

New Urbanization Planning Series 新城镇化规划丛书

住宅 规划设计资料集

Residential Planning & Design Collection

佳图文化 编

综合住宅卷

5

中国林业出版社

New Urbanization Planning Series 新城镇化规划丛书

住宅 规划设计资料集

Residential Planning & Design Collection

佳图文化 编

综合住宅卷

5

中国林业出版社

图书在版编目(CIP)数据

住宅规划设计资料集. 5, 综合住宅卷 / 佳图文化编. -- 北京: 中国林业出版社, 2014.6

ISBN 978-7-5038-7477-2

I. ①住… II. ①佳… III. ①住宅—建筑设计—世界—现代—图集 IV. ①TU241-64

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2014) 第 090733 号

中国林业出版社·建筑与家居图书出版中心

责任编辑: 李 顺 唐 杨

出版咨询: (010) 83223051

出 版: 中国林业出版社 (100009 北京西城区德内大街刘海胡同 7 号)

网 站: <http://lycb.forestry.gov.cn/>

印 刷: 广州市中天彩色印刷有限公司

发 行: 中国林业出版社发行中心

电 话: (010) 83224477

版 次: 2014 年 6 月第 1 版

印 次: 2014 年 6 月第 1 次

开 本: 889mm×1194mm 1 / 16

印 张: 22

字 数: 150 千字

定 价: 348.00 元

版权所有 侵权必究

Development, Planning and Design Elements on Housing Complex

综合住宅开发与规划设计要素

随着中国房地产市场竞争的日益激烈，促使住宅开发向楼盘的特色定位上纷纷推陈出新，以期提升项目品质，实现产品的差异化。住宅项目开发由单一的居住功能向复合功能、多样化产品形式构成发展，从而产生了主题化住宅地产、复合型社区等综合住宅类型。

一、市场上主流的两大综合住宅开发模式

1. 主题驱动的开发模式

开发商依托（或创造）项目在自然、历史、人文、教育、医疗、运动、景观等方面的可利用资源，并将这种资源与住宅充分融合，形成特色鲜明的主题化地产，以此获得差异化的市场竞争优势。例如，公园住宅、滨水住宅、生态住宅、养老地产、旅游度假地产等主题化的综合住宅开发采用的就是这种开发设计模式。



2. 复合型社区开发模式

复合型的开发模式主要体现在产品结构和类型的多样化，它既包括住宅产品的混合，如高层、多层、低层、塔楼、板楼等，也包括其它建筑类型，如配套商业、娱乐、酒店、写字楼等。

二、实现综合住宅完美品质的三大途径

1. 功能复合

复合型综合社区具有开放性、功能复合、多种档次共生的特点，打破了居住社区原来的封闭型、单一的居住功能、同质化的局限。此类住宅中各种功能并非简单地并存，而是相互作用、互为价值链的。

2. 主题鲜明

主题化的综合住宅社区通常会结合项目当地的特性及可利用的资源，引入鲜明独特的主题。从项目规划构思、设计到细部处理，追求与众不同的个性，精心构建其鲜明的风格特色。

3. 体现高密度开发

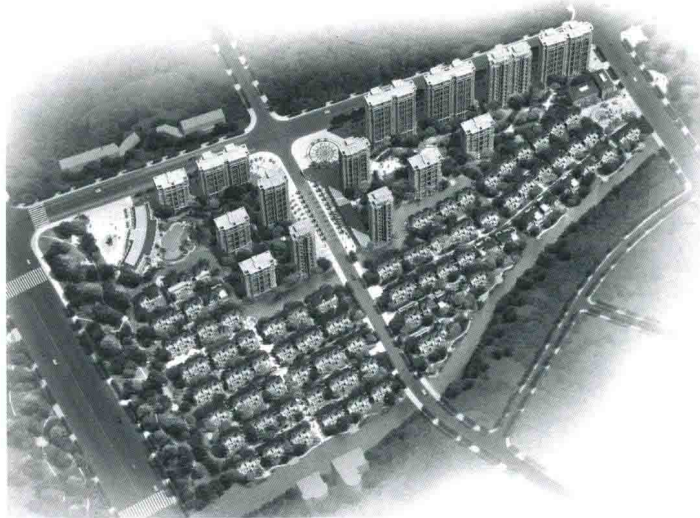
综合类住宅包含多种城市功能，如商务办公、酒店、商业、休闲娱乐、会展以及纵横交叉的交通及停车系统，强调高强度开发、混合使用的土地利用模式，旨在减少对能源的消耗和资源的浪费，以求在更大的范围内保护生态环境，创造适宜的人居环境。

