

design and transformation of public rental housing

by Li Xiaoning

廉租房

李小宁 著

实验设计

板塔式

塔式

标准模块式



公租房的 设计与改造

中国建筑工业出版社

design and transformation of public rental housing

by Li Xiaoning

廉租房

李小宁 著

实验设计

板塔式

塔式

标准模块式



公租房的 设计与改造

中国建筑工业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

公租房的设计与改造/李小宁著. —北京: 中国建筑工业出版社, 2012.10

ISBN 978-7-112-14659-8

I. ①公… II. ①李… III. ①住宅—建筑设计②住宅—旧房改造 IV. ①TU241

中国版本图书馆CIP数据核字 (2012) 第215373号

本书作者为我国著名楼市分析专家、户型设计专家。

本书内容为公租房的设计与改造, 包括廉租房、实验和创新设计户型、北京市和国家公租房指南所列合体一居、一居和两居类户型等的设计与改造实例。作者对每一个项目都进行了非常仔细的设计分析, 并将原设计稿和改动设计稿都用图直观地表达出来, 是市场上同类书少见的。书稿中还讨论了公租房的面积和公租房的改造要点等相关问题。

本书图文并茂, 直观实用, 可供开发商、建筑设计公司、房地产策划营销、建筑装饰公司及广大居民等参考使用。

责任编辑: 许顺法 陆新之

责任设计: 陈 旭

责任校对: 张 颖 刘 钰

公租房的设计与改造

李小宁 著

*

中国建筑工业出版社出版、发行 (北京西郊百万庄)

各地新华书店、建筑书店经销

北京嘉泰利德公司制版

北京画中画印刷有限公司印刷

*

开本: 880×1230 毫米 1/16 印张: 12 $\frac{1}{2}$ 字数: 388千字

2013年1月第一版 2013年1月第一次印刷

定价: 88.00元

ISBN 978-7-112-14659-8

(22704)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题, 可寄本社退换

(邮政编码 100037)

户型的设计与设施

(代前言)

目前,公共租赁住房建设需求迫切,成本受限,各地许多建设单位处于“摸石头过河”,因此,规范其建设机制,提高建设质量和效率,推动新型建筑材料、节能环保设备以及住宅产业化的全面实施,成为了关键。

在公共租赁住房建设中,设计显得十分的重要,尤其表现在户型的精细化设计上,其中包括标准化设计和适应性设计。

标准化设计

在满足建筑规范的前提下,标准化设计要遵循这样一些原则:

户型内管线较多的空间,如厨房、卫生间等,应集中设计,形成集中管线区,既便于标准化建造,又方便后期的维护和改造。厨房和卫生间沿进深方向布置,形成纵向管线区,沿开间方向布置,形成横向管线区。用水空间集中布置,管线设备集约化,是符合住宅全生命周期的设计理念。

在进行户型集中管线设计时,还应考虑楼栋整体的管线设计方案。

户型之间灵活拼接,可采用模块方式,便于形成多样化的组合平面,为住宅产业化的实施奠定基础。因此,需要对各类户型面宽和进深的尺度进行推敲,达到统一标准。

厨房、卫生间是设备和管线的密集区,为便于工业化建造,应对其进行细致的标准化设计,甚至可以考虑整体厨房和整体卫生间。

套内各功能空间尺度一般应符合《住宅设计规范》(GB 50096-2011)、《住宅性能评定技

术标准》(GB/T 50362-2005)等国家标准,鉴于公共租赁住房面积小、使用率低等特点,2012年8月1日实行的新版《住宅设计规范》(GB 50096-2011)中已降低了部分面积标准,如:双人卧室不小于9平方米;单人卧室不小于5平方米;起居室不小于10平方米;厨房不小于4平方米和3.5平方米;卫生间(三大件)不小于2.5平方米。

在居室开间和进深的比例上,要保证家具的正常摆放,如:二居室要满足三口之家的使用,包括客厅设三人沙发,餐厅摆四人餐桌;双人卧室要能放下卧室三件套(1.5米的床、衣柜、床头柜或小书桌),并且床要平行于窗户摆放,两侧留出上下床的空间;厨房、卫生间净宽度不小于1.5米。

重视设计与建造的标准化、工业化和产业化,采用基本模块形式进行单元布置,便于控制成本和质量,提高建造速度。

适应性设计

是指住宅实体空间的用途具有多样性,可以适应不同的住户。内部空间具有可变性,随着时间的推进,住户可以在一定程度上根据需要改变住宅的空间,把住宅作为一个动态产品而非终结性产品。

