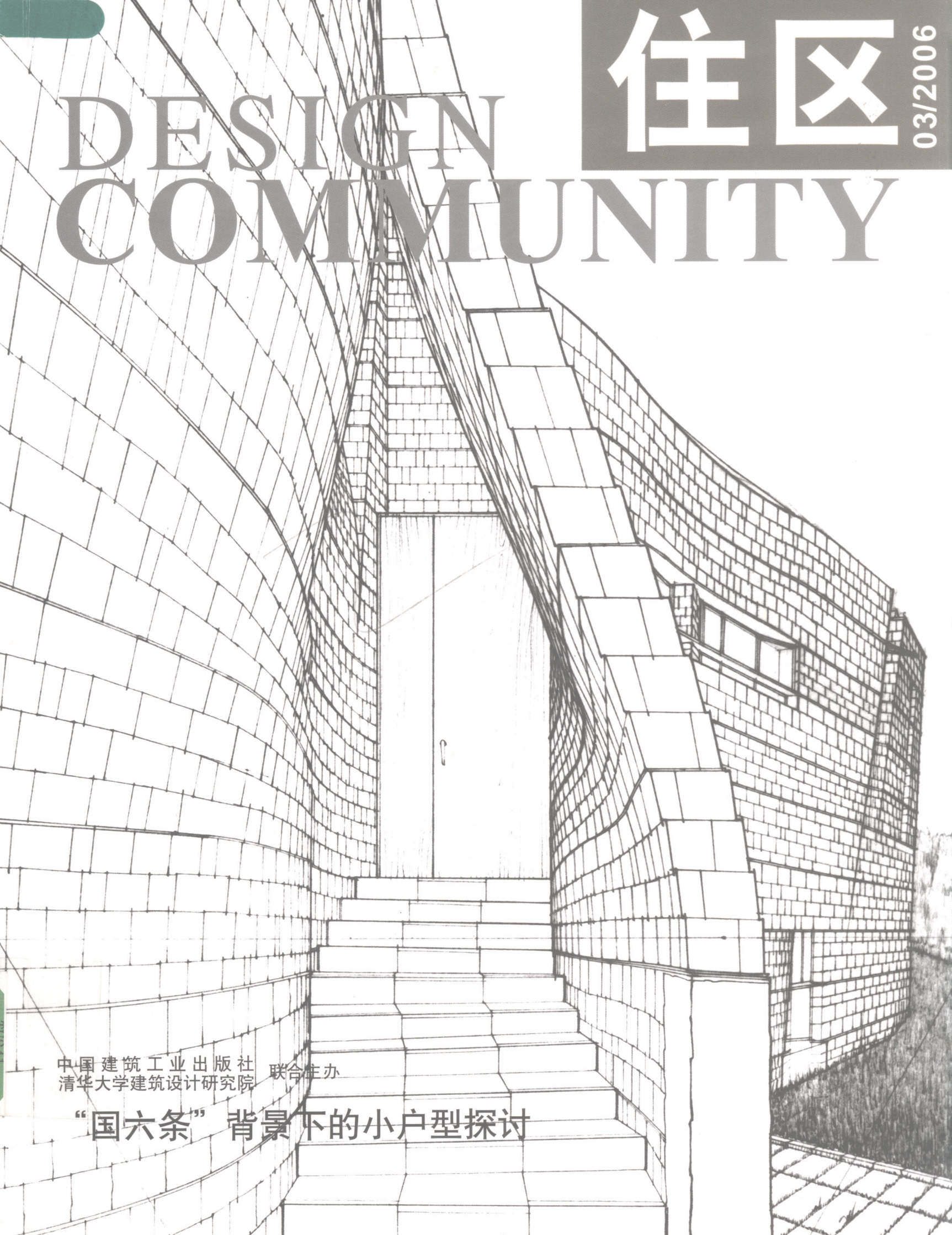




DESIGN COMMUNITY

住区

03/2006

中国建筑工程工业出版社 联合主办
清华大学建筑设计研究院

“国六条”背景下的小户型探讨



2006全新《住区》欢迎订阅

2006年新版《住区》，采用230mm×300mm的国际大16开，全彩印刷，平膜装帧，每期120页左右，定价36.00元。2006年4期，共144.00元。

如何订阅《住区》？

1. 在全国各建筑书店、新华书店购买
2. 上海建苑建筑图书发行有限公司(中国建筑业出版社上海工作室) 总经销

订购热线:(上海)徐 皓 021-51586235 付培鑫 021-53074678

- 增设特色栏目 扩大刊物容量
- 丰富生活艺术 指导消费观念
- 关注住宅建设与居住的全面信息
- 强调住区建设技术与人文的结合
- 搭建建筑师与开发商的交流平台

住区简介

由中国建筑业出版社和清华大学建筑设计研究院联合主办的《住区》创办于2001年，是关于中国住宅建设领域的专业学术期刊。

一、办刊宗旨

《住区》为政府职能部门、规划师、建筑师和房地产开发商提供一个交流、沟通的平台，是国内住宅建设领域权威、时尚的专业学术期刊。

《住区》以“全面提升居住品质”为核心，以“建立健康的房地产之路，提高住区规划建设水平，引导消费者正确消费”为目的，全方位关注居住形式、理念以及与之相关的方方面面，寻求政府住宅政策、规范法规与市场开发的结合点；寻求理论探讨、技术研究与建设实践的结合点；寻求新建造体系、技术材质与推广运用的结合点。

二、办刊方式

《住区》采用主题办刊方式，定期介绍国内外先进的规划设计理论，刊登国内外优秀的

住区规划设计范例，发表各方面专家的学术论文，介绍政府部门对住区开发的宏观指导性政策和建议。同时，《住区》也邀请国内著名的房地产开发商介绍实际开发的经验，并反馈购房者和用户对住宅项目的意见及建议。《住区》将结合主题报道，举办相关的研讨会，为建筑师、规划师、开发商、建材商搭建广泛的交流平台。

三、编委组成

《住区》的编委由全国建筑设计大师，著名建筑学专家、学者组成。

四、栏目设置

《住区》栏目包括：主题报道、建筑规划实例、地产项目、获奖项目、大师与住宅、国外住宅研究、住宅名作鉴赏、政策法规、住宅金融、住宅部品、住宅新材质、传统聚落、住宅内环境、简讯、国内外设计精英介绍、地产人物访谈录、住区文化、建筑评论等。其中主题报道、地产项目、大师与住宅、住宅研究已成为《住区》品牌栏目，得到了市场的认可。

编辑部地址(北京): 北京西城百万庄中国建筑业出版社412室

联系方式: 010-58933652

邮编: 100037

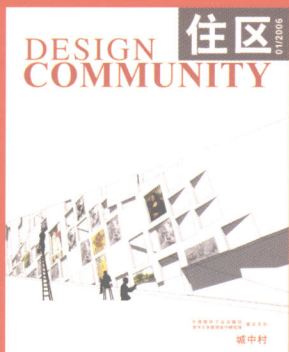
本社网址: <http://www.cabp.com.cn>

编辑部地址(深圳): 深圳市沙嘴路金地宾馆501室

联系方式: 0755-83440553

邮编: 518048

电子信箱: zhuqu412@yahoo.com.cn



2006年《住区》主题选择更加偏向社会热点话题：第一期的主题是“城中村”。城中村是在中国城市化进程中所必然包含的内容，是当代都市的一种基本“户型”。当城市白领和精英开始热衷于中产阶级生活时，城市的另一个极端正向低收入阶层敞开更大的门。

在美学上，城中村被很多人视为城市的疤痕；在政治上，更是一种定时炸弹。除了艺术家愿意把城中村作为一个有意义的背景而展开戏剧性的故事之外，对于认真关心城市问题的人士，城中村是道无解的难题。

本期《住区》以矛盾最为利益化的深圳为切入点，从人文、社会、改造等多角度分析研究这类高度城市化的城中村，并将持续追踪报道深圳市政府2006年城中村改造的进程和实效，以及社会各界的反应。