三、综合住宅规划设计的“形”与“神”

综合住宅的规划设计要体现“以人为本”的理念，重视设计细节。从城市规划、自然环境、场地条件、生态节能、未来的居住者等多个方面综合考虑，涵盖了对居住区用地规划、布局形式、建筑群体结构、道路交通系统、公共服务设施、公共绿化活动用地等各个系统的设计安排。形神兼备，才能创造流芳百世的建筑艺术品。

1. 因地制宜

用地规划一般包括住宅建筑用地、公共服务设施用地、道路与停车设施用地、公共绿地和其他用地的数量以及比例，它反映了一个住宅区的区位、环境、标准甚至住宅层数等重要特征。规划中，应综合考虑所在城市的性质、社会经济、气候、民族、习俗和传统风貌等地方特点和规划用地周围的环境条件，充分利用



规划用地内有保留价值的河湖水域、地形地物、植被、道路、建筑物与构筑物等，并将其纳入规划。结合住宅区的职能侧重、居住密度、土地利用方式和效益、社区生活等多个方面，综合确定其用地配置。

2. 规划结构

住宅区的规划结构是根据住宅区的功能要求综合地解决住宅与公共服务设施、道路、公共绿地等相互关系而采取的组织方式。规划结构应包含规划对象的全部构成要素，反应各系统在构成配置与布局形态方面的内在的和相互间的基本关系（包括基本规律与要求）。住宅区的规划设计的过程，是一个力求不断实现规划目标的过程，其间决定是否能够或有效实现规划目标的重要因素是规划的结构。在具体的住宅规划设计中，构思过程的第一步往往是对规划结构进行组建的过程。

3、多元空间布局形式

(1) 轴线式布局

轴线式布局的空间轴线或可见或不可见，可见者常由线性道路、绿化带、水体等构成，但不论轴线的虚实，都具有强烈的聚

集性和导向性。一定的空间要素沿轴线布置，或对称或均衡，形成具有节奏的空间序列，起着支配全局的作用。

(2) 片块式布局

片块式布局是指住宅建筑在尺度、形体、朝向等方面具有较多相同的因素，并以日照间距为主要依据建立起来的紧密联系所构成的群体，它们不强调主次等级，成片成块，成组团地布置，形成片块式布局形式。

(3) 向心式布局

向心式布局将居住空间围绕占主导地位的元素组合排列，表现出强烈的向心性，并以自然顺畅的环形路网造就了向心的空间布局。

(4) 围合式布局

围合式布局将住宅沿着基地外围周边布置，形成一定数量的次要空间并共同围绕一个主导空间，构成后的空间无方向性，主入口按环境条件可设于任一方位，中央主导空间一般尺度较大，统率次要空间，也可以其形态的特异突出其主导地位。围合式布局可有宽敞的绿地和舒适的空间，日照、通风和视觉环境相对较好，但要注意控制适当的建筑层数。

(5) 集约式布局

集约式布局将住宅和公共配套设施集中紧凑布置，并尽力开发地下空间，使地上地下空间垂直贯通，室内、外空间渗透延伸，形成居住生活功能完善、水平——垂直空间流通的集约式整体空间。

(6) 隐喻式布局

隐喻式布局将原型经过概括提炼抽象成建筑与环境的形态语言，使人产生视觉心理上的某种联想和领悟，增强环境的感染力，构成了“意在象外”的境界升华。

(7) 点群式布局

点群式布局指低层独立式、多层点式和高层塔式住宅自成相对独立的群体的布局形式。一般可围绕某一公共建筑、活动场地或者绿地来布置，以利于自然通风，获得更多的日照。

4. 优化道路交通系统

住宅区的道路规划布局结构，应以住宅区的交通组织为基础。交通组织一般分为人车分行、人车混行两种基本方式，并以适度的人车分行为主要方式。综合住宅类型社区的道路布局结构是住宅区整体规划结构的骨架，在满足居民出行和通行需求的前提下充分考虑其对空间景观、空间层次、形象特征的建构与塑造所起的作用。应考虑城市的路网格局形式，融入城市整理的街道和空间结构中。因地制宜、保持自然环境，减少建设工程量。