适应性设计包括单元平面设计、住宅套型设计、隔声性能设计、建筑装修等。

单元平面设计要注意三方面:单元平面布局、模数协调和可改造性、单元公共空间。

单元平面布局要做到平面布局合理规整、功能关系紧凑、空间利用充分,同时应减小体形系数和压缩公共交通面积,达到降低成本和减少公摊面积的目的。

模数协调和可改造性主要表现为户内空间的尺寸合理和分隔灵活,如利用工业废料烧结的砌体结构,就要考虑砌块的模数,而采用钢筋混凝土框架体系,则要使各向尺寸符合模数协调要求,也就是模数协调网格化,不应使平面尺寸随意化。要尽量选择有利于空间灵活分隔的结构体系,如框架体系。要尽量减少过多的大面积钢筋混凝土墙或承重墙的设置,为日后改造提供便利。

单元公共空间的设计要充分考虑单元入口进厅、楼梯间和垃圾收集设施的布置,如单元入口处设进厅或门厅,电梯前室深度不小于多部电梯中最大轿厢的深度。

住宅套型设计既要满足国家标准中强制性条文的要求,又要考虑相关文件的规定,在规划套内功能空间尺寸时,要进行相应的利弊权衡和取舍,如:套内空间尽可能综合利用,减少交通面积;卧室满足自然通风和采光,无明显视线干扰和采光遮挡;起居室、主要卧室的采光窗不朝向凹口侧墙和天井;针对公共租赁住房套型较小的特点,起居室和卧室可合并使用采光窗,或者增加隔断,使起居部分处于无采光或间接采光的空间中。因此,各功能空间的设计应注意:

门厅是增强户内空间私密性、完善住宅功能的过渡空间,尽量设置收纳柜,以满足更衣、换鞋的需要。考虑到综合利用,门厅应与餐厅、客厅相互借用空间,甚至合用,以减少交通面积,达到空间的集约高效。

餐厅要考虑用餐空间与厨房之间的密切联系,便于使用。同时,还要考虑与客厅之间的互动,既能增强家庭成员之间的交流,又可相互借用空间,达到起居室面积的最大化。

起居室尽量规整并且相对独立,以满足舒适度的要求。很多时候,为保证卧室和厨卫的面积,

起居室往往设在交通枢纽处,成为了过厅甚至干脆只是餐厅,会客和家庭起居的功能基本丧失,这样的设计倒退到了20世纪七八十年代有室无厅的样式,其结果是居住者往往要拿出一间卧室兼作起居室,导致了功能混杂、面积浪费。

卧室可以采用灵活隔断,使得功能可变,也可以用墙和门完全隔断,保持私密性。需要注意的是,卧室家具应正常摆放,以适应正常的生活需要,那种将双人床靠墙成“炕”的设计,使睡在里侧的人只能从床尾爬上爬下,缺乏人性化。

收纳空间要重视分类储藏的需求,设置门厅、卫生间、厨房、卧室等各类收纳系统,同时充分利用上部空间,采用吊柜等方式,发挥空间的最大功效。

阳台内除设置空调、采暖炉外,尽量纳入洗衣机,以达到功能多样化。北方地区需采用全封闭阳台解决保温问题。

此外,在户型精细化设计的基础上,还要注重设备设施的完善。

住宅的设备设施主要包括厨卫设施、给水排水与燃气设施、采暖通风与空调设施以及电气设备与设施和无障碍设施等。

厨卫设施

厨房和卫生间是对功能要求较高的空间,集中布置了大量的设备。厨卫配置水平在一定程度上体现了住宅的品质。

厨房内,除去灶具和洗涤盆外,尽量纳入冰箱甚至洗衣机,方便使用。对于超小套型的开放式厨房,可以将餐桌和橱柜设计成一体,节约空间。在平面布局上,厨房应按“洗、切、烧、搁”的炊事流程布置设备,避免因流程混乱造成使用不便。

卫生间三件套尽量集中设置,以保证空间的完整。洗浴和坐便器之间应有一定的分隔,避免共用空间产生相互干扰。在面积允许的情况下,卫生间内尽量纳入洗衣机。干湿分离卫生间占用

面积较大,虽然能提高使用效率,但分割后空间无法集约高效,若不是兼作交通转换空间,应慎重使用。

给水排水与燃气设施

住宅生活给水系统的水源,无论采用市政管网,还是自备水源井,其水质均应符合国家现行标准《生活饮用水卫生标准》(GB 5749)、《城市供水水质标准》(CJ/T 206)的要求。给水系统的水量、水压和排水系统的设置也应符合国家现行标准《建筑给水排水设计规范》(GB 50015)的要求。

住宅燃气应符合《城镇燃气设计规范》(GB 50028)的相关要求,应特别注意的是,除了个别小面积的套型沿用了酒店式公寓的开敞式厨房设计,只能采用电磁灶外,其他应尽量避免。我们知道,公租房的居住者为普通中低收入家庭,平常基本在家中做饭就餐,燃气灶相对好用,费用较电费要低一些,这一点,与酒店式公寓的使用者完全不同。

