

Đề Xuất Ý Tưởng Nhà Ba Tầng Tương Lai

ROOM TO GROW - Mô hình Sở hữu Nhà ở thúc đẩy hòa nhập cộng đồng.

Đệ trình bởi: Aeron Hodges & Eliza Datta

1. Chúng tôi đang đề xuất gì?

Mua nhà lần đầu tiên là một nỗ lực đầy thử thách. Với chi phí nhà ở cao, nhiều người mua nhà lần đầu chọn những căn nhà có diện tích nhỏ hơn để bắt đầu, nhưng phải đối mặt với rủi ro phải mua nhà mới khi gia đình họ phát triển về quy mô. Điều này không có lợi cho việc xây dựng các cộng đồng bền vững. Sẽ rất đáng tiếc cho bất kỳ ai chuyển đi sau khi đã trở thành một phần trong cộng đồng, xây dựng lòng tin và có được cảm giác thân thuộc.

“Room to Grow” là một mô hình thay thế cho mô hình sở hữu nhà ở truyền thống bằng cách cung cấp sự linh hoạt cho chủ sở hữu để thêm các phòng riêng lẻ vào một ngôi nhà hiện có. “Room to Grow” bắt đầu với một lượng lớn không gian có thể ở khi có người ở đầu tiên và chủ sở hữu có tùy chọn để thêm nhiều phòng hoặc tầng riêng lẻ vào số lượng này mà không cần thay đổi diện tích của ngôi nhà.

Không giống như việc thêm các phòng đặc biệt trong một ngôi nhà thông thường, “Room to Grow” bắt đầu với cấu trúc và tỷ lệ phù hợp để phân chia thành các không gian có thể sống được. Các dự án riêng lẻ với mô hình nhà ở này sẽ được thiết kế để cung cấp đủ kích thước trước và sau khi mở rộng, cũng như dự đoán khả năng tiếp cận ánh sáng ban ngày cho các phòng mở rộng.

Kiểu mẫu này phù hợp với nhiều quy mô và bối cảnh khác nhau: nhà ở một gia đình riêng lẻ, nhà dãy, nhà ba tầng và các tòa nhà chung cư. Kiểu mẫu này có thể nằm trong nhà một tầng hoặc nhiều tầng. Thoạt đầu, nó sẽ trông giống như một ngôi nhà áp mái, với không gian trần cao gấp đôi, cửa sổ phụ, nhà bếp và phòng tắm sẵn sàng sử dụng. Khi gia đình đã sẵn sàng để mở rộng, các khu vực mở rộng lớn có thể được chia nhỏ để tạo ra các phòng riêng lẻ và tầng trên có nhiều không gian sinh hoạt hơn và các phòng riêng lẻ. Các kết nối ống nước bổ sung sẽ được cung cấp để tạo ra phòng tắm thứ hai.

Khái niệm phân loại này đã được thực hiện thành công ở nhiều nơi trên thế giới. Mặc dù hầu hết các ví dụ này chưa hoàn thiện hơn những gì “Room To Grow” đang đề xuất, nhưng chúng đóng vai trò là tiền lệ tốt và bài học kinh nghiệm.



Xây dựng những gì bạn cần và sẵn sàng mở rộng khi có điều kiện



Nhà đầu tư xây dựng phần khung, chủ sở hữu quyết định phần còn lại

2. Cách phân loại này sẽ giúp ích như thế nào?

Ngoài việc cho phép các gia đình phát triển trong cộng đồng của họ, còn có thêm lợi ích về khả năng chi trả nhà ở. Việc một cặp vợ chồng trẻ mua một ngôi nhà 3 phòng ngủ, có kích thước phù hợp với sự phát triển lâu dài và ở những vị trí mong muốn thường vượt quá khả năng tài chính của một cặp vợ chồng trẻ. Kiểu “Room To Grow” sẽ giảm rào cản gia nhập của những cá nhân này vào thị trường nhà ở mong muốn của họ, bằng cách không xây dựng tất cả các phòng cho đến khi các gia đình cần đến.