道路交通系统规划，应根据地形、气候、用地规模和用地四周的环境条件，以及居民的出行方式，选择经济、便捷的道路系统和道路断面形式。住宅区内外联系应通而不畅、保证安全，避免往返迂回，并适合消防车、救护车、商店货车和清洁车等的通行；有利于居住区内各类用地的划分和有机联系，以及建筑物布置的多样化。

各类停车设施的布局，既应该从保证居民出行方便的角度进行安排，也应从保证住宅区的安静安全和生态环境的角度来考虑，合理安排机动车辆和非机动车辆的停放，控制地上、地下停放的比例。当公共交通线路引入居住区及道路时，应减少交通噪声对居民的干扰，公交站点应接近住宅区人行主要出入口。

5. 打造立体绿化空间

公共绿地布局应以达到环境与景观共享、自然与人工共融为目标，充分考虑住宅区生态建设方面的要求，充分考虑和利用自然的地形和地貌，发挥其最大的效益。绿地系统宜贯通整个住宅区的公共户外空间，并尽可能地通达至住宅。绿地系统不宜被车

行道过多分隔或穿越，不宜与车行系统重合。

6. 塑造独具特色的住宅区形象

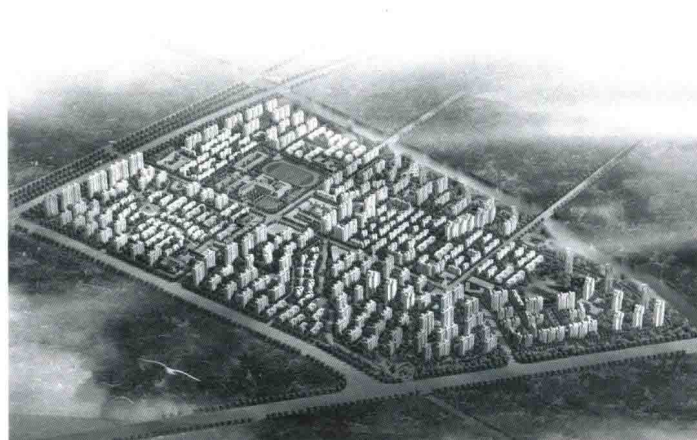
综合住宅规划设计应力求塑造出具有可识别性的住宅区空间景观与独具特色的住宅区形象。空间景观应从建筑层数的选择与分布，各层次外部空间的衔接、布局、形态、用途、尺度，街道的格局与形式，建筑的布局与风格等方面，综合考虑空间景观的组织，特别注重沿内部道路和周边道路进行时的景观变化与特征表现。注重历史与文化传统的作用。注重与城市整体的关系。利用与改造自然环境。

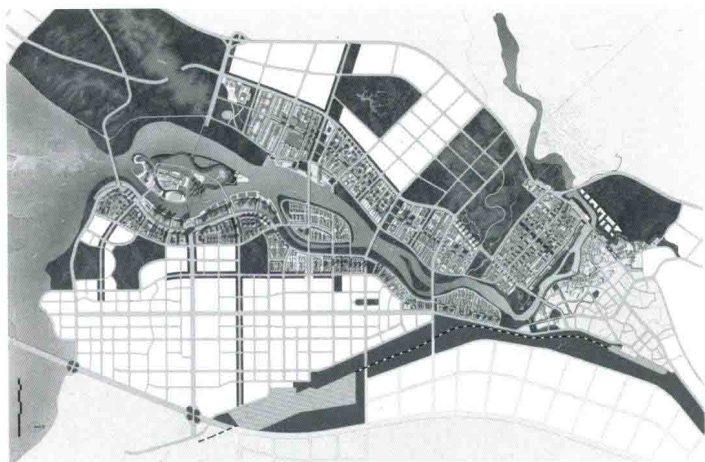
7. 注重公共服务设施的设计

各类公共服务设施宜根据其设置规模、服务对象、时间、内容等方面的服务特性在平面上或空间上组合布置。商业设施和服务设施宜相对集中布置在住宅区的出入口处，文化娱乐设施宜分散布置在住宅区内或集中布置在住宅区的中心，为老人和住宅区居民进行综合性社区活动的设施宜安排在住宅区内较为重要与便捷的位置。