采暖通风与空调设施

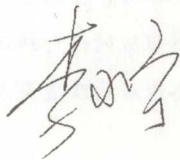
采暖通风与空调系统的设置对于居住的健康

至关重要。自然通风可提高居住者的舒适感,有利于健康,同时也有利于缩短夏季空调的运行时间,如中国建筑标准设计研究院等26家单位共同编制的《公共租赁住房优秀设计方案》中,一些套型的厨房通风窗开在了公共走廊里,不仅通风不好,而且厨房排出的油烟也会污染公共走廊的环境。

寒冷地区应设置集中采暖系统或分户式采暖系统。为了便于维修和管理,不影响住宅套内空间的使用,采暖供回水的总立管、公共功能的阀门和用于总体调节和检修的部件均应设在公共部位。

另外,电气设备与设施的配置要遵循《住宅设计规范》(GB 50096—2011)的规定,同时还要注意无障碍设施的设置,包括套内无障碍设施、单元公共区域无障碍设施和住区无障碍设施。

总而言之,设计的精细和设施的完善是保障公共租赁住房可持续发展的关键。



目 录

户型的设计与设施 (代前言)

沿革杂谈篇

空间的节能	2
公租房步入小康时代	3
饥饿时代——制度简单的“夏朝”	3
温饱时代——动荡变革的“春秋”	5
小康时代——繁荣昌盛的“盛唐”	6
公租房户型杂谈	9
公租房的面积	9
公租房户型的分类	12
公租房的设计缺憾	13
公租房的改造要点	16

廉租实验篇

空间的收纳	20
廉租房	21
北京海淀区吴家场保障性住宅	22
北京昌平新城 5-1 街区沙阳路 南南一村地块北区	24
北京苹果园交通枢纽 H 地块	28
实验设计	53
燕形楼 1	54
燕形楼 2	56
燕形楼 3	58
燕形楼 4	60

公租混合篇

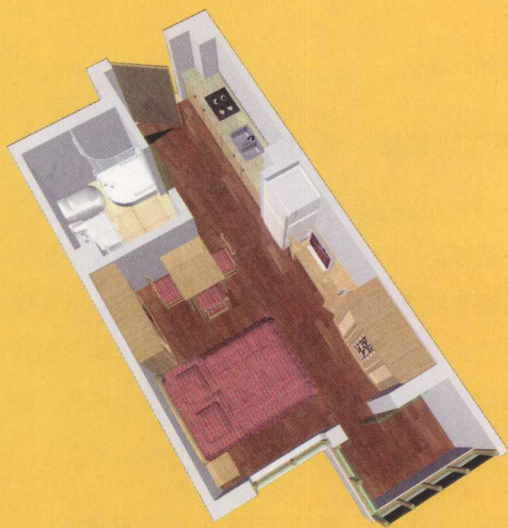
空间的隔声	64
板塔式	65
北京中关村科技园区电子城 人才公租房	66
北京地铁 15 号线马泉营车辆段住宅	70
北京海淀区小营政策性住房	72
北京东小口镇公租房	78
北京市顺义新城望泉寺公租房	86
塔式	93
北京朝阳区汇鸿家园	94
北京门头沟区铅丝厂公租房	104
北京门头沟区采空棚户区改造 黑山地块	118
北京沙河高教园区住宅	126

标准模块篇

空间的组合	138
合体一居	139
北京市公共租赁住房设计指南 B1-1 户型	140
北京市公共租赁住房设计指南 A1-1 户型	142
北京市公共租赁住房设计指南 A2-1 户型	144
公共租赁住房优秀设计方案 03 号方案	146
公共租赁住房优秀设计方案 03-B 户型	148

一居室·····	151
北京市公共租赁住房设计指南 B2 户型 ·····	152
北京市公共租赁住房设计指南 C1-1 户型 ·····	154
公共租赁住房优秀设计方案 01 号方案 ·····	156
公共租赁住房优秀设计方案 01-B 户型 ·····	158
公共租赁住房优秀设计方案 02 号方案 ·····	160
公共租赁住房优秀设计方案 02-C 户型 ·····	162
公共租赁住房优秀设计方案 07 号方案 ·····	164
公共租赁住房优秀设计方案 07-C 户型 ·····	166
二居室·····	169
北京市公共租赁住房设计指南 D2-2 户型 ·····	170
北京市公共租赁住房设计指南 D4-1 户型 ·····	172
北京市公共租赁住房设计指南 C1-2 户型 ·····	174
北京市公共租赁住房设计指南 D5 户型 ·····	176
北京市公共租赁住房设计指南 D1-1 户型 ·····	178
北京市公共租赁住房设计指南 D1-2 户型 ·····	180
北京市公共租赁住房设计指南 D1-3 户型 ·····	182
北京市公共租赁住房设计指南 D1-4 户型 ·····	184
公共租赁住房优秀设计方案 05 号方案 ·····	186
公共租赁住房优秀设计方案 05-C 户型 ·····	188
后 记·····	191

