新房。这不利于打造可持续的社区。在一个社区扎根、建立信任和获得归属感后又要搬走，任何人都会觉得非常遗憾。

“增长空间”模式可以替代传统的房屋所有权模式，能够让业主在现有房屋上灵活增加单个房间。在首次入住时，“增长空间”房屋有大量的可使用空间，业主可以选择在不改变房屋外观的情况下，在这些空间中增加更多的独立房间或楼层。

与典型房屋中临时增加房间不同，“增长空间”从适合划分为宜居空间的结构和比例开始。采用这种住房模式的单个项目将能够在扩建前后提供足够的尺寸，预计扩建后的房间也可以有日光照射。

这种住房类型适用于很多不同的规模和背景：独立的单户住宅、排屋、三层住宅和公寓楼，可以置于单层或多层建筑中。在第一天，房子看起来很像是一个阁楼住宅，有双层高的天花板、额外的窗户，以及随时可以使用的厨房和浴室。当家庭准备扩大规模时，较大的开放区域可以被细分为独立的房间，以及有更多生活空间和独立房间的上层。房子中也有额外的管道连接，便于建造第二个浴室。

这种住房类型的概念已经在世界上的很多地方成功实施。大部分实例虽然没有“增长空间”提议的那么完备，但可以作为良好的先例并提供经验教训。



2. 这种住房类型有何助益？

除了让社区中的家庭扩大规模外，这种类型的一个额外好处是住房的经济适用性。对于一对年轻夫妇来说，购买一套大小适合长期居住又位于他们所期望地点的三卧室住房，通常会超出他们的经济能力。“增长空间”类型将降低这些人进入他们所期望的住房市场的门槛，直到家庭需要时才建造所有的房间。

这种住房类型的项目会有自己的一套扩建说明，小型承包商或者选择自己动手的业主在装修过程中需要遵循说明。

在装修期间，与传统住房模式相比，这种类型的施工规模将显著减小。因此，房间不断增加对邻里造成的不良影响更少。较小的施工规模也为小型承包商和个人施工工匠提供了更多的就业机会。

这种独特的住房类型也让业主可以根据自己的特殊需求和生活方式定制住房。业主不必拆除任何现有的内部元素，而是可以在额外的空间中自由建造。

3. 如何建造？

A. “增长空间”项目的设计要考虑以下因素：

- a. 建成后的单元可立即入住，没有部分完工的空间。
- b. 额外的天花板高度和窗户让住户可以在多个楼层上建造房间
- c. 房子中有额外的管道连接，便于建造第二个或第三个浴室
- d. 规模类似于三层住宅时也适用，例如两个双层高度的单元堆叠在一起。



B. 资金

- A. 与完全增建的单元相比，初始购置成本更低；在高成本市场上创造了更多可获得的住房选择（收入在地区中位数收入的100%-150%之间的家庭可以承受初始购买价格）。
- B. 业主通过投资扩大单元规模逐渐积累资产

- C. 向买家和贷方提供设计方案、增建成本信息以及有资格进行未来的增建活动的施工者名单
- D. 开发团队为产权公寓协会持续提供支持，协助扩建项目

C. “增长空间”的施工方法与传统的住房建设类似。

- a. 用于小规模项目的木质框架结构
- b. 结构能力决定最终增建条件。
- c. 扩建手册，为未来的改造提出不同的布局方案
- d. 可帮助增建额外房间的小型承包商和贸易专业人员名录。

4. 后续步骤

项目团队已经开始与监督服务部沟通，目前收到了积极的反馈。我们还在一个真实的地点测试了设计方案，并初步分析了建造成本。这项工作已经表明了一定程度的财务可行性，可以作为概念验证。展望未来，我们希望通过未来多层住宅的创意征集活动测试这一原型，以便了解市场可行性和我们的潜在买家。

- 首次购房者会愿意为这种家庭发展灵活性支付多少溢价？
- 愿意自己施工的业主占多大比例？
- 有多少业主愿意出资请专业设计人员协助设计？
- 人们究竟有多重视留在社区里？

项目团队对能够在本次创意征集活动中通过焦点小组会议或调研收集反馈信息并获得支持不胜感激。

5. 关于我们

- 美国建筑师协会会员Aeron Hodges是Stantec Architecture公司的高级经理。她在波士顿办事处工作，领导过很多住房、商业和混合用途项目的设计工作。她也是WHAT'S IN的共同创始人，WHAT'S IN是一项设计研究计划，旨在寻找可持续和经济适用的创新城市住房解决方案。WHAT'S IN曾于2018年就涉及建造小型单元的新精致政策为波士顿市提供咨询服务。Aeron的作品曾在d3 Assemble、美国建筑师协会青年建筑师论坛和波士顿建筑杂志上发表。她曾获得由沃尔什市长颁发给35岁以下杰出公民领袖的ONEin3影响力奖。最近，她获得了伊利诺伊大学厄巴纳-香槟分校的普吕姆奖学金（Plym Fellowship），进而对欧洲的社会住房进行了深入调研。

- Eliza Datta是一位住房开发商，在规划、资助和开发经济适用房和不同收入阶层混合住房方面有20多年的经验。她领导的E3 Development LLC是一家由女性所拥有的开发公司，专注于小规模创新开发，满足当地社区的需求和优先事项。在创建E3之前，Eliza在波士顿和纽约市的房地产公司担任高级职务，并在整个东北地区的市场上参与各种住房开发项目。她在波士顿有丰富的经验，为2000多个住房单元的许可和项目实施做出过贡献。