

品质提升价值

Quality + Value

ARCHI 100 百年建筑

55
2007.6



居者有其屋的中国模式 宋春华

日本小户型住宅的空间布局 蘆田恭正

从城市的角度规划绿色建筑 陈 音

芬兰现代住宅设计 佩卡·海林

对话建筑师

居者有其屋



居者有其屋

主编

中国城市规划学会居住区规划学术委员会
北京百年建筑文化交流中心

黑龙江科学技术出版社

architectural

建築設計

urban planning

城市規劃

landscape design

景觀設計

interior design

室內設計

ningbo office towers transportation bureau + industrial and commercial bureau
宁波市交通局 + 工商局大楼建筑方案设计

J.A.O. Design International

美國龍安建築規劃設計顧問有限公司

中國總部

北京市朝陽區霄雲路26號鵬潤大廈B2601-2602

郵編: 100016

Tel: (8610) 8458 4666

Fax: (8610) 8458 4950

Email: job@jaodesign.com

join⁺
us

虛位以待: 注册规划师、资深规划师、注册建筑师、资深建筑师、名牌大学应届毕业生

► www.jaodesign.com

卷首语

Foreword

积跬步以至千里

经济的发展，物质的充裕，生活水平的提高，人们开始重新审视朝夕相处的城市生活空间。对于居住，人们提出了更多现时代的要求和标准。为了迎合市场需求，也为了见证时代的发展，政府、开发商、建筑师在住宅产品的规划和设计上一直不懈的努力着。

显而易见的变化是：建筑设计队伍日益多元化，建筑设计学术研究水平不断提高，境内外建筑同行的交流增多，在这种氛围中，住宅产品在品质、舒适性、合理性上取得了质的飞跃。《百年建筑》杂志6月刊选择这样一个时机探讨居住区规划与设计的课题，打破单纯从居住的角度观察和阐述居住问题，而是站在城市和社会的大背景下，从人们生活工作健康休闲等更多层面寻找影响居住的一切因素。

不需讳言，中国的城市规划才只刚刚起步。中西方建筑语汇的碰撞既带来了发展的机遇，也带了实实在在的压力。什么样的建筑才是对的好的？怎样才能建设好我们的城市，建设合理舒适的居住空间？为什么大规模的建设并没有给人们的生活带来惊喜，相反的却带来了混乱和烦恼。在这样一系列的问题下，思考的结果是，我们的建筑师和决策者需要克服浮躁的外环境，进一步提升本身的专业理论修养和技巧，专注于把建筑设计做得更精更好。

不积跬步，无以至千里。在沸沸扬扬地炒作中西方建筑元素的同时，我们需要以平实的心态去认真踏实地一个个地解决所接受项目的环境，功能，流线，空间，材料，技术和造价等问题；在检讨迎合市场大众口味的同时，必须倡导一种朴实而健康的建筑审美，深入挖掘建筑物固有构成要素的美学潜力，包括它的空间，形体，技术，材料，细部，色彩，光影，虚实等，从而为大众营造真正高舒适度的物质环境。

随着认识的不断深入和清晰，设计出能整合自然环境的建筑语汇；设计能延续人文传统特征的城市空间；设计具有中国自身特色的绿色城市；创建自己的创作思维模式和建筑创作方法；在这里，中国城市规划与开发的工作还仅仅是一个试验性的开端……

本刊编辑部

ARCHI100

图书在版编目(CIP)数据
百年建筑 居者有其屋
北京百年建筑文化交流中心编
哈尔滨:黑龙江科学技术出版社, 2007.6
(百年建筑丛书)
ISBN 978-7-5388-5144-1

I. 居…
II. 北…
III. 居住区—城市规划—设计方案—汇编 中国
IV. TU984.12

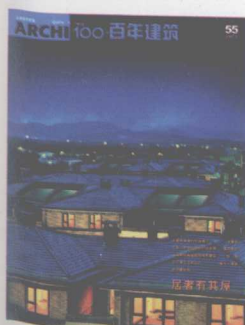
中国版本图书馆CIP数据核字 (2007) 第092797号
百年建筑丛书
BAINIAN JIANZHU CONGSHU
SHANG YE DI CHAN DE XUAN ZHI
主编单位: 中国城市规划学会居住区规划学术委员会
北京百年建筑文化交流中心
地 址: 北京市海淀区清华大学清华科技园
创业大厦707-708
邮 编: 100084
http://www.archi100.com
E-mail: zzz@archi100.com

编委会主任: 王静霞
编委会委员: 谢远骥、吕永泉、孙克放、周燕珉、王 庆、邢 铭
陶 滔、彭瑶玲、涂英时、朱文俊

总 编: 朱文俊
电 话: (86) -10-62796561
副总编: 朱一原
电 话: (86) -10-62796599

主 编: 高 强
电 话: (86) -10-62796638(兼传真)
本期责编: 葛丽丽
美术总监: 吴培源
采编部: 李 磊 葛丽丽
电 话: (86) -10-62796570 62796581
美编部: 何珊珊 管雄飞
电 话: (86) -10-62796571
经营部: 任东彬 于玲杰
电 话: (86) -10-62797703 62796583 62796570
发行部: 张立田 李蓬
电 话: (86) -10-62796728(兼传真)

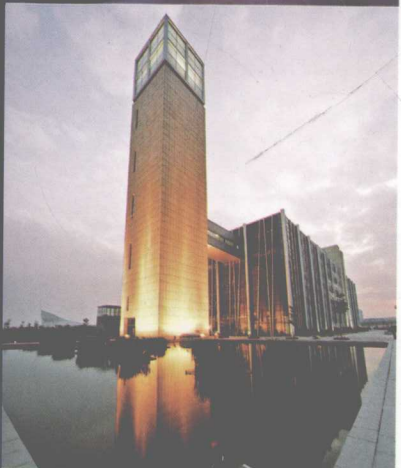
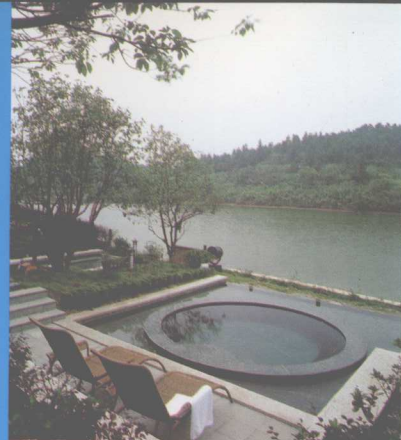
印刷: 北京蓝图印刷有限公司
发行: 全国新华书店
内文用纸: 金东128克太空梭F4亚光双面铜版纸
开本: 8891194-1/16
印张: 20
字数: 300 000
版次: 2007年6月第一版·2007年6月第一次印刷
广告经营许可证编号: 2301004010122
书号: ISBN 978-7-5388-5144-1/TU.531
版权所有, 不得翻印