沿革杂谈篇



空间的节能

篇前语

住宅建筑节能主要表现在降低采暖和制冷以及采光照明的能耗上，要从建筑设计、围护结构设计、采暖制冷系统和照明系统等方面来考虑。

规整建筑体形，注重自然通风、采光

从降低建筑能耗的角度出发，改造方案中，很多都是简化外墙结构，将建筑体形系数控制在较低的水平上。

在公共部位，足够的通风不仅能提高室内空气质量，还可节省通风设备所占用的空间面积及电能消耗。楼栋的公共空间包括楼梯间、前室、公共走廊等部位，设计成直接采光，可以保证自然通风，但有时为了节约用地、降低结构成本，也需要减少楼体的开槽设窗，保证将有限的面积用于居室。

户内设计中，要保证居室直接对外开窗，避免过大的黑色空间和灰色空间。需要注意的是，通廊式楼栋中，单朝向户型通过公共走廊设置厨房外窗，既污染公共环境，又缺乏私密性，是住

宅设计的误区。

加强建筑保温，适当减少窗口面积

公共租赁住房在设计时应重点考虑提高其保温隔热性能，降低能源消耗，减少中低收入居民的采暖费和电费。具体为：朝向的选择重点考虑自然采光、通风；在严寒和寒冷地区楼梯间和外廊采取必要的保温措施；适当减少窗口面积，慎用凸窗和大面积落地窗等。

降低用电负荷，优化照明及冷暖系统

公共租赁住房公共部位的照明应采用高效光源、高效灯具和节电控制开关，做到人走灯灭。住房户内应分室设置温控装置、分户热量计量或分配装置，便于用户根据需要自行调节。在尚未完全实施供热商品化制度之前，新建系统必须考虑为分户热量计量、调控提供可能的预留条件。为保持建筑外立面的美观，提倡统一空调室外机的预留位置。

公租房步入小康时代

一位著名的经济学家曾对住宅作过精辟的概括：“住宅是一种特殊的商品，特殊在哪里？一是必需性，二是耐用性，三是高值性，四是不可移动性。”由此可见，住宅像热山芋，好吃，但烫手。

构成住宅核心的商品房，原本是普通的市场经济的产物，但在中国这块土地上，对于吃惯了大锅饭的人们来说，无论从观念上，还是从经济上，都形成了很大的冲击。

由于商品房的高值性，使得众多的中低收入人群的居住需求无法满足，因此，国家在大力发展保障房的基础上，重视其中的公共租赁住房的开发，并推出了标准的户型设计方案，供各地开发部门、设计部门参考。

在我国，福利房搞了60余年，商品房搞了20余年，保障房搞了10余年，公共租赁住房才搞了几年，但却经历了改朝换代式的变化，使住宅从技术上和使用上成为了能够尽快接近世界水平的商品之一。

饥饿时代——制度简单的“夏朝”

公元前2070年，禹接任了舜的职位，禹死后，他的儿子启继承了王位，从而出现了中国历史上的第一个王朝——夏。

从新中国成立到“文革”结束，住房相对

紧张，分配制度也很似夏朝的政治组织制度，比较简单，城市居民基本上采用“大一统”式的福利分房方式，只出租，不出售，类似现在的公共租赁住房。

“食寝分离”和“就寝分离”

“二战”时期，日本京都大学的教师西山卯三先生通过对普通居民住宅的调查，提出了就餐与睡眠分开的“食寝分离”和父母与子女分室的“就寝分离”这两条居住最低标准，使之成为了战后集合住宅规划设计的指针。

新中国成立后，人口的迅速增长和经济的相对滞后，使居住的矛盾日益突出，除了一些企事业单位建设了标准的“单元楼”外，更多的是利用有限的资金盖起了不够“食寝分离”和“就寝分离”标准的简易单元楼、筒子楼、平房和大杂院等。其中，除了简易单元楼拥有简单的厨房、卫生间外，其余的基本是共用公共的卫生间和厨房，因此，各家沿墙私盖小厨房甚至卧室的现象屡见不鲜。

这期间的居住状况可以用“功能混杂”这四个字概括，如在卧室中用餐，餐厅兼作学习室，起居室和卧室合一等，比比皆是。之所以造成这种局面，一方面是套型的面积所限，一方面是家具、电器的使用还较落后，再一方面是设计、生