Các dự án theo kiểu này sẽ đi kèm với các hướng dẫn mở rộng của riêng chúng, những hướng dẫn này sẽ được tuân theo trong quá trình cải tạo bởi một nhà thầu nhỏ hoặc chính chủ sở hữu nếu họ muốn.

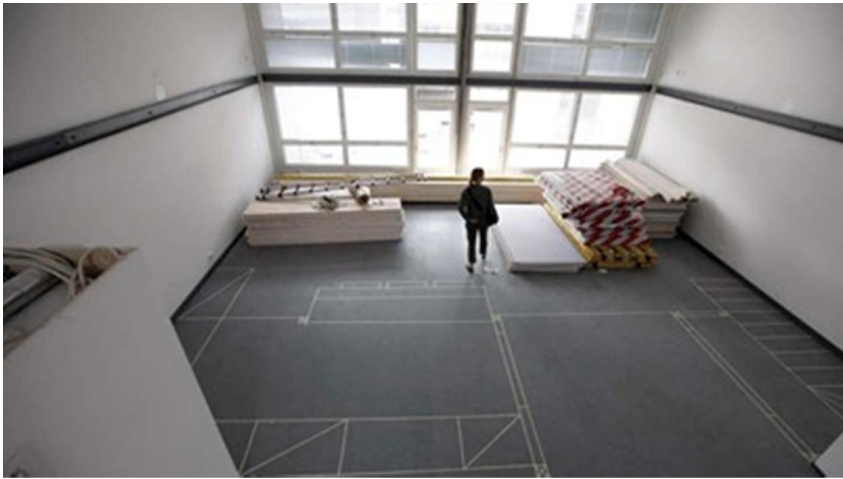
Trong quá trình cải tạo, quy mô xây dựng sẽ giảm đi rất nhiều so với các mô hình nhà ở truyền thống. Do đó, điều này sẽ ít tạo ra tác động tiêu cực đến khu vực lân cận khi các phòng được thêm vào theo từng bước. Quy mô xây dựng nhỏ hơn cũng mang lại nhiều cơ hội việc làm hơn cho các nhà thầu nhỏ và thợ xây dựng.

Kiểu nhà ở độc đáo này cũng sẽ cho phép chủ sở hữu tùy chỉnh để xây dựng nhà ở của họ dựa trên nhu cầu và phong cách sống cụ thể của họ. Thay vì phải phá bỏ bất kỳ yếu tố nội thất hiện có nào, chủ sở hữu có thể xây dựng thêm không gian từ một khu vực trống.

3. Làm thế nào để thi công?

A. Dự án “Room To Grow” được thiết kế với những đặc điểm sau:

- Được xây dựng như một căn hộ sẵn sàng dọn vào để ở, đã hoàn thiện toàn diện.
- Chiều cao trần và cửa sổ tăng thêm để cho phép bố trí phòng trên nhiều tầng
- Các đầu nối ống nước bổ sung sẽ được cung cấp để cho phép thi công phòng tắm thứ 2, thứ 3.
- Thích hợp ở quy mô tương tự như nhà ba tầng, khi hai tầng được xếp chồng lên nhau.



B. Tài chính

- A. Chi phí mua lại ban đầu thấp hơn so với các căn xây dựng hoàn chỉnh; đem đến nhiều lựa chọn nhà ở khả thi hơn trong các thị trường giá cao (giá mua ban đầu sẽ phù hợp với các hộ gia đình có thu nhập từ 100% - 150% Thu nhập Trung bình của Khu vực).
 - B. Chủ sở hữu tự đầu tư mở rộng
 - C. Các tùy chọn thiết kế, thông tin về chi phí xây dựng và danh sách các nhà thầu đủ điều kiện để xây dựng trong tương lai được cung cấp cho người mua và người cho vay
 - D. Nhóm phát triển dự án hỗ trợ liên tục cho hiệp hội nhà ở để hỗ trợ các dự án mở rộng
- C. Các biện pháp thi công "Room To Grow" tương tự như xây dựng nhà ở thông thường.
- a. Xây dựng khung gỗ cho các dự án quy mô nhỏ
 - b. Cường độ kết cấu để tính đến các điều kiện xây dựng cuối cùng.
 - c. Sổ tay hướng dẫn mở rộng để đề xuất các tùy chọn bố trí khác nhau để cải tạo trong tương lai
 - d. Danh sách các nhà thầu nhỏ hơn và các nhân viên tài chính để giúp xây dựng các phòng bổ sung.