新版住区

- 采用国际流行的大16开，增强视觉冲击力
- 提升阅读品质，增加刊物信息量
- 发扬原有品牌栏目，新增住区调研、建筑评论、热点讨论、绿色住区、海外视野等特色栏目
- 由著名专家学者担任栏目主持，不定期进行人物专访

2006年《住区》主题内容：

1. 城中村的形成、发展和改造
2. 地产项目中的中国风
3. “国六条”背景下的小户型探讨
4. 造城、观城

《住区》读者对象：

1. 规划师、建筑师、景观建筑师
2. 建筑院校师生
3. 房地产开发商及其经理人
4. 政府相关领域职能部门

中国建筑工程工业出版社主办,每逢双月5日出版,开本:230×297mm,160页,定价:30元

地址:上海制造局路130号园林大厦1105室(200023)

电话:021-51586210

传真:021-53074238

10月创刊

《室内设计师》

挖掘设计源泉
记录设计过程
探讨设计方法
展示设计成果

《室内设计师》是广大设计师的良师益友

INTERIOR DESIGNER

卷首语

2006年国家关于房地产业的宏观调控新政出台后，对全国房地产界震动很大。

“国六条”后小户型的解决之道在哪里？

是开发商对付政策的“捆绑销售”？

是设计师绞尽脑汁的空间变幻？

是消费者消费观念的改变？

其实，解决之道更关键的是从国家、城市整体资源的合理利用和社会的可持续发展观念进行考虑。

本期《住区》采用与《地产评论》合作的方式，联手推出“国六条背景下的小户型探讨”的主题。我们一方面探讨概念层面的问题，另一方面深入报道操作层面的问题。

首先，我们从两个市场调查进行报道：一个是国家住宅与居住环境工程技术研究中心关于“我国城镇住宅实态调查结果及住宅套型分析”，另一个是世联地产顾问(中国)有限公司研发中心在全国四个大城市(北京、上海、广州、深圳)做的关于“国六条背景下的客户置业意向调查报告”。

其次，在目前国内研究小户型资料和经验很有限的情况下，《住区》特别推荐香港房屋委员会介绍最新的小单位住宅的文章。该小单位住宅只有14m²，供1~2人家庭租用，新的小单位贯彻了“实而不华”的公屋设计基本原则，同时使用“通用设计”、“可持续发展”、“健康生活”的概念，提升居住的适居性和实用性，可供内地借鉴。《住区》本期还介绍一些国外的成熟研究成果，如“论日本集合住宅设计发展——从nLDK到解体nLDK”以及“挪威的小户型住宅及消费引导”，为我国在住宅政策、机制和消费引导等方面提供可借鉴的经验。

关于小户型和低收入群体的住房解决机制问题是一个长期的话题，因此《住区》特别推出“社会住宅”的专栏。“社会住宅”栏目邀请到德国斯图加特大学研究社会住宅的专家Gerd Kuhn博士作栏目主持人，我们通过这个窗口可以对其他国家和地区的住宅和城市建设进行了解，以利我们的发展。

最后，欢迎每一位读者都参与到《住区》的讨论中，有了您的声音，我们的报道就会更丰富和多层面。

图书在版编目(CIP)数据

住区. 2006年. 第3期 / 清华大学建筑设计研究院等编.

—北京: 中国建筑工业出版社, 2006

ISBN 7-112-08651-5

I. 住... II. 清... III. 住宅—建筑设计—世界

IV. TU241

中国版本图书馆CIP数据核字(2006)第111012号

开本: 965X1270毫米 1/16 印张: 7 1/2

2006年10月第一版 2006年10月第一次印刷

定价: 36.00元

ISBN 7-112-08651-5

(15315)

中国建筑工业出版社出版, 发行(北京西郊百万庄)

新华书店经销

利丰雅高印刷(深圳)有限公司制版

利丰雅高印刷(深圳)有限公司印刷

本社网址: <http://www.cabp.com.cn>网上书店: <http://www.china-building.com.cn>

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)

目录

特别策划 Special Issue

“国六条”背景下的小户型探讨

In-depth Report: Investigation of Small-Sized Housing under the ‘State’s Six Points’

住区调研 Community Survey

栏目主持人: 周燕珉

10p. 我国城镇住宅实态调查结果及住宅套型分析

Analysis of Dwelling Size Based on the National Urban Housing Survey

何建清

He Jianqing

16p. “国六条”背景下的客户置业意向调查报告

Report on the Housing Purchase Intent Survey under the ‘State’s Six Points’ Wang Haibin and Liu Xinyu

王海斌 刘新宇

主题报道 Theme Report

“国六条”背景下的小户型探讨

23p. 小空间、高效能

——香港房屋委员会最新型的小单位住宅

Small Space with High Efficiency

The Latest Small-sized Housing by Hong Kong Housing Bureau

冯宜萱 卫翠芷

Feng Yixuan and Wei Cuizhi

28p. 挪威的小户型住宅及消费引导

State Advocating on Small-sized Housing in Norway

王韬

Wang Tao

32p. 论日本集合住宅设计发展

——从nLDK到解体nLDK

The Development of Collective Housing Design in Japan

From nLDK to Dismantled nLDK

叶晓健

Ye Xiaojian

42p. 我国住宅套型及其量化指标的演变

The Development of Housing Layout and Its Quantitative Index in China

林建平

Lin Jianping

46p. 90m²小户型设计的可行性探讨A Study on 90m² Apartment Design

周燕珉 杨洁 林菊英

Zhou Yanmin, Yang Jie and Lin Juying

54p. 趣园何以“识趣”?

——花样小户型

Diversity of Small-Sized Housing

叶光

Ye Guang

58p. 我住故我思

——“小户型”概念发展及需求变化

I Live, therefore I Think

The Development of ‘Small-sized Housing’ Concept and the Change of Housing Needs

李莉 王新征

Li Li and Wang Xinzheng

60p. 功能模糊与空间复合

——一个标准大一居的改造实践

Ambiguity of Function and Integrity of Space

Renovation of a Two-room Apartment

于伟

Yu Wei



住区

COMMUNITY DESIGN

TU241
40
:2006 (3)
2006

住宅研究 Housing Research

63p. 田园城市理论的思想渊源

An Intellectual Retrospect of Garden City Theory

张勇 史舸
Zhang Yong and Shi Ge

68p. 住宅设计：在理念与愿望之间

Housing Design: Between Concepts and Wishes

武昕
Wu Xin

74p. 美英混合居住模式的实践与经验

The Practice and Experience of Housing Heterogeneity in the US and the UK

田野 张磊 鲍培培
Tian Ye, Zhang Lei and Bao Peipei

绿色住区 Green Community

栏目主持人：何建清

80p. 德国住区太阳能供热技术应用规划设计实例

Applications of Solar Energy Heating in German's Housing District Design

何建清
He Jianqing

88p. 发生在都市边缘的改造与新生

——荷兰KCAP建筑规划设计公司住区实践
*Renovation and New Development Happening at the Urban Edge
Housing Design Practice of KCAP, the Netherlands*

田磊 刘向东
Tian Lei and Liu Xiangdong

大师与住宅 Masters and Housing

94p. 《建筑模式语言》与赖特的小住宅

Pattern Language and Wright's Small Housing

彭蕾
Pei Lei

地产视野 Real Estate Review

栏目主持人：楚先锋

104p. 过剩就是浪费

Surplus Is Wasting

楚先锋
Chu Xianfeng

社会住宅 Social Housing

栏目主持人：Dr. Gerd Kuhn

108p. 德国福利住宅发展历史及特征

Welfare Housing Development in German and Its Characteristics

Dr. Gerd Kuhn

海外视野 Overseas Review

栏目主持人：范肃宁

114p. Office dA的建筑实践

Architectural Practice of Office dA

范肃宁
Fan Suning

封面: Office dA建筑事务所托莱多住宅

联合主办：中国建筑工业出版社
清华大学建筑设计研究院
编委会顾问：宋春华 谢家瑾 聂梅生
编委会主任：赵晨
编委会副主任：庄惟敏 张惠珍
编委：(按姓氏笔画为序)