封面: 万城华府
封二: “2007”居住区高峰论坛精装礼盒
封三: 时美印务
封底: 协成经纪

品质提升价值 ARCHI100 百年建筑

55
2007.6



目录 CONTENTS

卷首语 Foreword

居住区 Residential District

- | | | | | |
|----|-----------------|-------|--|-----------------|
| 8 | 居者有其屋的中国模式 | 宋春华 | To Let All the People Have Their Home in China | Song Chunhua |
| 12 | 日本小户型住宅的空间布局 | 蘆田恭正 | The Spacial Composition of Small Dwelling Houese in Japan | Yasumasa Ashida |
| 14 | 芬兰现代住宅设计 | 佩卡·海林 | The Modern Housing Design in Finland | Pekka Helin |
| 18 | 基于客户价值的产品营造 | 王欣 | The Product Construction on the Base of Client Value | Wang Xin |
| 20 | 城市别墅的人文价值 | 鄂俊宇 | The Human Value of the Villa in City | E Junyu |
| 22 | 从城市的角度规划绿色建筑 | 陈音 | To Mark Out the Environmental Construction on the Point of City | Chenyin |
| 26 | 小户型的景观设计 | 陈跃中 | The Landscaping Design of Small Dwelling House | Chen Yuezhong |
| 28 | 从万科蓝山别墅看联排别墅的演进 | 王川 | Tell of the Evolvement of the Villa in Line from Vanke Lanshan Villa | Wangchuan |

经典案例 Typical Case Research

- | | | | |
|----|----------------|-----------------|--|
| 32 | 顺德文化中心 | 巴马丹拿集团 | Shunde Cultural Complex |
| 38 | 苏州金墅商业街 | 德国WSP建筑设计咨询有限公司 | The Golden -villa Commercial Street in Suzhou |
| 42 | 龙佑赤壁温泉度假区 | 上海意格景观设计公司 | Longyou Chibi Spa |
| 46 | 浏阳大剧院 | 英国捷派建筑设计公司 | Liuyang Theatre |
| 50 | 东丽湖·万科城 (二期南) | 北京墨臣设计事务所 | Dongli Lake .Vanke |
| 56 | 南京锋尚国际公寓售楼处样板间 | 万德文脉建筑设计公司 | The International Mansion Templet of Fengshang,Nanjing |
| 60 | 上海万科深蓝会所 | UDG联创国际 | The Vanke Deep-blue Chamber of Shanghai |
| 66 | 苏州叶山岛规划与古村落保护 | 赛朴莱茵(北京)公司 | The Yeshan Island Programming and the Old Village Protection |

对话建筑师 Talk to the Architects

- | | | | | |
|----|----------------|-----|--|----------------|
| 72 | 我们需要树干的力量 | 马晓玮 | We Need the Truncal Power | Ma Xiaowei |
| 76 | 商业地产中的动态设计 | 董少宇 | The Dynamic Design in Commercial Real Estate | Dong Shaoyu |
| 78 | 做合理正确的建筑 | 吴钢 | Design reasonable and right Constructions | Wu Gang |
| 82 | 万科紫台景观的古韵新做 | 李存东 | The New Expression of the Old Lingering Charm of Vanke Zitai Sight | Li Cundong |
| 84 | 新现代主义居住 | 蔡明 | Newly Modern Inhabitancy | Cai Ming |
| 86 | 新中式建筑必须根植于地域文化 | 蒋鸿兴 | New Chinese Style Construction Must Be Set Up on Local Culture | Jiang Hongxing |

人物 People

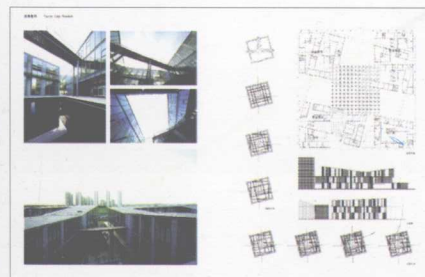
- | | | | | |
|----|-------------|-----|---|-----------|
| 90 | 拳拳赤子心 浓浓规划情 | 饶及人 | A devoted Heart for Architectural Designing | Rao Jiren |
|----|-------------|-----|---|-----------|

品牌与管理 Branding & Management

- | | | | | |
|----|------------------|-----|--|-------------|
| 92 | 大型市政工程建设中的保险问题研究 | 朱树英 | The Study of Insurance in the Large City Planning Projects | Zhu Shuying |
|----|------------------|-----|--|-------------|

更正:

《百年建筑》5月刊“写字楼的市场分析与项目定位”是根据李杰在“清华大学实战型商业地产总裁高级研修班(第一届)”讲课内容整理而成。



P40



P56



P58



P92

北京新纪元

NEW ERA

建筑工程设计有限公司

Beijing New Era Architectural Design Co.Ltd.

北京 上海 西安 天津 沈阳 杭州 贵州 济南 呼和浩特



规划设计

建筑工程设计

景观设计

室内设计

作为飞速发展的建筑工程设计公司，新纪元公司始终以客观务实的态度，在工程的每个细节中贯彻：以人为本，服务社会。的宗旨，并为客户提供高质量、人性化的服务。

……等有足够社会影响力的作品

岱海宾馆室内及景观设计

朗琴园 嘉铭桐城 紫玉山庄 金都杭城

建外SOHO 苹果社区 山水文园 瞰都COCO

石家庄卓达星辰Shopping Mall

岱海宾馆 新秀水大厦

中央美术学院美术馆 中国体育彩票综合体育馆

幸福二村天鸿集团总部办公楼

国家体育总局 中国国际战略基金会办公楼

中关村农林科技园规划 COCO国际大厦 天恒大厦

他们创造了诸如……

……等高级人才。

经济专家

室内及景观设计专家

海归建筑师

展览及体育建筑设计专家

办公建筑设计专家

住宅设计专家

酒店及商业设计专家

新纪元公司拥有大批诸如：

曾繁柏

史健

程大鹏

耿炜

李阳

李铁柱

路德民

刘晓宇

公司涉及领域有规划设计、

建筑工程设计、室内设计、景观设计、

建筑技术及机电专业咨询、投资咨询、

前期策划及项目管理。

北京新纪元建筑工程设计有限公司一直在努力创建

一种不同于传统思维模式及运营模式

并集中一批有强烈创作欲望和社会责任心的设计精英

从十几人默默无闻的小公司发展成为

超过800余名专业设计人员，

产值近亿元的大型企业设计机构！



电话：63483388
Tel: 63483388

网址：www.bjxinjiyuan.com
Web Set: www.bjxinjiyuan.com

地址：北京市海淀区北小马厂6号华天大厦20层
Add: 20/F, Hua Tian Tower, North Xiao Ma Chang, 6Haidian District, Beijing, China