4. Các bước tiếp theo

Đội ngũ dự án đã bắt đầu thảo luận với ISD và nhận được phản hồi tích cực cho đến nay. Chúng tôi cũng đã thử nghiệm thiết kế trên thực tế, có phân tích chi phí xây dựng sơ bộ. Quá trình thử nghiệm đã mang lại một mức độ khả thi về tài chính và có thể làm bằng chứng cho ý tưởng. Trong tương lai,

chúng tôi muốn thử nghiệm nguyên mẫu này thông qua Đề Xuất Ý Tưởng Nhà Ba Tầng Tương Lai để hiểu tính khả thi của thị trường và những người mua tiềm năng của chúng tôi.

- Người mua nhà lần đầu sẽ sẵn sàng trả bao nhiêu để có thể linh hoạt phát triển gia đình?
- Tỷ lệ chủ sở hữu muốn tự xây dựng là bao nhiêu?
- Có bao nhiêu chủ sở hữu sẽ đầu tư vào thiết kế?
- Mọi người thực sự đánh giá bao nhiêu việc ở lại với cộng đồng?

Nhóm sẽ đánh giá cao cơ hội và sự hỗ trợ từ RFI này để thu thập phản hồi thông qua các cuộc khảo sát hoặc thảo luận tập trung.

5. Chúng tôi là ai

- Aeron Hodges, AIA, là Senior Associate tại Stantec Architecture. Có trụ sở tại văn phòng Boston, bà đã lãnh đạo thiết kế nhiều dự án nhà ở, thương mại và khu hỗn hợp. Bà cũng là đồng sáng lập của WHAT'S IN, một sáng kiến nghiên cứu thiết kế nhằm tìm ra các giải pháp nhà ở đô thị sáng tạo, bền vững và giá cả phải chăng. Vào năm 2018, WHAT'S IN đã tư vấn cho Thành phố Boston về một chính sách mới cho phép xây dựng các căn hộ nhỏ hơn. Công trình của Aeron đã được xuất bản bởi d3 Assemble, Diễn đàn Kiến trúc sư Trẻ AIA và Tạp chí Kiến trúc Boston. Bà là người nhận được Giải thưởng ONEin3 Impact do Thị trưởng Walsh trao cho các nhà lãnh đạo dân sự xuất sắc dưới 35 tuổi. Bà gần đây đã nhận được Học bổng nghiên cứu sinh Plym từ Đại học Illinois Urbana-Champaign, lãnh đạo một cuộc điều tra chuyên sâu về Nhà ở xã hội ở Châu Âu.
- Eliza Datta là người phát triển nhà ở với hơn 20 năm kinh nghiệm trong việc lập kế hoạch, tài trợ và thiết kế nhà ở có giá cả phải chăng và thu nhập hỗn hợp. Bà lãnh đạo E3 Development LLC, một công ty phát triển do phụ nữ làm chủ, tập trung vào phát triển quy mô nhỏ, đổi mới đáp ứng nhu cầu và ưu tiên của cộng đồng địa phương. Trước khi thành lập E3, Eliza đã giữ các vị trí cấp cao tại các công ty bất động sản ở Boston và Thành phố New York và làm việc trong một loạt các dự án phát triển nhà ở tại các thị trường trên khắp vùng Đông Bắc. Bà có kinh nghiệm sâu rộng ở Boston, nơi bà đã đóng góp vào việc xin phép và thực hiện hơn 2.000 căn hộ.