万钧 王朝晖 白德懋
伍江 刘东卫 刘晓钟
刘燕辉 朱昌廉 张杰
张守仪 张颀 张翼
林怀文 季元振 陈一峰
陈民 金笠铭 赵冠谦
胡绍学 曹涵芬 董卫
薛峰 戴静

主编：胡绍学

副主编：薛峰 张翼

执行主编：戴静

学术策划人：饶小军

责任编辑：戴静

美术编辑：付俊玲

摄影编辑：张勇

海外编辑：柳敏 (美国)

张亚津 (德国)

何崴 (德国)

孙菁芬 (德国)

叶晓健 (日本)

编辑部地址：深圳市福虹路世贸广场A座1608室

编辑部电话：0755-83440553

编辑部传真：0755-83440553

邮编：518033

电子信箱：zhuqu412@yahoo.com.cn

发行电话：021-51586235 徐浩

发行传真：021-63125798

特别策划

Speical Issue

“国六条”背景下的小户型探讨

In-depth Report: Investigation of Small-Sized Housing under the 'State's Six Points'

• 庄惟敏：就目前国内城市住宅理论与实践架构来看，其有关科学合理标准及基础理论的研究，特别是结合人类居住模式和居住空间与行为特征相关性的研究相当匮乏。作为设计师、规划师、城市建设者以及发展商在内，都有义务和权力来研究适合我国城市居民的带有普示性的经济适用房和廉租房的标准。

• 范小冲：“国六条”不仅对房地产业的影响非常大，甚至对目前中国的城市化发展进程，城市居民消费方式都将产生深远的影响。

• 黎振伟：豪宅的房价指数和大众住房的房价指数本来就不应该捆绑在一起。

• 王 昀：空间是可以被塑造的，但不能简单地划分为几室几厅，人的可塑性比空间的可塑度要高，这就是问题的解决之道。

• 李耀智：香港开发商在户型、园林、会所等小区配套上做足了功课，利用公共空间的优势来弥补私人空间的不足。

• 肖 峰：开发商绝不敢轻易尝试建设两个模式一样的楼盘。

• 赵 军：仅靠单个开发商通过自己的模块化、标准化是引发不了产业革命，包括万科也引发不了，只能算是领跑。

• 赖利新：小户型的精髓在于精巧实用。



庄惟敏 清华大学建筑设计研究院院长

“国六条”出台后，对全国房地产震动很大，北京的开发商按兵不动，有两个方面原因：第一是看政策方面会有哪些变化和调整，另一个方面是没有一个好的对策。

“国六条”的提出在宏观的层面上是合理的，是从国家、城市整体资源进行考虑。

首先谈谈政策层面的问题。

对比其他国家和地区，如新加坡、日本、香港以及欧洲一些国家，面向中低收入的小户型也就是我们说的经济适用房和廉租房，其建设

大多是由国家来承担的。因此现在与其出台各种政策来约束发展商该怎么做不该怎么做，其实不如将小户型（经济适用房和廉租房）完全收为政府来做。这是政策层面的大事情。

政府要做的是组织专业人员来确定政策的标准要划在哪里？也就是说：什么样的属于小户型？即经济适用房和廉租房范畴、标准和建设策略，这些应是政府考虑的层面。若将其置于市场中发展商的运作范围内，则无疑会因发展商利益的追逐而失去了“经济适用”的原则。

“国六条”让大家迷惑的一点是：什么是经济适用房？什么是小户型？很多焦点问题出现了，建筑面积 90m^2 是小户型？还是套内面积 90m^2 ？公摊怎么算法？显然，所有的关键点都集中在标准的确定上，如果我们能够研究出一个客观合理相对科学的指标，并以此来划定标准，在这个指标下的住房，由政府来承担，那么一些政策层面的问题就迎刃而解了。这种“公房”制度，香港已经实施了很长时间，值得我们借鉴。

就目前国内城市住宅理论与实践架构来看，其有关科学合理标准及基础理论的研究，特别是结合人类居住模式和居住空间与行为特征相关性的研究相当匮乏。作为设计师、规划师、城市建设者以及发展商在内，都有义务和权力来研究适合我国城市居民的带有普示性的经济适用房和廉租房的标准。

制定科学合理标准应注重国民收入结构、支配的能力以及国家宏观的经济政策和社会资源的整合。这样研究的结果就会带来我们大政策的调整，也许那时候划定的标准并不是 90m^2 一刀切。

第二个问题是：在目前“国六条”指标的前提下，设计师应该怎么做？

建筑师面对小户型应该寻找一个设计的策略。

很多发展商包括设计师在内都认为，上有政策下有对策。对策就是把两个小户型一拼，设计师的任务就是研究如何把墙打掉；而发展商想的是捆绑销售。其实把墙拆掉这种做法在80年代就有，现在成为针对“国六条”的一个对策，这个不足取，也不是解决问题的办法。

研究小户型的设计出路还是要从人的居住行为特征出发。在日本的公房或者公寓里，空间面积不大，50多平方米，给人感觉却很舒适，体现了人文关怀，这是日本政府、设计师以及开发商真正研究了人们在居住中的行为特征，尤其是研究本民族的生活起居习惯，比如很小的一个空间也可以分出和室、洋室和门厅。因此在这样一个小空间的研究中我们是否可以按照人们生活特征、行为模式来探讨一种适合我国的户型及面积标准呢？

如果将问题更加简单明了，那就是我们国家的居民要满足一般的日

常生活的居住到底要多大的面积。看起来这个问题很简单， 90m^2 的面积居住舒适与否？ 120m^2 或 150m^2 居住较 90m^2 户型为何舒适？普通的居民很难回答这个问题，在他的概念中只是大面积的住房比小面积的住房多了房间，但究竟舒适在哪里？是因为面积和房间增加了还是人们的活动模式更自由、选择的余地更大抑或纯粹是一种心理的满足？这些问题的确是非常值得深入地研究。

比如，现在住宅的起居室、主卧室的面宽尺寸到底多大合适？这不仅仅是个量化的问题，它既牵涉到居住行为的舒适度的心理指标，同时也牵涉到住宅建设的土地利用问题。两个指标之间的巨大跨度所带来的思考的困难，使得政府、设计师、发展商和老百姓不能在一个语境中讨论问题，这的确是我国当前住宅建设领域中面临的重大问题。很显然建筑师能做的应该是以科学的态度来对那些基础的指标进行细致的量化研究。

现在的楼盘都比着来做，一开始主卧室面宽为3.6m，后来做到3.9m、4.2m甚至5.1m，曾经一个楼盘主卧室的面宽竟做到7m多的，大面宽浅进深是对土地的极大浪费。

从这个角度来讲，我们要研究的就不仅仅是一个面积问题。

住宅领域值得研究的问题还有很多，比如南北城市差异问题。我们地域辽阔，南北城市由于地域差异，其户型设计也不一样。在南方同样面积可以做到居室数比较多， 90m^2 可以做成3居室，在北方城市很难做出来，为什么做不出来，这需要研究，这不仅仅是一个习惯的问题。比如北京，尽管人们都想要南北向、浅进深、大面宽，但在日照间距严格的情况下（北京的日照间距是1:1.7），同样的土地面积北方的出房率要比南方低，因此节地变成一个更加主要的矛盾。因之而采取的方式通常是小面宽、大进深。而南方住宅由于地理气候和居住习惯，其通风的因素变得更加重要，小进深的住宅广受欢迎。很显然小面宽大进深要想在 90m^2 的面积内做出都具有采光通风良好的多居室的户型是非常难的。在大进深情况下为了满足房间采光通风的要求，设计师会通过平面凹槽的方式来解决，凹槽过多会带来外表面积的增加，对节能不利，这些矛盾造成南北方的差异确实需要设计师细化研究。

其实不妨从地域的角度考虑问题，建筑结合气候，在住宅建筑中应大力发展生态技术。我们一直在想小户型的出路在哪里？就这个层面来说它还有很多的潜力可挖。

“国六条”的出台，应该说一方面带来了震动和制约，另外一个方面也给了设计师一个机会，一个再重新整合房地产设计市场并对住宅设计领域重新思考的机会。应该说建筑设计过程是一个在约束条件下不断解决问题的过程，所以说约束多了对设计师而言并没有什么质的变化，设计终究是要解决问题的。