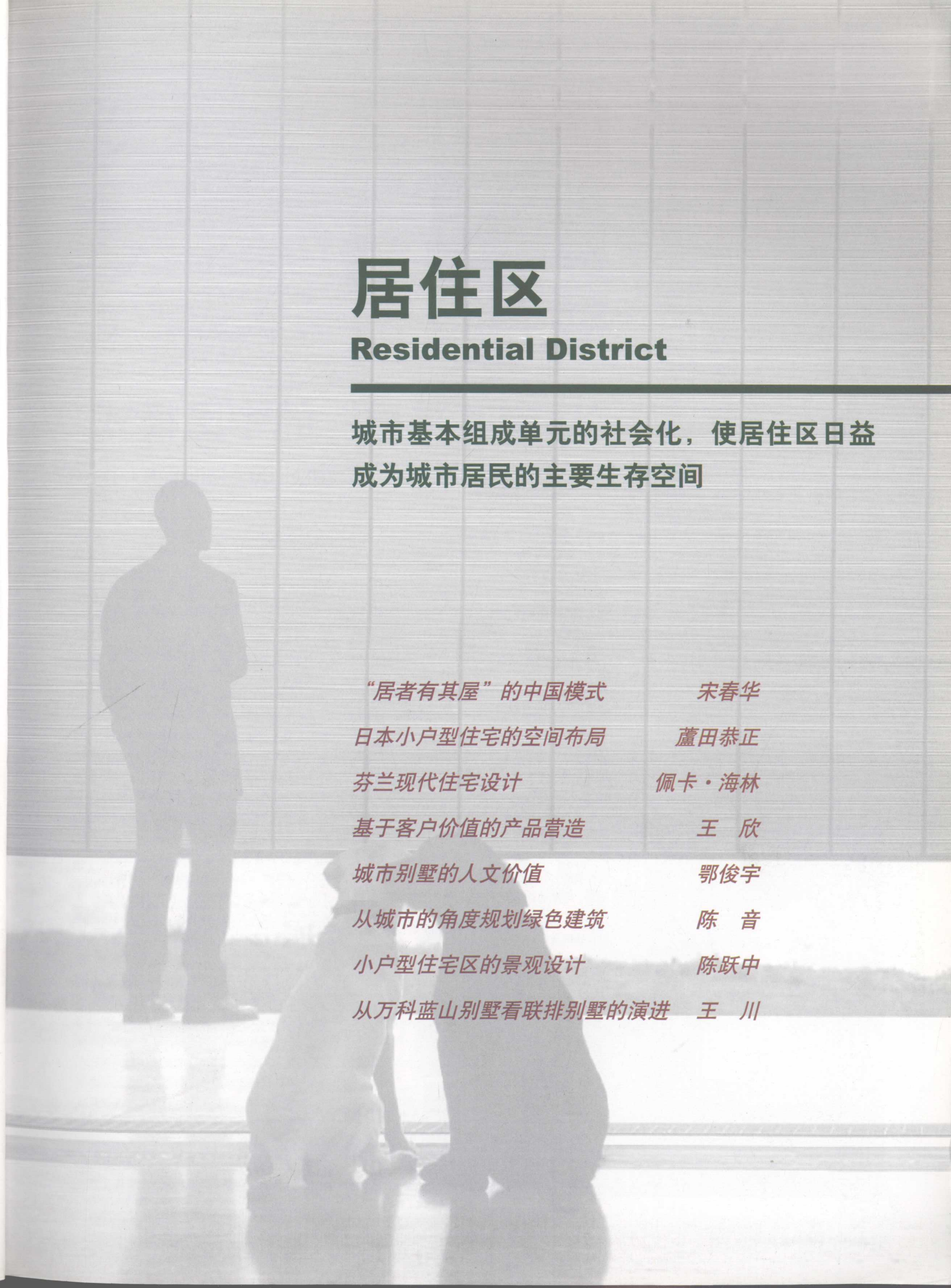
工程设计综合甲级

证书编号：010513-Sj
Registered No.: A010513-Sj

居住区

Residential District

城市基本组成单元的社会化，使居住区日益成为城市居民的主要生存空间

- 
- The background of the page features a large, light-colored window. On the left, a person stands in silhouette, looking out. In the foreground, two dogs are also in silhouette, looking out from the bottom. The scene is brightly lit, creating a high-contrast silhouette effect.
- “居者有其屋”的中国模式 宋春华
- 日本小户型住宅的空间布局 蘆田恭正
- 芬兰现代住宅设计 佩卡·海林
- 基于客户价值的产品营造 王 欣
- 城市别墅的人文价值 鄂俊宇
- 从城市的角度规划绿色建筑 陈 音
- 小户型住宅区的景观设计 陈跃中
- 从万科蓝山别墅看联排别墅的演进 王 川



宋春华

中国建筑学会 理事长
中国房地产业协会 会长

“居者有其屋”的中国模式

To Let All the People Have Their Home in China

两个目标构建和谐人居

1996年，在土耳其的伊斯坦布尔，召开了联合国第二届人居大会。在这次会议上确定了人类居住事业发展的两个目标：一是“人人享有适当的住宅”，二是“快速城市化进程中住区的可持续发展”。按我的理解，核心就是构建和谐社会、和谐人居。一方面是人与人之间的和谐，前提就是人人都要享有适当的住房；另一方面，就是人与自然的和谐，要实现人居事业的可持续发展。

中国政府积极响应联合国第二届人居大会提出的这样两个目标，高度重视人居事业的发展。提出了一系列符合中国国情的有关住房和住宅建设方面的方针、政策和措施。经过多年的改革和探索，中国的住宅建设得到了长足发展，已经从长期的“平方米饥饿”状态走了出来，步入到小康初期的居住水平。

上个世纪末制定“十五”规划的时候，我们确定的小康居住目标是人均居住面积 8m^2 ，建筑面积大约人均 168m^2 左右。实际上到2000年，已经达到了 20.38m^2 ，比预计的 16m^2 多很多。我们带着这样一个目标步入到小康社会，到2005年底，城镇人均居住面积是 26.11m^2 。所以中国住宅事业的发展是举世瞩目的。

当前中国的住宅建设，简单可以概括为三句话：

一是高强度的资金和土地投入。我们看房地产开发的资金情况，2000年是一个标志点，那个时候我们只有5000亿元。整个“十五”期间，到

2005年，已经增加到每年资金投入1.5万亿元。到2006年底，商品房资金投入接近2（1,938）万亿元，增长速度几乎是连续增长20%以上。另外，高强度的资金投入一定伴随着土地投入，因为这些资金是要物化的，要物化在土地上。