活的理念陈旧。

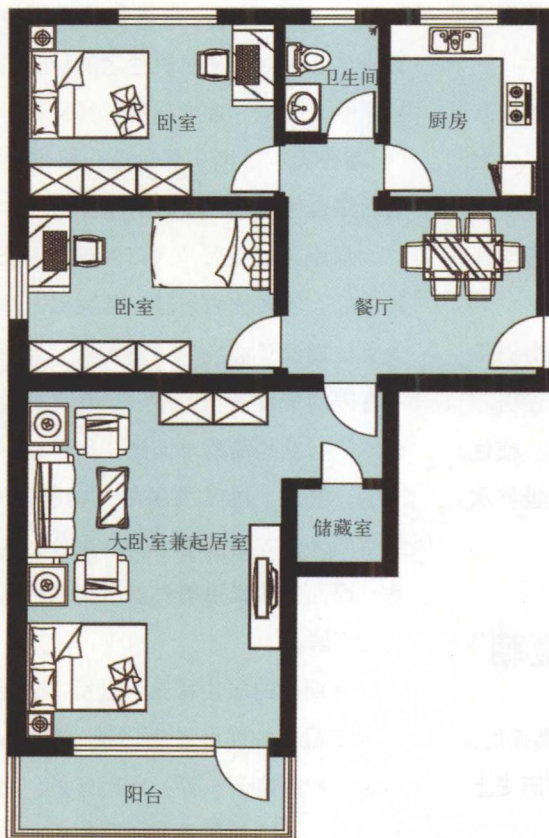
随着冰箱、彩电等家用电器的普及，家庭中小孩的减少，生活要求发生了变化，而以往不够“食寝分离”和“就寝分离”标准以及“功能混杂”的状况，首先被一些住房条件优良的人所改善。

实例1：北京某工厂的宿舍楼

该户型为三室一方厅一卫，70平方米。

通常人们会选择面积最大、朝南、有阳台的房间作起居室用，即使房间数不够，也会将起居活动移到最大的卧室，而很少在方厅内进行起居活动。图中三室均为卧室，家庭内的主要活动均在大卧室，也就是主卧室中进行。早餐在方厅，晚餐则在主卧内的茶几上，或者把折叠圆桌从方厅搬进主卧室内。

这样居住的结果是：动静交叉干扰很大，看电视影响睡眠，床褥直接暴露在客厅。



“新三年，旧三年，缝缝补补又三年”

在“福利分房”时代流行着这样一句口号：“住房靠国家，分房靠等级。”因为房产大都是公有的，分配则是以职务或职称的高低决定面积的大小。

一些单位隔几年建成标准高一些、面积大一些的新楼，司局长、副司局长搬进去，住“新三年”；他们腾出的旧房分配给处长、副处长，算是“旧三年”；而那些科长、副科长、主任科员、科员等，则只能住剩下的“缝缝补补又三年”的旧房子。这种按照职务或职称高低顺序顶替分配住房的方法，被称为“一列式顶推”。

按照“级别”之差分配住房，是典型的计划经济的产物。

受此影响，住宅的设计、建造也严格按照“级别”进行，司局级——四居室，处级——三居室，科级——两居室等成了普遍的规范，在某种程度

上使住宅的发展受到了制约。

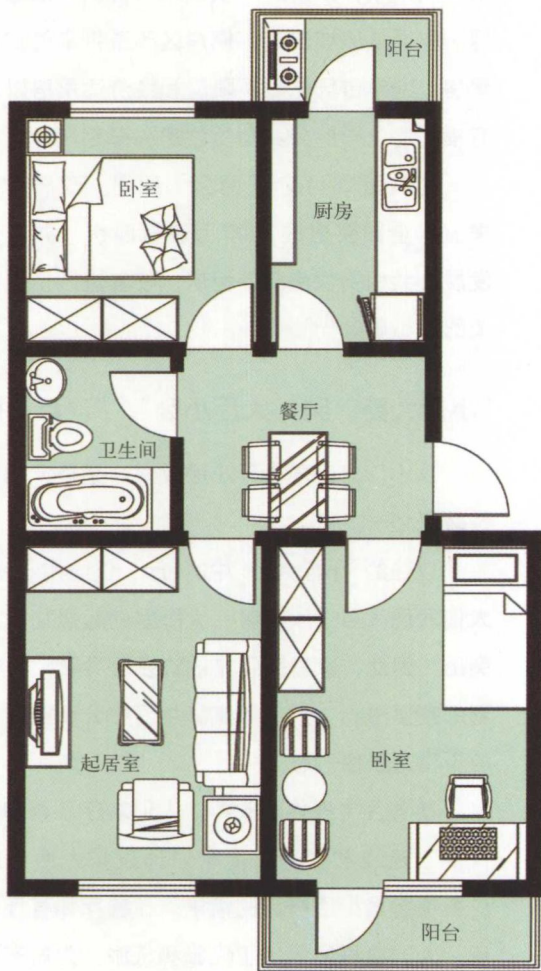
这种习惯一直到现在仍然存在，如北京西北部昆玉河旁某项目提前预售了4栋楼，其中的3栋给一家央企公司的老总们住，剩下的1栋归部队高级干部们用。同样的大户型，规划出了不同的结果，老总们喜欢空间的奢侈：60平方米的厅，15平方米的卫生间；而高级干部们则偏爱卧室的数量，250平方米的总面积设计出了七居室。