我们要研究住宅的问题确实非常多，而且住宅问题是变化的，它随着国家经济发展情况、现在的市场情况和我们居住的行为状态而变化。

如果说第一步对面积研究和划定是政策问题，那么在面积标准划定后第二步就是建筑师如何在这个面积指标的约束下，进行适合我国居民居住方式的设计问题。事实上，这两个问题建筑师都是脱不了干系的。

除了政策层面和设计层面的问题，还有一个关键问题就是住宅消费导向问题。

前一段时间有人置疑，为什么我们的政府要鼓励所有的国人都要拥有自己的房子？这是一个带有社会学意义的问题。目前的情况是政府鼓励所有人，包括刚工作的年轻人，在领到第一月工资时就想买自己的房子，其实在国外并非如此。如果我们每个人都想拥有自己一套房子的话，也许在某种程度上说是一种产销的失衡，或者是一个整体资源的失衡。

国家让绝大多数的人可以住得起房子，住得起房子并不是要占有产

权，可能有相当一部分是国家提供的廉租房，这是国家的一个大政策问题，是国家的资源整合的过程。

现在我们住宅消费市场本身并不成熟，这是为什么出台“国六条”后有些地方的房价还是抑止不住。在观念上每一个人都要拥有自己的一套房子，甚至还是大房子，房子的面积大小作为一种消费的标志，面积成为一种符号，就像汽车成为身份的标志一样。这是一个非理性的消费过程。所以另一个不容忽视的问题就是，我们在研究国家政策和户型设计的同时，也要培养消费群，消费群也需要指导。

所以针对目前动荡的房地产市场，首要的是要厘清思路，而后各就

各位，政府领导官员要研究政策问题；专业人员如建筑师、规划师、住宅设计的专家来研究设计及其细节问题；发展商要正确引导消费。

最后是专业媒体的责任问题。专业媒体要分层次来报道分析和解释“国六条”。我们现在主要谈的是概念层面的问题，另一个还有操作层面的问题。但至少我们的专业媒体有责任和义务在目前国内研究小户型资料和经验很有限的情况下介绍一些国外的成熟研究成果，从整体规划到小户型的设计，以及POE（后评估）等阶段的研究，并与国内进行对比，做到我们在建筑规划层面有话语权。



范小冲 阳光100常务副总经理

“国六条”不仅对房地产业的影响非常大，甚至对目前中国的城市化发展进程，城市居民消费方式都将产生深远的影响。

首先，新政的90m²，70%两道“刚性策略”，从建筑结构和宏观比例的规划上，直接控制了房地产业上下游的生态发展链。许多房地产企业必须面对的最严峻的事实是：企业一贯的目标市场、目标客户群以及项目开发方式必须结合新政发生巨大的甚至颠覆性的改变。如何重新准确定位企业的上下游目标市场、探测市场环境、成功因势转型是房地产企业目前的新抉择。这实际上是房地产项目开发模式的新一轮竞争，而非目前热烈探讨的“小户型产品设计”之间的竞争。

其次，房地产业新政也对城市的发展进程产生积极控制和深远影响。中国目前的城市化率已达到42%~43%，但是西方成熟发达国家的城市化率目前已经达到90%。推行以90m²为主体的小户型地产规划，是满足中国日益增大的城市化的必然选择，同时也有效抑制了城市化进程的非理性过度发展，引导城市发展步入符合科学发展观的健康轨道。

最后，新政亦有效控制了城市大量滋长的漩涡型过度消费，引导城市居民建立了一种健康平衡的消费观念。控制大面积别墅和豪宅的市场供给，也是对富豪阶层膨胀消费的控制方式之一。同时90m²的建筑面积限制，也在一定程度上限制了中等收入和低收入群体在家居消费方面的超额支出。城市居民在置业方面消费观念的理性发展和消费方式的平衡状态，对房地产业有秩序的良性发展也将起到积极作用。

中国住宅开发的工艺、技术、过程基本上还停留在“农业时代”，随着经济、科技以及建筑开发技术的进步，住宅开发生产模式走上标准化是必然的道路。但要到达住宅产业开发的“工业时代”，还需要较长的时间和努力。中小户型的大量出现无疑将会对住宅产业的标准化产生积极的推动作用，但生产的标准化还需要政府监管部门的决心和力度，这在中国目前的地产形势下，依然是一段任重而道远的发展里程。



黎振伟 合富辉煌集团董事副总经理

“国六条”出台后，如果开发商缺少宏观视角，只考虑从技术上“应对”，那么单纯探讨户型问题就是没有意义的。

新政对户型面积及比例的指标限定，给住宅产业化带来契机。如果通过产业化使住宅的质量提高，同时又降低成本，开发商又何乐而不为？中小户型成为市场主流后，标准化操作会更容易也更需要实现，之前一直提倡的全装修也必须适时提上日程。

产业化对整个产业链上的其他相关行业也提出了更高的要求。与住宅小户型开发成主流相对应，家居、家电也必须随之进行创新。例如香港，很多小户型统一装修，床、柜子都是统一标准，这样的集成化运作有利于住宅产品的持续换代开发。国内的房地产不是一个高技术含量的产业，目前对其他行业的带动仅仅是量的带动。新政提供了一个机会，让我们能够重新反思，提高自己行业的质量和科技含量，改变以往那种能耗和原材料消耗大的落后状态，提高住宅建设的质量和效率，发展节能省地型的住宅，实现整个行业和社会的可持续发展。

至于未来房价的走势，短期内，大小户型都会供不应求。一年后，当大量小户型在市场上涌现的时候，这类型的住宅物业价格会降，而大户型的高档盘由于供应减少会升值。为什么不让它升呢？豪宅的房价指数和大众住房的房价指数本就不应该捆绑在一起。政府应该从政策和价格杠杆上进行调节，比如香港，买豪宅的人就多交税，政府拿交的税去开发为中低收入人群提供的住房，这样，整个社会的发展才能和谐。



王 昀 北京大学建筑系研究中心副教授

“国六条”后小户型的解决之道

“国六条”出台后，全社会都很关注“9070”，探讨小户型出路的解决之道，我们总结出了两点：第一，必须有相应的先进的法律法规制度的出台与科学合理规范的制定；第二，公众要有冷静的消费观，整个社会要有理性的消费群体，每个人要有与时俱进的生活态度。这是任重

而道远的，是整个社会到每个个体共同素质的提高与共同努力的结果。

首先，法律法规要继续修改与完善。目前户型的丰富度与可能性受到法律上的严格限制，例如厨房必须要有直接对外的窗户，这是在落后的过去的条件下提出的，与实际技术水平大为不符。目前，厨房的设计水准非常之高，排风系统非常先进，烟感设备的家庭化，这使得厨房一定要有采光窗变得不一定很有必要，厨房的直接采光不仅造成了建筑面宽上的浪费，同时限制了住宅户型的多样化和空间布局的灵活性。应该说，厨房如果可以不直接对外开窗，将会带来住宅的革命。其次，大众居住观念的多样化受到了坐北朝南的传统居住观念的影响，破坏了城市的整体性，这也直接影响了居住环境的多样性、居住户型的丰富性、居住空间的灵活性。再次，传统法律法规要求的楼与楼之间的间距的模数是否合理、是否科学、是否是经过试验证明过的，都是值得再研究与确定的。总之，在法规上进行有效的修正，人们的观念与生活方式的改变，是建筑形式改变的根本，也是90m²以下小户型是否可以生存与发展的根本。

据统计，目前市场热销的户型在90~120m²左右。于是有人就提出：90m²以下的面积，能满足大多数人普通的居住需求吗？我们给出的答案是肯定的，我们提出了“空间灵活划分，在同一面积下，有多种不同的选择”的解决方式。