二是大规模的住宅开发与供应。在2000年，商品房竣工面积 2.5亿m^2 ，到去年底 5.3亿m^2 。加上一些不是走商品开发渠道的住宅建设，每年城镇住房竣工面积大概要到 7亿m^2 左右。五年来增增减减，也是一个快速、大量的开发和供应。

三是强劲的住房需求与置业。住宅需求非常强劲，就体现在人均拥有住房的面积上。2000年时，我们步入小康社会，人均住房面积是 20.3m^2 ，到2005年年底，人均住房面积是 26.11m^2 。

现在摆在我们面前的任务，我觉得说得简单，实际上就两句话：一是真正做到“居者有其屋”，人人都有房住。二是切实保证“屋者优其质”，住房都是高品质的。这两件事解决好，中国的住房问题应该说会得到大家的满意，大家都有房子住，而且这个房子都是高质量的好房子。

社会的和谐稳定，百姓的安居乐业，这是广大人民群众多年来的共同愿望。现在我国已经把住宅和房地产业作为现阶段我国重要支柱产业。今年的政府工作报告，总理再次肯定了房地产业对发展经济、改善人民生活住房条件有着重大的作用，所以就必须要促进房地产业持续健康的发展。以住宅为主体的房地产业也必将在全面建设小康社会这一新的历史时期内，为落实科学发展观，构建社会主义和谐社会，建设资源节约

型和环境友好型社会,更好地解决人民群众的住房问题做出应有的贡献。

面对现实,力破难解之题

在看到成绩的同时,还必须清醒地注意到现在有很多问题没有很好地解决,在快速发展的同时,住宅和房地产业也暴露出在转型期很难避免的躁动、粗放、失衡这样一些不成熟的业态,面临着许多亟待解决也是正在解决的难题。

一是大规模的开发和高速度增长与高空置量并存。这么高的速度,这么大的供应量,但同时还是高空置。同样有这样几个标志点,在2000年时,增量空置面积是1亿多平方米。每年空置量基本呈现增长的态势,只有2004年稍微下降一点,但是到2006年,空置量已经达到了1.4亿 m^2 ,其中很大一块是住宅,大约有7000万 m^2 。这种空置,有一部分是合理库存,因为没有一定的合理空置,不利于周转,也不能使消费者选择更适合自己的住宅。除了合理的库存以外,空置的原因有结构性的滞销,就是户型不对路,群众需要中小户型的,结果供应大量的大户型,肯定空置。也有区位和质量上的缺陷造成的积压,产品质量不好,老百姓不买,肯定要空置。也有观念和政策方面的原因,有些房屋没有能够及时出租和流通,也造成了一些闲置。所以对于高空置量要做具体分析。

二是住宅的拥有量,均值在提高,但差距在拉大,统计上的“人均”与实际上的“人不均”反差明显,苦乐不均突出。2005年人均已经到了26.11 m^2 ,这是统计上的“人均”,但实际上占有的情况很不平均,就是说有的人已经有了第二住宅,甚至于多套住宅,而有的人居住条件仍然十分困难。对于这些困难住户应该做一些社会调查,现在讲得比较多的是那些漂亮的小区,是人均拥有了多少平方米的住宅。但是到一些老城区里看一看,特别是北京的四合院里,居住条件还是相当困难。比如说前门大栅栏这样一些地区,居住在保护地区里的居民,住房相当困难。有一户三口之家,居住面积仅4.5 m^2 ,女儿出生之后,爸爸晚上就一直在躺椅上过夜,因为家里只有一张床,我们都很难想象。所以我觉得大家都应该非常关注“人不均”的问题。

三是商品房价格上涨幅度总体趋缓,但多数大城市涨幅仍然偏大,致使房价收入比超出合理范围过大。三季度,国家发改委已经通报了涨幅情况,有些城市还是接近两位数。社会上反映现在房价过高,老百姓买不起房。我觉得谈房价不能不谈收入,同样一个房价,香港人过来说你这个很便宜,而我们觉得贵得不得了,因为收入不一样。所以要谈房价收入比的问题,是房价收入比处在不合理的区间,所以买不起房。

四是房型进行了严格的限制,但购房总量是放开的,对抑制投资、遏制投机的作用不会明显,仍须出台有力的调控措施。对一个城市来

讲,新开发的项目,90 m^2 以下的,必须要达到70%以上。这样一个户型的控制,对改善和调整供应结构是积极的,效果将是明显的。对户型控制的同时并没有对总量进行调控,我认为这种小户型只是商品市场上所谓的“小包装”,就是包装小了,但是总量没有控制,买两份行,买三份也行。总量不进行适当的调控,只是限制户型,对抑制投资、遏制投机的作用会有,但不会很明显,所以还要出台相应的政策。

五是市场行为进一步规范,但对市场炒作、哄抬房价、欺诈坑骗等行为,尚缺乏制度性约束和法律规范。比如非常典型的炒楼花问题,《城市房地产管理法》里面没有对炒楼花做出禁止性规定,后来到了国务院《房地产开发经营条例》里也回避了这个问题。前一个时期出现了温州炒房团炒期房的现象,当时来讲是不违法的,因为法律对这种现象没有做出禁止性规定。后来有一些地区、有一些城市以地方文件和地方法规的形式做出了禁止性规定,再后来国务院文件里也对这种预售以后没竣工的商品房能否转让做出了不允许的规定。我觉得要上升到法律的层面,应该修改《城市房地产管理法》和国务院的《房地产开发经营条例》,对这样一些现象做禁止性规定。

六是购房置业群体的消费理念逐步趋于理性,但仍存在着某些不良倾向。所以在社会上要积极的引导形成健康文明、节约资源的消费模式。当然,这要有一个过程,就是要逐渐改变好多购房者不够理性的状况。

七是住宅产业的现代化产业体系正在构建,但基础仍不稳固,特别是基础性制度性创新性工作薄弱,缺乏激励机制和政策推动。目前,住房综合素质还有不少缺欠,而且不少地方到现在还不能提供最终产品,全装修的房屋占有的比重比较小,大量的还是精装修,意味着这个产业还

没有给社会提供最终产品。这是不可思议的。一个现代化的产业居然不能提供最终产品,只是一个半成品,这叫现代化吗?所以这方面我们的差距很大。

八是住宅的质量有了较快的提高,但综合素质仍有明显的不足,生命周期和节约资源能源与发达国家还有不小的差距,这是中国住宅的“软肋”。看起来花花草草种了不少,这不是实质性的,实质性的还是内在品质,特别是“四节”和环保方面的综合素质。这些都是需要我们破解的难题。

着眼宏观,实施有效调控

一是中国仍然需要深化住房制度改革,建立符合我国国情的住房体系,完善住房供应政策,健全住房基本制度。

我们国家现行的住房基本制度主要是1998年的国务院第23号文件,这个文件的名称是《国务院关于进一步深化城镇住房制度改革,加快住宅建设的通知》。现行住房制度基本上是这个文件搭建起来的政策框架。这个文件在推进住房的商品化、社会化方面起到了里程碑式的作用,从这儿开始,中国停止了实物分配,开始了货币化分配。