实例 2：西安地区处级干部居室

西安地区处级干部居住的三居室，建筑面积 70 平方米。

8 平方米左右的方厅有六个门，使用极不方便。尽管如此，卧室的多少仍象征着身份的高低，这是计划经济时代的产物。

这样居住的结果是：必须拿出一间卧室改成起居室，避免卧厅混杂的局面。



温饱时代——动荡变革的“春秋”

公元前 770 年，周平王迁都现今的洛阳，开始了东周时代，前期为春秋。春秋时代的政治有两个基本特点：一是所谓的霸主政治，二是由集权向分权的逐步转化。

从“文革”结束到改革开放的 20 世纪 80 年代后期，整个国民经济从计划经济向市场经济转变，住宅也同春秋时代一样：一方面，强大的计划经济体制下的“福利房”仍占主导地位；另一方面，1987 年国家率先在山东烟台进行了住房制度的改革，开始逐步向市场经济体制转化，改革的措施是优惠出售公房，逐步提高租金。

“住得下”与“分得开”

在居住水平的低标准阶段，睡眠空间是第一位的，人们只求“住得下”。随着居住水平的不断提高，逐渐朝着“分得开”演变，从“食寝分离”和“就寝分离”进一步向着“功能分离”发展：

一些人尝试着改造阳台，以应付冰箱等厨房设备的增加。他们先是把敞开的阳台封闭，进而改为厨房，而将原先的厨房变成备餐和用餐空间，即所谓中国式 DK 模式空间。

一些人产生了将洗浴、便溺和洗漱等功能空间分隔的想法，在狭小的卫生间中增加了隔断。

还有一些人为了使居室整齐、美观，装修出了储藏室，将原先放置在柜子上的箱子等物品集中存放。

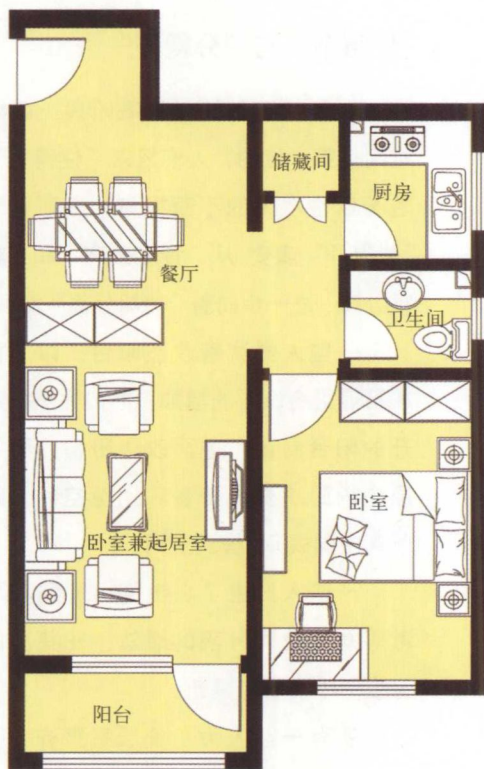
更多的人则在起居室的独立上下足了功夫：拆掉屋墙，增加隔断，打通阳台等，使“分得开”的内容更加丰富。

实例 3：上海地区标准二居室

原有的方厅实际上是联系卧室、厨房、卫生间等的内部交通通道，仅起着家庭交通枢纽的作用，相当于过厅。因此，将其打通，形成了一个大的起居室，变成了现代住宅常见的一居室。

因采用了结构梁建筑工艺，所以可以拆除部分非承重墙。该户型中拆除了卧室与方厅的隔墙，拥有了现代住宅“大厅小卧”的雏形。

不足的是，起居室开间偏小，层高只有 2.65 米，并且缺少落地窗或玻璃阳台门。



小康时代——繁荣昌盛的“盛唐”

公元 618 ~ 907 年的唐朝，是中国封建社会最为强盛的时期，出现了五谷丰登、百姓安乐的“贞观之治”和国力鼎盛的“开元盛世”。

从 20 世纪 80 年代后期至今，住宅开发得到了空前的发展，那时流行着一句话：“小康不小康，关键看住房。”由政府设立的中国城市小康住宅合作研究项目，经过了小康水平预测、住宅设计体系研究和住宅产品开发等阶段，逐步确立了发展方向。同时，宽松的政策也给了住宅开发以良好的氛围。近些年，带有福利房色彩的保障房不断进入市场，以解决中低收入人群的生活居住问题，包括从旧城改造、棚户区改造带来的定向安置房，到半市场化的两限房和经济适用房以及带有福利房色彩的公共租赁住房 and 廉租房。