小户型的客户群在不断扩大和变化，这就意味着消费群体的多样化、生活方式的多样化、对于空间质量要求的多样化，这些都需要对传统小户型的格局、尺度、空间组织方式提出新的要求。所以传统概念上的户型，例如一居、两居、三居的概念要进行根本性的打破。因为，以前的生活方式是单一的，而现在，不同住户对于住宅的功能化需求是不同的。对于不同需求，不同爱好的人来说，必须提出适应他们各种类型生活方式户型的组合。所以这是相关政府部门、设计师以及开发商都应

当共同努力的。

由于整体面积的限定，要求建筑师在空间上要进行精密而准确的设计。“疏可走马，密不容针”的设计势在必行。我们非常强调空间上的使用效率，这需要在空间上进行合理的划分。空间是可以被塑造的，但不能简单的划分为几室几厅，人的可塑性比空间的可塑度要高，这就是问题的解决之道。大的要做大，小的要做小，达到最为精确的空间尺度。

为了达到小空间使用上的优化，需要工业化，标准化的思考。同时产业化带来国人对于尺度上的思考。举个有代表性的例子，在洁具的选择与使用上，市场上提供国人用的都是欧美日的尺寸。欧美的过大，而日本的又相对较小。中国人的尺寸究竟是什么样的大小，需要研究。再如，在抽油烟机的生产上，究竟多大功率的排烟速度才是真正适合中国人烹饪习惯的，这都是值得认真考虑的。所以，在一个户型的设计上，不仅仅是建筑师的责任，更关系到小至马桶大到规划设计的整个产业链。还是回到一个最根本的问题上：找到一个中国式的生活方式是重中之重。

第二个问题是关于公众的理性消费问题。“只买贵的，不选对的”曾经代表着中国一部分富豪的消费心态，而当下国人的心态是盲目的攀比状态，但求最大不求最好的消费观，把住宅本身的使用面积作为衡量社会地位、经济收入、生活质量的一种标志。我们认为面积是观念上的，面积大小并不对应生活水平的高层次、文化层面上的高层次。随着人民生活水平的不断提高，消费意识的不断冷静使得社区与社区之间的划分，不再是通过经济实力来决定，而是通过文化水平来决定。

国人如何在有经济基础的条件下，找到真正适宜自己生活方式的居住面积是任重道远的，绝不是短期之内做好的。只有随着时间的发展，国人对生活需要认识的不断提高，才能找到真正适于中国人生活与生存的理想户型与基本尺度。

最后谈谈大城市与小城市的差异问题。房地产问题主要集中在一些大城市或重点城市，比如用地紧张以及由此导致的价格一路攀升等，但在中小城市，土地闲置现象却极为普遍。在将来小户型的开发设计等方面，大城市与小城市之间要区别开来。选择了大城市，就选择了拥挤，否则小城市就变成了大城市。但是在土地闲置的状况下，与其追求个人居住面积的提高，不如把精力用在规划布局、环境的设计、景观的营造及其其他辅助设施的建设上。也就是说，不一定在面积大小上追求价值，而是在生活品质与居住环境上做出相应的提高。在中国，环境上的营造，在物业上的管理与个人居住方式上的关系大大脱节，致使中国目前的社区中业主之间的社区意识极为缺乏。如果建筑师加强私人领域以外的建筑空间上的设计，那么，新的生活方式、新的空间形式、新的意识形态便会积极的产生。而这就是我们建筑师的价值及职责所在。



李耀智 深圳中原地产总经理

很多人有这样一种误解，认为香港人购买小户型住宅是因为香港人喜欢小户型，喜欢紧凑的户型，其实不然。我们曾经做过调查，绝大多数香港人还是更喜欢大户型的房子，根本的原因在于香港的高地价和高房价。2005年香港私人住宅的平均房价与月收入的比约为5.79，而深圳这一指标约为2.6，也就是说，大多数的香港人因为房价太高而不得不选择户型小、总价低的房子。为了满足核心阶层的需求，在市场“无形之手”作用之下，大部分开发商也会选择做小户型楼盘。因此，香港开发商在户型、园林、会所等小区配套上做足了功夫，特别是在公共空间的设计上，利用公共空间的优势来弥补私人空间的不足，将小户型做成精品。

香港的小户型开发经验值得我们借鉴，引进小户型，在户型、小区环境上创新确实可以解决一些问题，但不能解决核心问题。目前市场上对小户型有需求的大多是一些七十年代中后期八十年代初期的年轻人，这个时期属于人口高峰期，也由于这部分人经济基础尚薄，市场上会有一部分小户型需求，但随着积累逐渐丰厚，作为过渡的小户型住房该何去何从？我们传统的生活习惯难以改变，但政策已尘埃落定，市场如何在政策和实际需求之间找到两全其美的办法是我们业内人士需要共同探寻的问题。

赵军 原泰华房地产（中国）有限公司常务副总经理、董事长助理

70%、90m²，并不等同于70%、90m²的低价住宅和低劣住宅。产品最重要的是考虑客户需求，如何在有限的空间里面，根据不同客户的需求设计出最合理的户型，回归客户价值；70%、90m²的一个隐喻就是要大规模生产，大规模生产的前提是越模块化越好。

日本有一家公司叫Universal Home，这是日本中小企业里面成长非常快的一家公司，这家公司主要做什么呢？它推行公司合同制。这家公司的创始人起初是个建造商，他将服务的概念放在首位，以服务体现增值，遵从客户价值，通过集约化方式将小开发商联合起来，走模块化路线，通过规模、标准降低成本。对于未来的中国房地产业，我觉得也应该走这条路，因为从目前中国的房地产企业规模来讲，产业集中度较低，仅靠单个开发商通过自己的模块化、标准化是引发不了产业革命，包括万科也引发不了，只能算是领跑。



肖峰 北京市双建房地产开发有限公司销售总监

住宅产业化肯定是趋势，但并不意味着就等同于住宅标准化和简单化。北京在20世纪80年代曾经搞过住宅标准化工程，二环路沿线的房子基本都建造成一个模式，非常整齐划一。因为都使用一套设计图纸，所以大大节省了设计费，而且因为都是重复工作，所以后面的施工更是轻车熟路。但是，这些房子不少已经拆掉了，因为经不起时间的考验，满足不了住户的多样需求。

我认为，未来的户型设计还会是多种多样的，不会受70%规定的限制。用一套图纸来包打天下的时代一去不复返了。任何一个开发商都不敢轻易尝试建设两个模式一样的楼盘。

赖利新 恒大地产集团总裁助理

恒大最早的主打产品就是小户型。根据我们长期的经验，做好小户型的关键就在于精巧实用。

当户型面积受到限制时，功能是否齐全就成为买家最看中的一点，因此，小户型的经济实用是衡量其是否成功的最重要指标之一。从楼盘整体来看，小户型为主的社区规划、环境和配套同样要跟上。由于小户型总价较便宜，吸纳的住户相对较多、人口密度较大，容易给人一种低品质的感觉，所以，小户型在今后一段时间内成为开发主流的话，开发商必须避免居住质量的倒退。借房地产新政的契机，小户型住房产品的生产更应该强调对品质的追求，包括空间、结构、设施、配套等等各方面的创新，而住户多了，物业管理的加强也显得很重要。

营销模式只是技巧，最关键还是要要有好的产品。反之，如果没有好的房子，再好的营销方式也只是虚的花招。

值得注意的是，70%和90m²两个硬指标提出来之后，消费者对住房的审美观念和消费观念会受到影响。而消费者的消费观念调整后，反过来也会影响市场。开发商开发的产品当然必须要迎合市场，否则产品无法卖出去，就很难生存。但一个房地产企业要保持长久的生命力，不能仅仅为迎合市场某一阶段的需求而改变自己的开发方向。恒大对房地产的开发会有一个长期的规划，非常注重产品的丰富多样性，注重各种档次的产品结构的平衡和合理，我们的消费群也是最广泛的消费群，所以我们不会做很极端的产品。当市场出现变化时，只需要在自己现有的结构下进行微调，这是一个房地产企业很好的安全保障。

住区调研

Community Survey

- 我国城镇住宅实态调查结果及住宅套型分析

Analysis of Dwelling Size Based on the National Urban Housing Survey

- “国六条”背景下的客户置业意向调查报告

Report on the Housing Purchase Intent Survey under the ‘State’s Six Points’

2006年国家关于房地产业的宏观调控新政出台后,到底谁还要买房?