从贯彻执行的情况来看,1998年到现在已经快10年了,这个文件确实对构建我们国家新型的适应社会主义市场经济体制下的住房制度起到了重要作用。这个文件里原来设计的某些政策和措施,经过这八九年的实践之后,应该根据新的形势做相应的补充、完善、调整和修改。比如在指导思想方面,如何在实行住房的商品化、社会化的同时,还要强调做好住房社会保障的问题。这个文件里不是没有谈到保障,但是对住房商品化、社会化问题关注的比较多,所以现在应该强调坚持市场化和保障制度相结合,构建各得其所





的和谐人居。

在改革设想上,提出建立和完善以经济适用房为主的多层次的住房供应体系。实行这么多年,与以经济适用房“为主”的要求有很大差距。经济适用房占有的比重还比较低。而且在若干年内,它还是呈现下降的趋势,这和我们的设想有比较大的差距,应予调整。

在分配和流通方式上,对于大多数中低收入群体而言,这个文件强调的还是“出售”与“购买”,而以租赁的方式来解决群众的住房问题还没有给予足够的重视。包括像经济适用房,当时定的也是只售不租。这个文件出台的背景是正值亚洲金融危机,所以中国是一个很负责任的政府,当时想通过住宅能够拉动经济。现在看来,真正要解决好群众的住房问题,有人需要买,有人需要租,应坚持租售并举。

如何引导和建立符合中国国情的消费模式、建设模式,鼓励搞活存量,加强流通,搞活交易,发展二手房市场,完善公积金制度,改进住房金融工具等等这样一些问题,我觉得都需要深化改革、完善制度、加强管理。

二是坚持正确的政策原则,实施有效的宏观调控。

今年政府工作报告中讲到,当前经济发展的政策原则有五点,住宅和房地产业也应该认真贯彻这五点政策原则,实施有效的宏观调控。

1.既要保持政策的连续性、稳定性,又要对突出问题加以完善,并强化落实政策到位的责任,提高政府的执行力。

2.加强和完善宏观调控,就要运用好市场机制和政府调节两种手段。对于广大群众的住房

问题,主要是要靠发展普通商品住房来解决。而对于低收入家庭,则应该由政府提供社会保障。两手应该分开,低收入是一块,他们主要依靠保障;中等以上的主要靠普通商品房。

3.要大力提高增长的质量和效益,把节约能源资源、保护环境、集约用地放在更加突出的位置。

4.住宅是重大的民生问题,政府要加大财税等政策的支持,全面建立起廉租房制度,维护社会的公平,让广大的群众都能够共享改革和发展的成果。我们现在还有若干个地级市以及相当一批县级市,廉租房制度还没有建立起来。另外,建立起来以后,有没有必要而充足的资金保证这个制度进行正常运转,这还是一个亟须解决的问题。

5.坚持以改革为动力,加快体制和制度的创新,要改进和规范经济适用房等相关制度和政策,使之更加符合我国现阶段的国情。不仅是经济适用房,整个住房制度里还有很多问题,恐怕都需要改革和完善。

三是积极引导合理消费,形成符合中国国情的住房消费模式。

住房消费模式问题是去年136次国务院常务会议上第一次提出来的。但是关于社会消费模式的问题,最早是在中共中央关于“十一五”规划建议里提到的。

要形成符合中国国情的住房消费模式,我们再回到什么是中国国情。最重要的国情是人口多,而目前正处于人口“红利期”,人口结构的“红利”主要体现在,大量的劳动力人口充沛,被抚养人口相对比较少。这就意味着大量的

劳动力人口正是有旺盛住房需求的群体。人口红利期说明青年人刚刚参加工作,刚刚结婚,甚至有了小孩,他们非常需要住房。再过了若干年以后可能碰到的是老龄社会的住房问题了。

其次,就是人均占有资源相对比较少。当代人的住房消费如果不节制,必然要透支有限的资源,这样就不可持续。现在搞大户型,就是在透支有限的资源,把子孙资源都给用了,这是不可持续的。

再次,居民收入水平总体比较低,而居住水平又在攀升,所以就形成了较高的房价收入比。需求旺盛,房价就往上涨,供求关系决定了房价。收入涨得没有房价快,房价收入比就高。

总的来讲,我们刚刚步入小康社会,而且将长期处于社会主义初级阶段,必须从人多地少和现阶段经济发展水平的实际情况出发,摒弃“贪大、超前、炫耀、浪费”这样一种不良的消费倾向,我们倡导的是“合理适度、梯度渐进、健康文明、节约资源”的消费模式。

四是推进技术创新,加快住宅产业现代化步伐,构建资源节约型的住宅建设模式。

我们要改变那种传统的、粗放的生产方式,建立起“占用资源少、环境负荷小、可循环率大”这样一种资源节约型的建设模式。这样就需要坚持技术创新,建立以企业为主体、市场为导向、产学研相结合的住宅创新体系,要引导和鼓励企业加大研发投入,结合创建自主品牌,立足国内的资源条件,选择不同的创新方式,完善我们的创新激励机制,促进研发成果能够尽快转化为产品开发能力,直接拉动住宅质量和品质的提高。像万科等一批这样的企业,他们很注重自己

的品牌，而品牌的后面是靠技术和产业体系来支撑的。

突出重点，构建中国模式

我们要实现“居者有其屋”的目标，就是要在资源相对缺乏的人口大国，建立起符合自己国情，具有自己特点的“中国模式”。且以为，中国模式具体体现在以下五个方面。

一是大力发展普通住宅，支持广大群众自住性消费需求。中国住房最主要的任务是大力发展普通住宅，长期的住房制度改革实践证明，坚持住宅商品化、社会化方向，是解决大多数群众住房的必然选择。所以千万不要又回到老路上，单位自建分房。长期实践已经说明那条路是没有前途的，所以我们才选择了商品化。除了少数低收入的住房困难群众之外，大多数群众还是不存在居无其所的窘境，对于大多数群众来讲，更多的还是住房面积的改善和提高的问题。随着收入水平的提高，经济承受能力的增强，居住条件的改善，它是一个梯度渐进的过程。有条件的就可以购置拥有产权的自有住房，也可以通过租赁的方式获得住房的使用权。所以国家应该建立和完善以普通商品住房为主的供应体系，政府在规划、土地、金融、税费等方面向普通商品住房倾斜，保证普通商品住房的供应。特别是对首次购置自住住宅的群众，应该享受有关政策，享受这些政策的房屋应该制定出它的标准。第一次买而且是为了自己住，国家就应该给支持，但是这个房子应该是有标准控制的。我建议这个标准就是核心家庭（3口人）的多层普通住宅住房可为90m²。根据人口、区位、住宅类型等因素可控制在81m²~100m²之间。国家对这样一些住宅应该有政策扶持，让中等以上收入者都能够买得起。