四、中国综合住宅规则设计的创新思考

综合住宅社区通常包含多种建筑形式，因其功能综合，住宅





产品形式的多样，在建筑设计中应力求整体造型和谐、比例适当、色彩协调，与环境配合相宜。

1. 建筑外立面符合美学设计

综合住宅社区的建筑群外立面应营造出和谐统一的建筑形象，建筑立面不强求完全一致，可在整体统一的风格下，局部作适当变化，营造丰富生动的立面效果。在实际的设计过程中，建筑立面造型和色调的设计可多式多样，但应根据社区的特点和环境精心设计。应注重协调性、和谐性、耐看性。立面要防止单调沉闷，尽量做到流畅大方、简洁明朗、虚实有度、刚柔相济，有节奏韵律感和时代特征，经得起时间的考验。

立面色彩以现代、明朗、动感为主调，表现生气勃勃、积极向上，其外立面可使用红褐仿石面砖，墙体由米黄色喷涂向上过渡到顶部乳白色，轻快、简洁。以白色为墙体主色调，与大面积的绿带、树林相衬，显得醒目、明朗。以素色墙体与浅绿色小弧度玻璃窗相配，矗立在湖畔、江边，构成悦目的景观。采用暖色调外墙，烘托暖融融的住家氛围。立面采用横线条，黄色为主色配顶部白色檐线，局部红色勒线，香槟色窗框，弧形窗，显得飘逸活泼。

2. 感受空间，组合空间

住宅空间主要分为室外空间和室内空间。整体上，空间布局

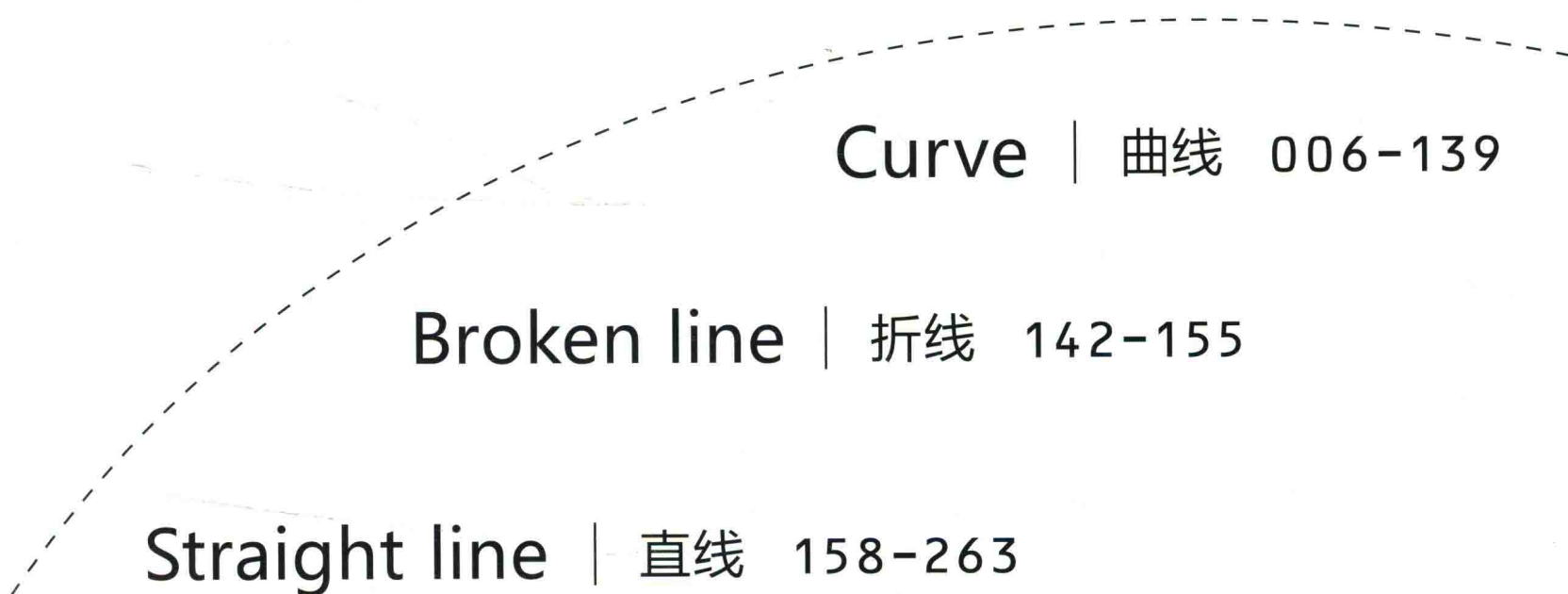
设计应突出以人为本的理念，使住宅符合人的生活活动规律，具有较好的舒适性、方便性、安全性，并满足现代性和实用性的需求。