他们是想买建筑面积90m²以上的户型,还90m²以下的户型? 为什么?

90m²能解决中低收入家庭的居住问题吗?

他们购买90m²以下户型的真正原因又是什么?

未来几年随着90m²以下户型的增多,将推动大户型住宅的价格上涨吗?

我国城镇住宅实态调查结果及住宅套型分析

Analysis of Dwelling Size Based on the National Urban Housing Survey

何建清 He Jianqing

【摘要】 据国家住宅与居住环境工程技术研究中心2003~2004年进行的我国城镇住宅实态调查结果显示,城镇居民目前正在使用的住宅多建于福利分房制度改革以后,住宅套型以2室1厅和3室2厅居多,每套住宅建筑面积集中分布在70~120m²之间,套内平均居住人口已降到3人以下。以人为本,合理约束住宅建筑面积、设计住宅套型,已成为未来住宅发展的必然趋势。

【关键词】 城镇住宅 实态调查 住宅套型

Abstract: Statistics from National Urban Housing Survey 2003~2004 run by China National Engineering Research Centre for Human Settlements show that urban dweller' houses were mainly built after Chinese housing reform. Most of the dwelling sizes are 2 bedrooms with living room, 3 bedrooms with a living room and an independent dining space, ranging between 70m² to 120m². People living in one housing unit had decreased to less than 3 persons. Housing development is approaching to a reasonable control of dwelling size and housing design while putting people in mind.

Key words: urban housing; housing survey; dwelling size

2003年至2004年,国家住宅与居住环境工程技术研究中心组织完成了全国除西藏、四川、贵州、重庆、台湾、海南以外的26个省(包括自治区和直辖市)、105座城市(另包括少量建制镇)的城镇住宅实态调查。

本次调查目的是为了了解城镇居民的居住状况以及住宅相关配套设施状况,调查内容包括住宅概况(建成年份、住宅层数、套型、建筑面积等)、住户人员构成(包括成员关系、年龄、性别、每周居住天数等)、相关概况(厨房、卫生间、阳台、屋顶)、能源消耗量、设备配置概况五大部分¹。

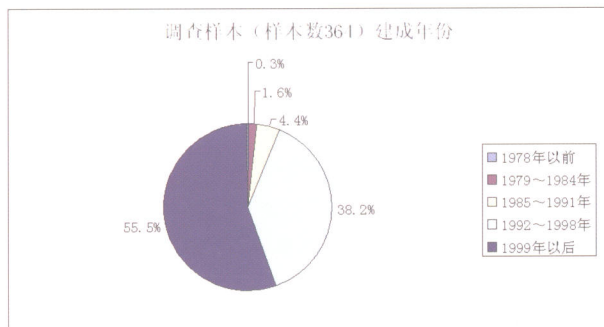
调查采用了用户问卷的形式,通过专家调查和委托调查结合的方式进行。调查共获取有效问卷383份,其中198份位于严寒和寒冷地区,185份位于夏热冬冷、夏热冬暖和温和地区。问卷数据分86组,有效数据32000多个。需要说明的是,本次调查样本是以单套住宅为基本单位的,不是以家庭户为基本单位的。另外,受时间、经费等客观因素制约,本次调查结果反映的只是所获取的有效样本的相关信息,通过对这些信息的统计分析,可以看出我国城镇居民近年居住实态的基本状况。

本文抽取其中住宅概况、住户人员构成和相关概况三个部分的主要实态调查数据,进行分析和比较。文中采用的图表和分析数据当中,所有数值区间中的低限数值,除年代外,均不包含在该数值区间之内。

但从住宅研究和住宅设计的专业角度来看,这些调查样本的统计分析结果,基本反映了我国城镇居民近年居住实态的基本状况。

一、城镇居民目前正在使用的住宅多建于福利分房制度改革以后

调查显示,仅有1户住宅建于1970年。建于改革开放初期1979~1984年、有计划经济时期1985~1991年的住宅很少,分别占调查样本总数的1.6%和4.4%。建于1992年实行社会主义市场经济以后的住宅占绝大多数,其中建于1992~1998年的住宅38.2%,建于1999年福利分房制度改革以后的住宅超过半数,占55.5%²(图1)。

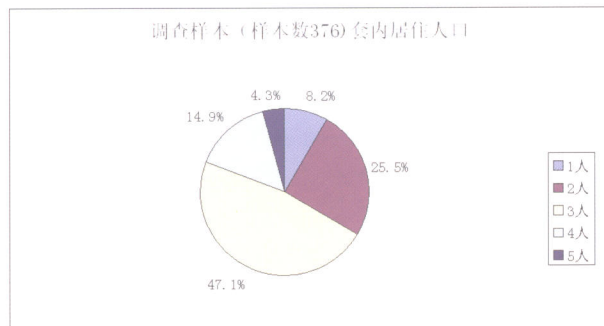


1. 住宅建成年份的分布特征

二、住宅套内平均居住人口不足3人

调查样本的套内平均居住人口2.84人。2005年底国家统计局全国1%人口抽样调查结果显示,城镇居民家庭的平均人口2.97人³。尽管在统计口径上有差异,即国家统计局是以家庭为单位统计的,而本调查是以单套住宅为单位进行统计的,但两种调查结果均显示,我国目前无论是家庭平均人口还是套内平均居住人口,均已降至3人以下(图2)。

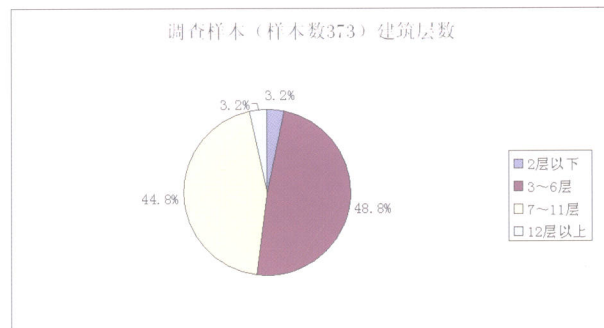
调查样本中,住宅套内居住人口最多为5人。按分类样本占总样本的比例进行排序的结果是:3人最多,占47.1%,居住成员的关系多为夫妻带独生子女;2人其次,占25.5%,居住成员的关系多为夫妻无子女;4人占14.9%,居住成员的关系多为夫妻带双子女,或夫妻带独生子女和一位老人;1人占8.2%,年轻人居多;5人占4.3%,成员关系以三代家庭成员为主。



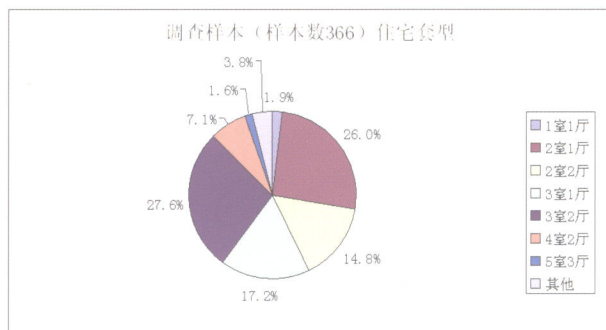
2. 套内居住人口分布特征

三、住宅形式以多层和中高层为主

从调查结果可以明显看出,我国住宅建筑层数以多层和中高层为主,分别占到总样本数的48.8%和44.8%,低层和高层住宅比例很少(图3),其中,南方城镇的住宅建筑层数、居住密度明显高于北方城镇,且以中高层和高层居多。



3. 建筑层数分布特征



4. 住宅套型分布特征

四、住宅套型以2室1厅和3室2厅居多

从住宅套型来看，调查样本中以3室2厅和2室1厅套型居多，占总样本比例为27.6%和26.0%，两种套型之和超过总样本的一半以上；其次为3室1厅和2室2厅套型，分别占总样本的17.2%和14.8%，4室2厅套型也占有一定比例，为7.1%。