二是坚持保障优先，建立健全廉租房制度，分阶段解决好“双困户”（经济、住房均困难）住房困难。因为“双困户”在不同阶段，标准是不一样的，而且不同经济发展的地区，“双困”也是不一样的。有些城市可能8m²还算住房困难户，但有的城市可能6m²就是住房困难户。所以要分阶段解决“双困户”的住房困难。实际上就是以前的“解困工程”。我们应该保证这些“双困”居民有基本的住房权利。城市政府应该把满足和解决低收入住房的保障性的，也就是生存性的基本住房需求放在公共财政和资源配置优先保障的问题，做到应保尽保。在普遍建立廉租房的同时，要完善和健全资金保障体系，建立稳定的资金来源渠道，保证廉租住房制度能够正常运转。当然廉租住房面积必须进行严格的控制，可以考虑在40m²~60m²之间，核心家庭（3口人）以50m²为宜。对于有购房意向的中低收入的“双困户”，可以在贷款利息、公积金使用条件方面以及税费征收方面给予优惠，支持他们能够购买政策性住房。这个房子可以介乎于普通商品房和廉租房之间，也就是3口之家可以定为70m²。

三是以中小户型为主体，发展节能省地环保型住宅。当前我们国家还是以增量型发展为主，大量的还是新建住房，还没有能力和精力改造存量住宅。欧洲一些国家基本上是改造存量住宅。现在大量的增量型住宅使我们面临着资源瓶颈的严重约束，环境污染的巨大压力和能否可持续发展的严峻挑战。我们的住宅必须坚持以中小户型为主，有效地降低能源消耗，减轻污染排放。为了做到“四节一环保”，我们采取很多有力措施，但最明显、最有效果的还是空间节约，就是把户型压缩，要改变户型越做越大的不良倾向。我们要鼓励提倡经济适用的中小户型，主导户型应是二、三室户，做到既能较好地满足当前的居住需求，又有一定的适应性。与此同时，对大户型住宅应加以控制，并建立资源补偿机制，多占用多消耗应该多交税多补偿。

四是完善住宅产业现代化体系，全面提升住宅综合品质。中小户型不意味着降低生活的舒适度，我们的理念就是要在较小的空间里面创造比较高的舒适度。综合品质怎么衡量？现在中国的住宅老百姓也搞不清楚买什么住宅，一会儿生态的，一会儿是智能的，这就要对住宅的性能进行综合评价。综合主要是五个方面：适用、环境、经济、安全、耐久。现在中国住宅综合性能从低到高主要是四种：第一种是B类，第二种是A类里的A，第三种是AA，第四种是AAA。B类要满足国家的强制性标准。A类就是满足国家强制性标准以后，在某些质量和性能方面更好。A里又分A1、A2、A3。要健全我们的产业体系，包括技术保障体系、建筑体系、部品体系、质量保证体系、性能评定体系。要以最终产品为目标，依靠模数协调，全面集成先进技术。所以要创新。怎么创新？建立产业化基地，建立综合试点城市，第一个综合试点城市是深圳。要抓康居示范工程，引领中国住宅潮流，起示范带动作用。我们要进行性能认定，扩大覆盖面，要严格部品材料的市场准入，不好的要淘汰。

五是改造更新利用存量旧有住宅，改善老城区的人居环境。这个问题必须提到议事日程上来。现有400多亿平方米存量房屋里，很大一块是老住宅，这些住宅节能不行、设备也落后，必须改造。国家应规范旧有建筑的拆除，要遏制大拆大建。确实有问题的要拆，这个建筑要进行技术鉴定。有的说功能设备不行了要拆，要提出来进行改造和改建的不可行性研究，然后再拆，只要有有可能进行改造利用的就不应该拆。由于规划和公共利益需要拆除的，应该广泛听取意见，包括经过论证乃至听证后，然后按照程序办。

国家要制定扶持政策，鼓励对老建筑进行维护、改造、更新、利用，使它们物尽其用，保值增值，也使这些老住宅成为解决群众住房问题的重要资源，为解决“居者有其屋”做出它们的贡献。



蘆田 恭正

芦田建筑设计公司 董事长

日本小户型住宅的空间布局

The Spacial Composition of Small Dwelling House in Japan

不同户型比较

1. 70m²的户型。

70m²户型空间布局的特点是玄关设计在中央，走廊从玄关一直通到客厅，在走廊的两侧布置单室、厨房、厕所、洗漱间，最尽头为客厅。

2. 80m²的户型

80m²户型的空间布局特点是走廊设计在中间，所有的西式房间都位于阳台的一侧，西式房间对面为厕所、洗漱间等。客厅厨房设计在入口的尽头。

3. 90m²户型

90m²户型与80m²户型在房间布局上变化不大。在设计上，90m²户型的设计将客厅餐厅厨房作为家庭活动的公共空间，最里面为个人房间。中间的走廊在连接个人空间和家庭空间的同时，是通往洗漱间唯一道路。与以往日本设计稍有不同的是，90m²户型将厕所和收纳空间设计在中间。

4. 100m²户型

100m²左右属于大户型。与其他小户型的不同之处在于，100m²户型有专用的庭园空间，有别墅的豪华气息，空间富余，有公用杂事空间。西式房间设计大型壁厨。从阳台到庭园的宽敞设计则更有豪华气派。

中日房间布局的异同点

1. 玄关走廊

在日本玄关是迎接来客的地方，除了关系非常亲密的人外，一般朋友基本上都只在玄关接待。玄关作为住宅的脸面，有迎接不固定人数来

客的功能，所以日本设计师很重视玄关内部装饰。玄关的共性就是收纳，如果空间在制作收纳性鞋柜后依然有富余空间，就会考虑配置壁橱等。

日本建筑的一个特色是，只要空间不是特别狭窄，空间布局上一定有走廊。走廊可以隔开家庭公共空间客厅，私人寝室和孩子的房间，相当于是家庭的大动脉。但如果走廊设计的不好，也会浪费空间成为空间的累赘，所以走廊设计的好坏直接影响房间布局的好坏。