室外空间的各功能区应布置得当，有丰富的层次，布局结构有特色。综合住宅以居住为主体，但在教育医疗、文化娱乐、体育锻炼、交通出行、园林绿化等功能区也要根据人的需要，合理布置。应科学地布置中心公园、组团绿化、屋旁和路边绿化。中心公园应大小有度，除特大型住区外，住区内一般不宜建大型公园，而应着重搞好分区中小公园或主题公园以及组团绿化。公共服务设施尤其是体育锻炼、老人休闲、儿童游戏活动场地，既要适当靠近居住区域，方便居民使用，也要防止对住户的干扰。

住宅室内空间的动静功能分区应合理、适用。起居室是家庭聚会、娱乐和会客之处，不宜采用狭长形、异形，以方正、宽敞、明亮较佳。尤其要处理好厅内交通，防止出现交通面积过大、房门过多，影响使用功能的弊端。要使客厅具有足够的少受干扰、相对稳定的空间。餐饮空间、卫生间、储物空间等住宅次空间的功能需得到更多的重视，力求实用、舒适。阳台的设计，应尽量发挥它的绿化、休息、观景、乘凉、健身等多个功能（相邻厨房的工作阳台还有助厨工作功能）。

3. 多元化户型设计改善居住体验

户型设计要尽可能从住宅目标使用者的需求出发，满足其景观需要，将室内景观向室外延伸，更多地亲近自然。因此，窗户设计可采用弧形窗、落地窗、转角窗、宽角度窗等多样化的处理形式，提高住宅的舒适度。随着经济、科技的迅速发展，居住功能也日益增多。尤其是信息网络发展后，对住宅内融入办公、健身等功能的需求增加。因此，在住宅单元内除了最基本的厅、房、厨、卫等空间外，还应适当设置书房、工作间、健身房或健身阳台、露台、化妆间、衣帽间、贮藏室、门厅等新的功能空间。



Curve | 曲线 006-139

Broken line | 折线 142-155

Straight line | 直线 158-263

Integration | 综合 266-335

(7) 点群式布局

点群式布局指低层独立式、多层点式和高层塔式住宅自成相对独立的群体的布局形式。一般可围绕某一公共建筑、活动场地或者绿地来布置，以利于自然通风，获得更多的日照。

4. 优化道路交通系统

住宅区的道路规划布局结构，应以住宅区的交通组织为基础。交通组织一般分为人车分行、人车混行两种基本方式，并以适度的人车分行为主要方式。综合住宅类型社区的道路布局结构是住宅区整体规划结构的骨架，在满足居民出行和通行需求的前提下充分考虑其对空间景观、空间层次、形象特征的建构与塑造所起的作用。应考虑城市的路网格局形式，融入城市整理的街道和空间结构中。因地制宜、保持自然环境，减少建设工程量。

道路交通系统规划，应根据地形、气候、用地规模和用地四周的环境条件，以及居民的出行方式，选择经济、便捷的道路系统和道路断面形式。住宅区内外联系应通而不畅、保证安全，避免往返迂回，并适合消防车、救护车、商店货车和清洁车等的通行；有利于居住区内各类用地的划分和有机联系，以及建筑物布置的多样化。