尤其是 2011 年“两会”期间，政府宣布未来五年全国要建成 3600 万套保障房，并且优先发展公共租赁住房和廉租房，使其进入了空前繁荣的“小康时代”。

“小厅大卧”到“大厅小卧”、“双厅小卧”

从小厅大卧向大厅小卧改进，是住宅的根本性转变之一。

以往的“小厅大卧”中的“厅”，仅能用于就餐。人们发现，当厅太小时，大卧室的起居功能反而突出，因此，家庭生活中的许多公共活动被转移到卧室里进行，形成了家庭生活中公私空间不分的不稳定居住形态。

随着住宅条件的改善，人们对厅不再满足于仅能当走道和餐厅，而希望通过扩大面积来适应各项起居生活行为的需求。在餐厅和客厅合一后，大的面积显示出了优雅和气派，为居室增添了光彩。

“单厅”套型存在的缺陷是：用餐时，如遇来客，很不方便；平时，厅内清洁也不易保持。由此，演变出了“双厅”套型，即大客厅和小餐厅，

有些甚至将餐厅设置在采光面,形成“明餐厅”。这种“双厅”套型无疑比“单厅”套型增加了舒适度,是住宅进步的标志。

因此,“三大一小”,即大厅、大厨房、大卫生间和小卧室的平面套型模式,受到了人们普遍的欢迎。

实例4:《公共租赁住房优秀设计方案》 04-C 户型

设计单位:中国建筑标准设计研究院等26家单位

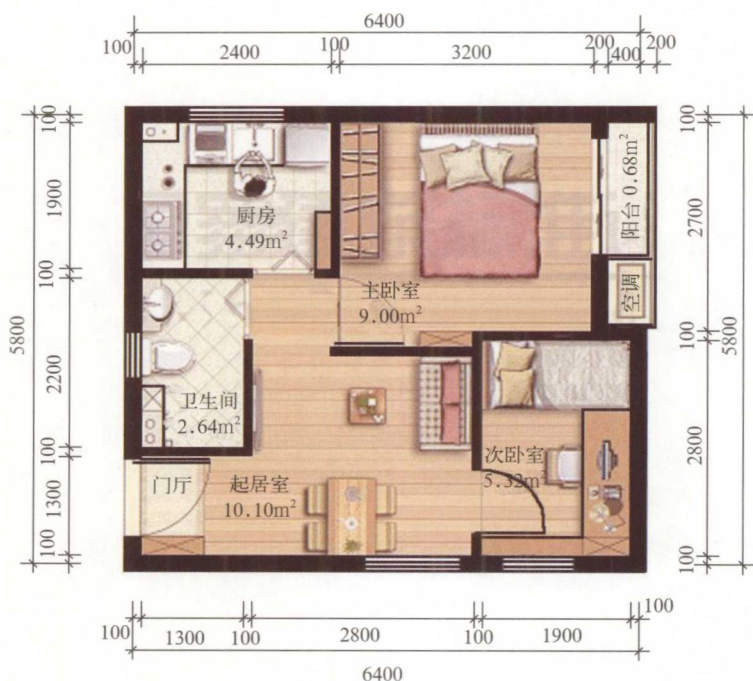
出自中国建筑标准设计研究院等26家单位的方案,设计采用标准户型,便于组成不同形式的楼座,利于住宅产业化。04-C 户型二室一厅一卫,建筑面积48.32平方米。

现代人的生活习惯大多以厅为中心,将其作为家庭中的“多功能空间”,把入户、走廊、家

人团聚、娱乐和待客等多种活动空间和功能集于一处,以形成“大厅小卧”的格局。同时,采用“双厅”的套型,将餐厅分离出去,使其变得更为稳定和舒适。

04-C 户型中的起居室面积原本较大,但因隔出了小卧室,再加上门厅占用了近2平方米的面积,起居室的实际使用面积已经小于主卧室,这也是为满足公共租赁住房三口之家的实际需求。餐厅和客厅虽然各有位置,但因纵向距离有限,还是挤在了一起,同时,通往厨卫和主卧室的交通通道与通往次卧室的交通通道对起居室形成了交叉干扰。好在该户型借用角户型多面采光的优势,在卫生间和起居室增加了窗户,使其通透、明亮,获得了较高的舒适度。