2. 客厅

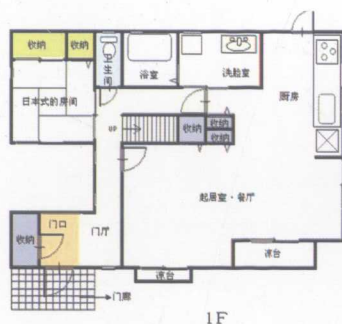
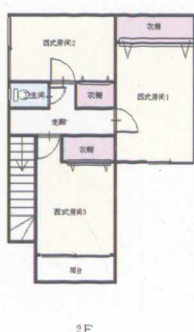
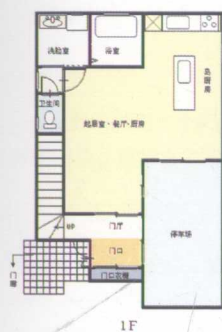
客厅是家庭团聚的公共空间，通过与餐厅结合显示房间的宽敞。房间的大小以12m²~20m²为主。同时，因为在客厅看电视机会比较多，需要事先考虑电视家具的放置，保证电视的效果不受户外自然光线的影响。

3. 餐厅

餐厅是家庭团聚的重要地点，在这里家庭成员可以一边享用晚餐一边诉说一整天的高兴与不高兴的事，是家族成员心与心互相接触，积蓄第二天能量的重要场所。为了方便刚烹调好的饭菜可以马上方便的端出来，厨房设计在餐厅旁边。不设阻挡的墙壁，以吧台隔开两个房间。在房间中心放置独立的4人桌，用吧台将房间分开。因为采用对面式，餐桌放在厨房也不占空间，是方便配菜的吧台式设计。

4. 厨房

厨房是主妇每天为家人做饭菜的地方。要求比其他任何房间更舒适，阴暗压抑感很难令人做出好吃的饭菜，这也是掌管家庭成员健康的关



键。在空间布局上可以迎接旭日暖光的东面是最好的选择。类型主要有一列型、L型、吧台型。便捷厨房要求工作线短且流程顺畅。U型的厨房由于是在狭窄的空间进行所有活动，用转身来完成所有工作，容易令人疲劳，是疲劳设计的特征之一。

5. 万能间

多功能房是旧时用来放洗衣机及晾衣的空间。多设置在洗漱室的一角或台阶下的空间。在没有空间的情况下，洗衣机多设置在走廊。

6. 浴室

对于把洗澡作为缓解一天疲劳手段的日本人来说，浴室并不是简单清洗身体的地方，而是养精蓄锐的重要空间。现在西式浴盆也增加了按摩、喷雾、看电视等许多功能，从性能来说也有传递暖气、通风、干燥等多种功能。在公寓中配置成套瓷具是现在的主流，西式的游泳池式浴盆受到大众欢迎，成为住宅选择的一个重要因素。

7. 厕所

厕所大小约1.8m²左右就足够，把座便器加

上清洗及加热功能很受欢迎。以前厕所的清洁以水清洗为主要方式，所以装修多用瓷砖来粘贴地板和墙壁。最近的清洁方式倾向于擦拭，所以地板用宽氯乙烯材，墙上粘贴壁纸，几乎已经成为与客厅装修不相上下的空间。同时由于现在通风除臭功能的进步，在没有窗户的地方设计厕所也变成了可能。

日本最新独栋住宅

1. 房间布局

在南面设计客厅等家族团体的空间，在北侧设计卧室等的单人房间被大多数人接受。房间的布局与上述的内容在本质上没有太大差别，因为有现成的家具，可以让人更轻松的感受到来生活的动线。寻求独栋住宅的顾客，需要随着个人生活的变化改变房间布局和机能。如果是年轻的夫妇，将会考虑到从2人的生活到3人世界的空间变化的要求，孩子长大后个人空间的考虑，晚年的生活方式的变化对空间的要求。同时，根据主妇的生活方式，厨房也会产生多种选择方案，早

餐台是被关注最多的厨房风格。假日时全家人一起准备饭菜及收拾整理，或者招呼朋友来家里开家庭party，是人与人互相接触的魅力线。

屋顶已不仅仅是一种房间结构，同时还成为了休闲空间。目前对这个休闲空间的要求越来越高，在屋顶设置野外浴池，为假日加入温泉感觉的奢侈布局也开始出现。

最新住宅的机能

关于住宅的机能，安全感和便利性是非常重要的。最近，节能住宅成为了住宅选择的亮点。作为节约能源消耗的手段，首先需要进行的是利用自然，“有自然光进入的住宅”。

最理想的住宅是冬天日光通过玻璃进入室内，使房间达到自然温暖。同时加上外保温、采用热容量大的材料的地板和墙壁，可以缓和急剧的温度变化。只有开口处为热损失大的部位，但需要根据热的出入平衡，决定开口部的位置和大小，决定是否采用烟囱和百叶窗等。



Pekka Heilin

佩卡·海林

芬兰建筑师协会 会员

芬兰赫尔辛基科技大学建筑科学 硕士

芬兰现代住宅设计

The Modern Housing Design in Finland

芬兰虽然地广人稀，但从其建筑设计门类上而言却是世界上最领先的国家之一。虽然建筑规模上不及中国，但对于很多问题的探索，芬兰却走在前沿。海林事务所作为芬兰最大的住宅方面专业事务所之一，其最近几年所做的普通住宅、别墅及一些城市中心公寓等各种住宅类型案例，当中进行的诸多尝试，应该代表着芬兰现代住宅设计的典型，并能给中国同行提供一些借鉴。

对于住宅类建筑，海林事务所做了多年的研究和设计。芬兰设计师对住宅设计在世界建筑史上做出了很大贡献，从早期的几位大师到如今一代，均采用深入分析研究等分析问题的方法，如仔细研究人具体的需要尤其人体工学方面的需要，在住所内停留时间的长短等，从而在细致研究的基础上进行住宅设计。

我们在做住宅设计时需要考虑两个重要因素：第一，科技进步——科技的进步往往会给建筑师带来新的设计手法及新的思考；第二，国际潮流的相互交流和影响。

西贝柳斯花园

西贝柳斯花园是我们在瑞典通过一次建筑设计竞赛获得第一名的一个项目。西贝柳斯是芬兰著名的音乐家，也是芬兰的“文化之父”。

对设计与当地环境和景观关系的处理是建筑设计界一个长期的话题，在此方面北欧建筑师做得最好，并长期坚持着生态设计的观点。该项目最主要的切入点也是基于生态的考虑——如何把自然优势与设计思路结合起来，并做出一种介入城市的公寓和别墅之间的、充满自然趣味的类

型。设计实际上同时解决了4个方面的问题：

1. 生态问题，主要体现在高科技与低科技两方面；

2. 邻里、社交问题；

3. 考虑每一户的私密性，以及与大自然结合的关联；

4. 材料与技术如何使用到相对复杂的住宅设计上。

我们做了台阶式的立面和屋顶处理方式，这其中包含着很多生态设计方面的内容。例如，屋顶本身就是绿色的台地，同时它又能够起到吸收雨水、防热、防晒的作用，我们日常生活中还有很多需要舒适度之处，都可以通过这种屋顶来解决。