从卧室数量来看，显然3室套型最多。如果将3室无厅、3室1厅、3室2厅、3室3厅的样本数量加在一起，将超过总样本的45.0%。而从住宅的建成年代来看，3室套型多为福利分房制度改革以后住户自主购买的住宅，属于典型的居住条件改善型住宅套型（图4）。

五、住宅建筑面积集中分布在70~120m²之间

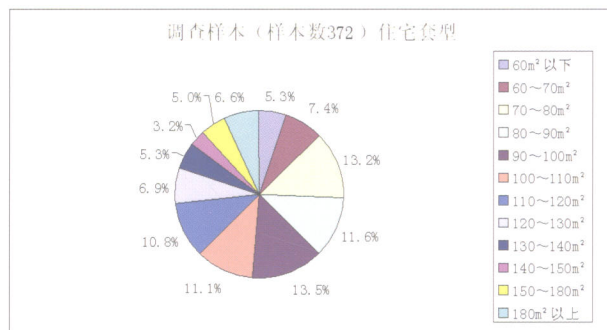
调查样本中，住宅建筑面积（不含阳台面积）分布特征的统计排序是：90~100m²最多，占13.5%，其余依次为70~80m²、80~90m²、100~110m²、110~120m²、60~70m²、120~130m²、180m²以上、60m²以下和130~140m²、140~150m²（图5）。面积分布在70~120m²之间较为均匀，其他区间并不均匀。这种分布特征表明，有60.2%的住宅建筑面积集中在70m²至120m²之间，与上述住宅套型分析结果（3室2厅和2室1厅套型居多）基本吻合。

如以90m²划分界限，那么调查样本中，90m²以下中小户型住宅仅占总样本数的37.5%，90m²以上大户型住宅则占到总样本数的62.5%（其中90~120m²住宅占35.4%，120m²以上住宅占27.1%）。

从平均值来看，有效样本的总平均建筑面积为111.11m²。多层住宅样本的平均建筑面积为113.4m²，中高层住宅样本的平均建筑面积为101.36m²，中高层住宅比多层住宅少12.04m²。

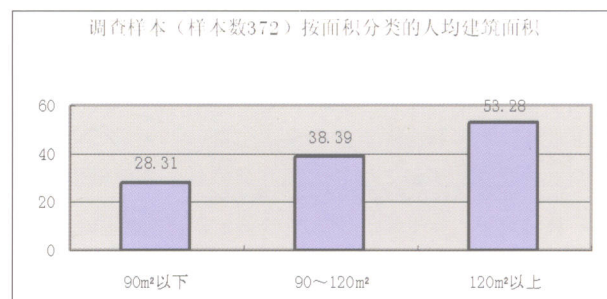
六、小户型和大户型的人均住宅建筑面积相差一倍

将住宅建筑面积划分为90m²以下、90~120m²、120m²



5. 套型建筑面积分布特征

以上三个区间进行统计的结果表明：90m²以下住宅的人均指标为28.31m²，90~120m²住宅的人均指标为38.39m²，120m²以上住宅的人均指标为53.28m²（图6）。也就是说，120m²以上超大户型的人均指标，几乎是90m²以下中小户型人均指标的2倍。



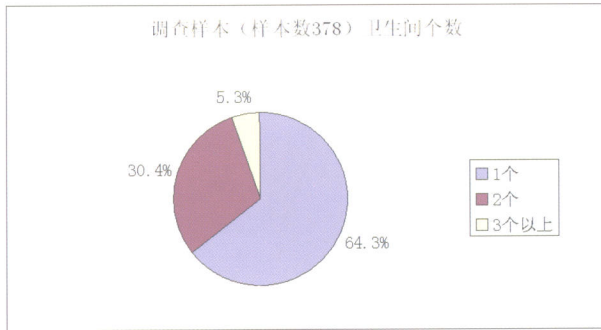
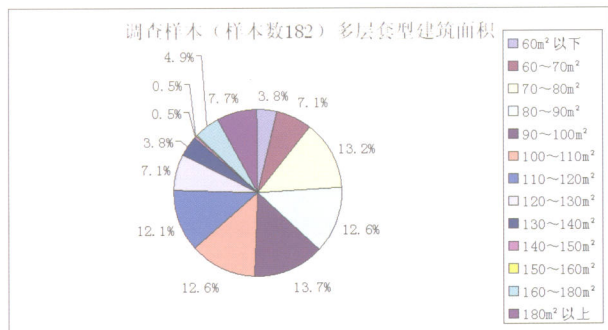
6. 按面积分类的人均建筑面积比较

七、中高层住宅比多层住宅的小户型比例大

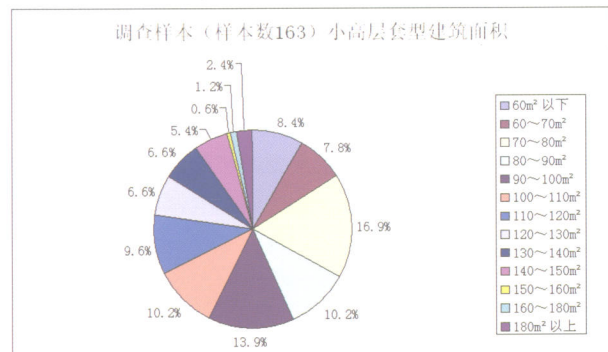
如果把多层住宅和中高层住宅的相关指标分别进行比较的话，那么，多层住宅中70~120m²之间的分布较为均匀，中高层住宅中只有80~90m²和100~120m²的比例相当。并且，90m²以下小户型在中高层住宅中所占的比例大于多层住宅，为43.3%，而多层住宅为36.7%，中高层住宅比多层住宅高出6.6%；90~120m²户型在多层住宅中占38.4%，在中高层住宅中占33.7%，多层住宅比中高层住宅高出4.7%；120m²以上户型在多层住宅中占24.9%，在中高层住宅中占23.0%，多层住宅比中高层住宅高出1.9%（图7a、7b）。

八、卫生间面积达标而个数未达标

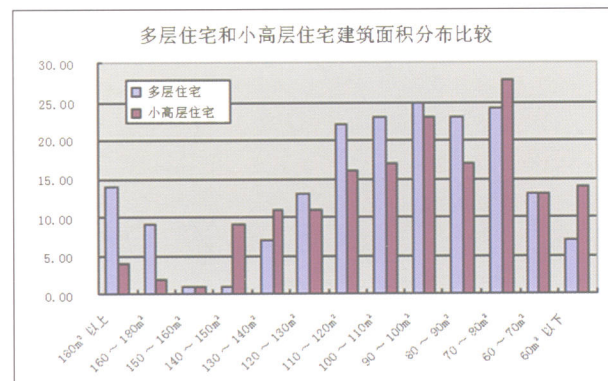
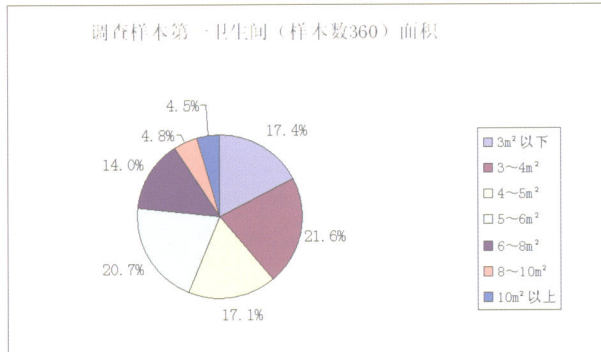
调查样本中，有64.3%的住宅仅设有1个卫生间，30.4%的住宅设有2个卫生间，5.3%的住宅设有3个及3个以上的卫生间，其中：第一卫生间的平均使用面积3m²以下占17.4%，3~6m²占59.4%，6m²以上占23.3%，平均使用面积5.48m²；第二