这个户型虽未采用“大厅小卧”的布局,但多隔出一间实用的卧室,保证了公共租赁住房居住者以住为主的实际需要。



福利房、商品房、保障房和公租房

中国城市的住宅大都是由企事业单位投资建成的公房，然后无偿分配给员工，每月只收取低廉的房租，这叫福利房。

从 20 世纪 70 年代起，一些房地产商开发出了用于市场销售的商品房，被一些企事业单位购买后分配给所属的员工，成为了福利化的商品房。

到了 80 年代后期，住房制度开始改革，原先分配的福利化的商品房以及各式各样的自建公房被折价转卖给了持有者，使福利房向着商品房过渡。

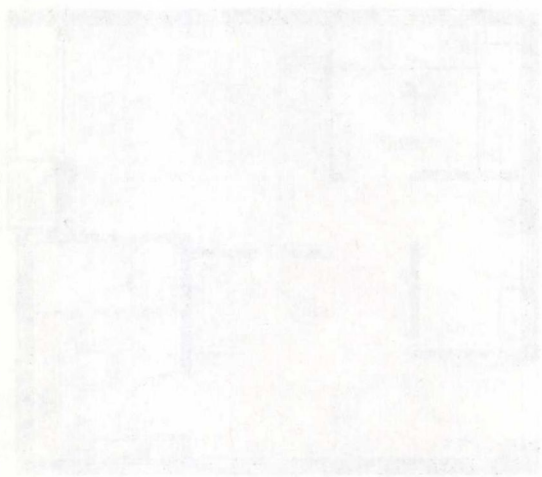
从 90 年代开始，随着“福利分房”制度的终结、城市化进程的展开，定向安置和拆迁补偿类的保障房开始大批进入，繁荣了住宅市场。

20 世纪末期到 21 世纪初期，经济适用房和两限房先后涌入，半市场化的属性使一些高收入人群钻了政策的空子，购买了保障房。

21 世纪 10 年代起，公共租赁住房 and 廉租房开始成批建设，这类带有福利房色彩的住宅样式丰富了保障房的阵容，“买不起”变为“住得起”。

福利房、公租房与商品房、保障房除了产权归属不同外，更多地体现出设计标准、建造水平、产品材质、物业管理等方面的差异，这是计划经济和市场经济的差异导致的结果。

从 2011 年起，中央大力倡导保障房建设，其中优先发展公共租赁住房，并将其纳入地方政府业绩的考核内容，公共租赁住房进入了“小康时代”。



公租房户型杂谈

2010年以来,保障房成为了国家住宅建设的热点,成为了考核各地政府政绩的重要指标,因此保障房的建设显得更为紧迫,更为匆忙,尤其是2012年,国家把保障房中福利色彩最浓的公共租赁住房和廉租房作为发展重点,使得这类面积最小、造价受限的保障房设计成为了重中之重。

2012年初,中国建筑标准设计研究院等26家建筑设计与研究单位编纂的《公共租赁住房优秀设计方案》和北京市公共租赁住房发展中心编纂的《北京市公共租赁住房标准设计图集》相继出台,为规范公租房建设机制,推动新型建筑材料、节能环保设备以及住宅产业化的全面实施,提高建设质量和效率,提供了有益的思路。应该肯定,这些设计在简化结构和规范标准上下了很大工夫,为产业化的实施打下了基础。但是,也应看到,由于过多地细分空间,缺乏合理的家具布置,使得建筑的使用率和户型空间的利用率都有所降低,进而降低了舒适度。

同时,其他一些单位的公共租赁住房和廉租房设计更是良莠不齐,尤其表现在楼层平面布局和户型上,20世纪七八十年代老套、落后的户型跃然纸上。

本书中所选用的案例基本都来自于这些设计,在尊重原设计指标的基础上,笔者加以优化改造,目的是抛砖引玉,使公共租赁住房的设计

更上一层楼。

公共租赁住房面积虽小,但居住功能和其他保障房户型相比,不应该有太大的差异,理想的要求是:精致地规划面积,巧妙地设计户型,合理地改造布局,其面积的取舍尽量满足既保证功能完善又达到最少浪费,也就是经济而不局促。

实际上,公共租赁住房由于面积有限,若设计不宜,改造起来很困难,因此,比起保障房中的中大户型,更需要精心设计和改造。

公租房的面积

保障房一般分为:定向安置类,包括对接安置房、动迁安置房、旧城保护安置房和棚户区改造房;限价类,包括两限房和经济适用房;租赁类,包括公共租赁住房和廉租房。

面积标准

按照国家规定,结合各地的居住现状,一般来说,廉租房面积控制在30~50平方米,公共租赁住房控制在40~60平方米。其他类型的保障房,如经济适用房可以达到90平方米,定向安置房则根据不同情况,大致在45~80平方米范围内,而限价房的市场化程度高一些,面积标准接近于商品房。在套型的面积安排上,通常合体