公寓住宅

位于某市中心的普通公寓住宅，实际上类似于我们的政府补贴住宅，因为属于国家补贴项目，虽然在市中心，但它的售价却是该城市最便宜的一批住宅之一。该社会住宅区规模较大，包括了老人公寓、青年公寓、残疾人公寓，呈现出多样组合，其户型及配套服务设施也都不同。其中一个较大的成长式单元，每一个房间都可以随着家庭成员的变化进行不同的安排和调整。北欧的建筑师无一例外地非常注重自然采光，这与北欧自然光在冬季相对较短有关，每一个住宅都会充分考虑自然采光的设计，尤其在公共空间的考虑上。

芬兰是一个福利国家，学生公寓由政府统一组织设计和施工，并统一管理使用。芬兰没有



1-3 实验住宅

高山大川，主要为丘陵地带，地形原生态保持非常完好，所以芬兰每一位建筑师都相当注重在设计中如何不去破坏原生态，从住宅区规划直到每一个单体的设计都非常用心细致的工作。芬兰的学生公寓，每一个单元基本上为2室1厅、3室1厅或4室1厅，分别供2位、3位、4位学生住宿。因为学生公寓首先要求非常朴实，造价较为便宜，同时要照顾到青年人居住的需要，比如活泼的因素，所以建筑师要考虑用最小造价创造出比较活泼的居住空间，例如通过色彩、不同的材料等的运用达到目的，并通过设计上平面构成的原理，把色彩结合起来，同时也与自然取向是横向为主还是竖向为主结合起来，创造比较舒适的环境。

城市中心的公寓档次相对较高，从设计到造价都会有不同的考虑。因为位置比较特殊，其对面都是二三十年代建造的当时国际上功能主义的住宅。我们在设计中必须要考虑如何与旧有的住宅和环境呼应，并且在布局和立面处理上也都要有一定的呼应关系。建筑师按照固定或者设定的人群设计了不同的户型，并给每一个户型都提供了一些可能的室内设计方面的参考建议（在芬兰，一般建筑师从建筑到室内，甚至包括家具的设计都是全部承担，尤其在做公共建筑的时候）。

赫尔辛基市中心刚比商业交通中心及住宅设计

除了做住宅项目，海林事务所实际上也是欧洲最大的设计公共建筑，尤其是办公楼、大学、剧场、机场等公共建筑的大型事务所之一。在赫尔辛基市中心的刚比商业交通中心及大批住宅，是海林事务所近十年来最大的一个项目。

该项目约30多万平方米，地下部分总共4层，包括地铁中转站、公共汽车、电车等交通设施部分，办公中心，购物中心以及公寓住宅。这种组合方式如今在欧洲相当流行，它被称之为对

城市尤其市中心的生活最有效率的一种组合方式。

从方案的立面图上可以看出我们空间和城市中心生态设计的理想。因为是住宅与办公楼相结合，所以在一些公共设施的使用上也同样结合起来考虑，例如楼梯间、电梯间有时可以共同使用。住宅细部的处理注重对材料、色彩、工艺的把握。

该项目能够反映出最新的芬兰设计的典型，它在一些理念、造型、形式上的处理，均是较新的设计。它地处赫尔辛基最贵的地方之一，周围基本为近150年前新艺术运动时期的典型住宅，几乎所有的建筑都是芬兰各个时期不同的建筑大师留下的作品，由于设计本身为一个改建项目，在原址上还有一些二三十年代功能主义的建筑，因而在该位置上进行设计，会受到很多要求限制，我们必须在设计中将这些旧建筑 and 老环境结合起来。

不管是怎样的住宅设计，建筑师都非常乐意考虑每一个住户，即每一个房间的景观和感受，这种感受就是跟自然亲近的内在的需求。

芬兰住宅设计非常注重阳台的处理，将阳台作为起居室的一种延伸，所以阳台的设计对建筑师来说是一个很重要的课题。

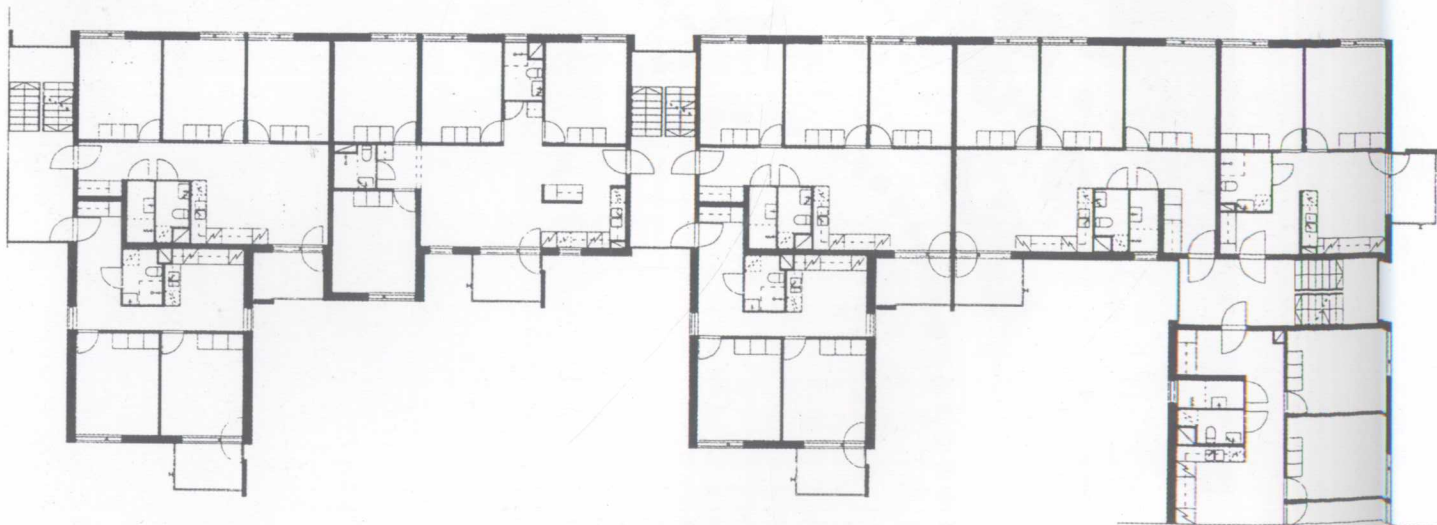
挪威首都奥斯陆旧机场区设计

挪威首都奥斯陆的旧机场区位于奥斯陆的市中心，由于挪威政府决定将把机场迁到更远的地方，因此决定在旧机场位置设置一个新的较大的包括居住在在内的小区。

由于当时修建机场在环境保护上进行了比较大的破坏，现在应当回归到自然，将大自然的原生态归还给人们居住，所以我们的设计方案沿着这样一种思路来考虑。这不仅是一个住宅区的规划和设计，实际也是一个综合的规划和设计，包



学生公寓



学生公寓平面图