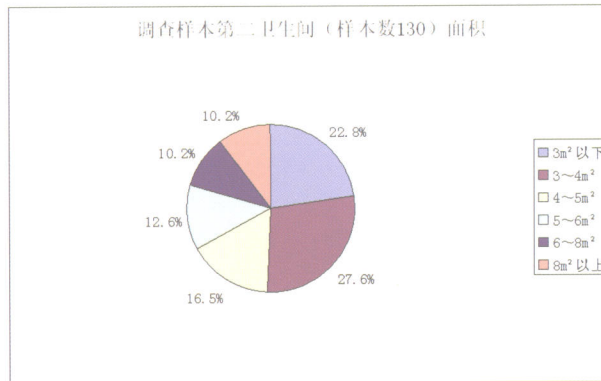
8a. 卫生间配置个数分布特征



7a. 多层、小高层住宅建筑面积分布特征



7b. 多层住宅和小高层住宅建筑面积分布比较 (Y轴单位: %)



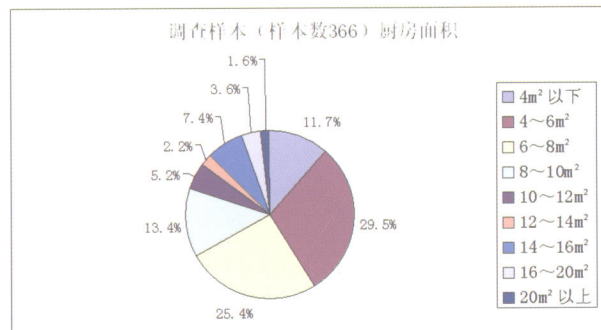
8b. 第一、第二卫生间使用面积分布特征

卫生间的平均使用面积 3m^2 以下占22.8%， $3\sim 6\text{m}^2$ 占56.7%， 6m^2 以上占20.4%，平均使用面积 4.95m^2 （图8a、8b）。

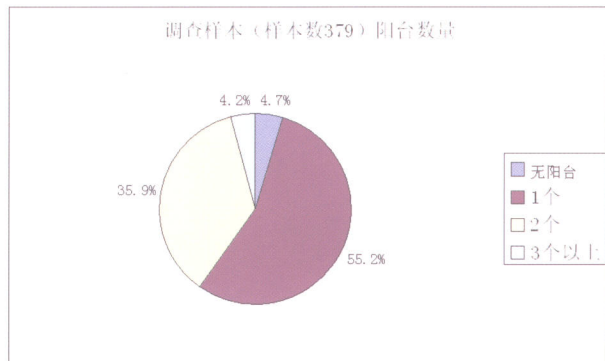
如果对应以3室居多的改善型住宅套型来看，现有住宅卫生间的面积指标已可以满足布置三件洁具和一台洗衣机的要求，但卫生间个数的配置标准有待提高。

九、绝大多数厨房以操作功能为主

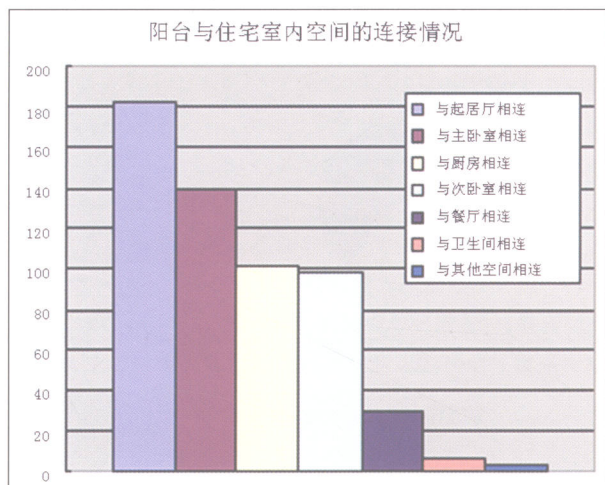
调查样本中，使用面积在 6m^2 以下的占41.2%，其中以 $4\sim 6\text{m}^2$ 最多，占29.5%； $6\sim 10\text{m}^2$ 占38.8%，其中 $6\sim 8\text{m}^2$ 占25.4%； 10m^2 以上的仅占20%（图9）。厨房样本的总平均



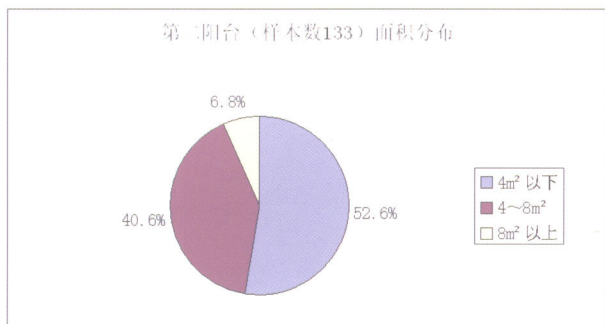
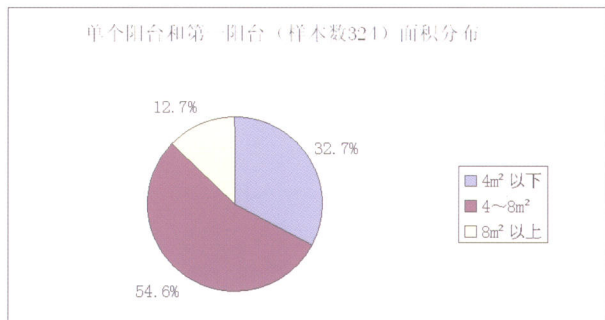
9. 厨房建筑面积分布特征



10a. 阳台个数的分布特征



10b. 阳台与住宅室内空间的连接情况



10c. 第一阳台和第二阳台的面积分布特征

建筑面积为8.34m²。

这种情况表明，我国城镇住宅厨房的设计，主要还是考虑操作功能，没有考虑就餐功能，就餐所需空间往往独立于厨房之外。

十、阳台已成为城镇住宅不可缺少的使用空间

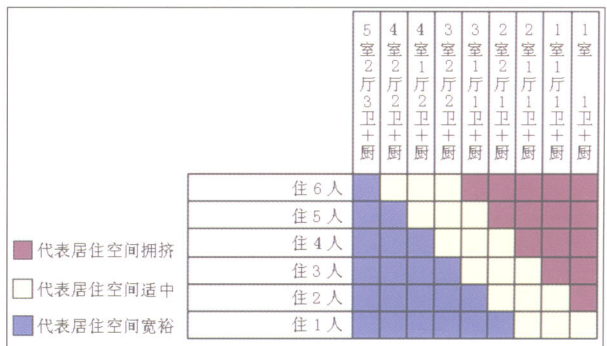
调查样本中，无阳台的住宅占4.7%，有阳台户占95.3%。多数住宅只有1个阳台，占55.1%。有2个阳台的住宅占35.9%，有3个以上多个阳台的住宅占4.2%（图10a）。

与阳台相连的室内空间在数量排序上依次为起居厅、主卧室、厨房、次卧室、餐厅、卫生间、其他空间。当仅设有1个阳台时，阳台大多与起居厅相连；设有2个阳台时，阳台与室内空间的连接情况呈现多样化趋势，除与起居厅相连外，与厨房、卧室和餐厅相连的比例较大（图10b）。说明阳台连起居厅，是我国城镇居民乐于接受的空间布置方式。

从面积来看，单个阳台和第一阳台面积在4m²以下的占32.7%，4~8m²占54.6%，8m²以上占12.7%，平均为6.08m²；第二阳台面积在4m²以下的占52.6%，4~8m²占40.6%，8m²以上占6.8%，平均为4.77m²，比第一阳台小1.31m²（图10c）。当阳台计入建筑面积时，如果一户有2个阳台，就意味着多出10m²以上的建筑面积。

十一、结论

住宅建筑面积的关联指标很多，其首要关联指标是套内居住人口。而居住人口的情况目前较为复杂，即使居住人数相同，所需的居住空间数也不完全一致。同时，住户对居住标准的选择，既受物质因素的影响，又受心理因素的影响，因此居住空间会有拥挤、适中、宽裕等使用状态。即使居住空间数相同，但面积上仍然会有差异（图11）。



11. 居住人数与居住空间的基本对应关系