各类停车设施的布局，既应该从保证居民出行方便的角度进行安排，也应从保证住宅区的安静安全和生态环境的角度来考虑，合理安排机动车辆和非机动车辆的停放，控制地上、地下停放的比例。当公共交通线路引入居住区及道路时，应减少交通噪声对居民的干扰，公交站点应接近住宅区人行主要出入口。

5. 打造立体绿化空间

公共绿地布局应以达到环境与景观共享、自然与人工共融为目标，充分考虑住宅区生态建设方面的要求，充分考虑和利用自然的地形和地貌，发挥其最大的效益。绿地系统宜贯通整个住宅区的公共户外空间，并尽可能地通达至住宅。绿地系统不宜被车

行道过多分隔或穿越，不宜与车行系统重合。

6. 塑造独具特色的住宅区形象

综合住宅规划设计应力求塑造出具有可识别性的住宅区空间景观与独具特色的住宅区形象。空间景观应从建筑层数的选择与分布，各层次外部空间的衔接、布局、形态、用途、尺度，街道的格局与形式，建筑的布局与风格等方面，综合考虑空间景观的组织，特别注重沿内部道路和周边道路进行时的景观变化与特征表现。注重历史与文化传统的作用。注重与城市整体的关系。利用与改造自然环境。

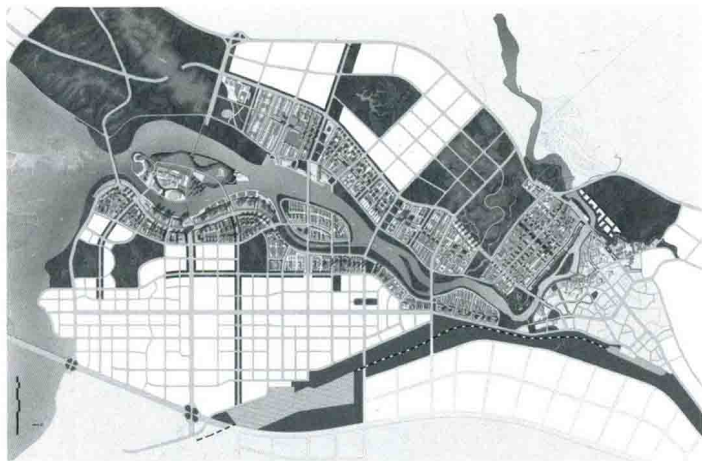
7. 注重公共服务设施的设计

各类公共服务设施宜根据其设置规模、服务对象、时间、内容等方面的服务特性在平面上或空间上组合布置。商业设施和服务设施宜相对集中布置在住宅区的出入口处，文化娱乐设施宜分散布置在住宅区内或集中布置在住宅区的中心，为老人和住宅区居民进行综合性社区活动的设施宜安排在住宅区内较为重要与近便的位置。

四、中国综合住宅规则设计的创新思考

综合住宅社区通常包含多种建筑形式，因其功能综合，住宅





产品形式的多样，在建筑设计中应力求整体造型和谐、比例适当、色彩协调，与环境配合相宜。

1. 建筑外立面符合美学设计

综合住宅社区的建筑群外立面应营造出和谐统一的建筑形象，建筑立面不强求完全一致，可在整体统一的风格下，局部作适当变化，营造丰富生动的立面效果。在实际的设计过程中，建筑立面造型和色调的设计可多式多样，但应根据社区的特点和环境精心设计。应注重协调性、和谐性、耐看性。立面要防止单调沉闷，尽量做到流畅大方、简洁明朗、虚实有度、刚柔相济，有节奏韵律感和时代特征，经得起时间的考验。

立面色彩以现代、明朗、动感为主调，表现生气勃勃、积极向上，其外立面可使用红褐仿石面砖，墙体由米黄色喷涂向上过渡到顶部乳白色，轻快、简洁。以白色为墙体主色调，与大面积的绿带、树林相衬，显得醒目、明朗。以素色墙体与浅绿色小弧度玻璃窗相配，矗立在湖畔、江边，构成悦目的景观。采用暖色调外墙，烘托暖融融的住家氛围。立面采用横线条，黄色为主色配顶部白色檐线，局部红色勒线，香槟色窗框，弧形窗，显得飘逸活泼。

2. 感受空间，组合空间

住宅空间主要分为室外空间和室内空间。整体上，空间布局

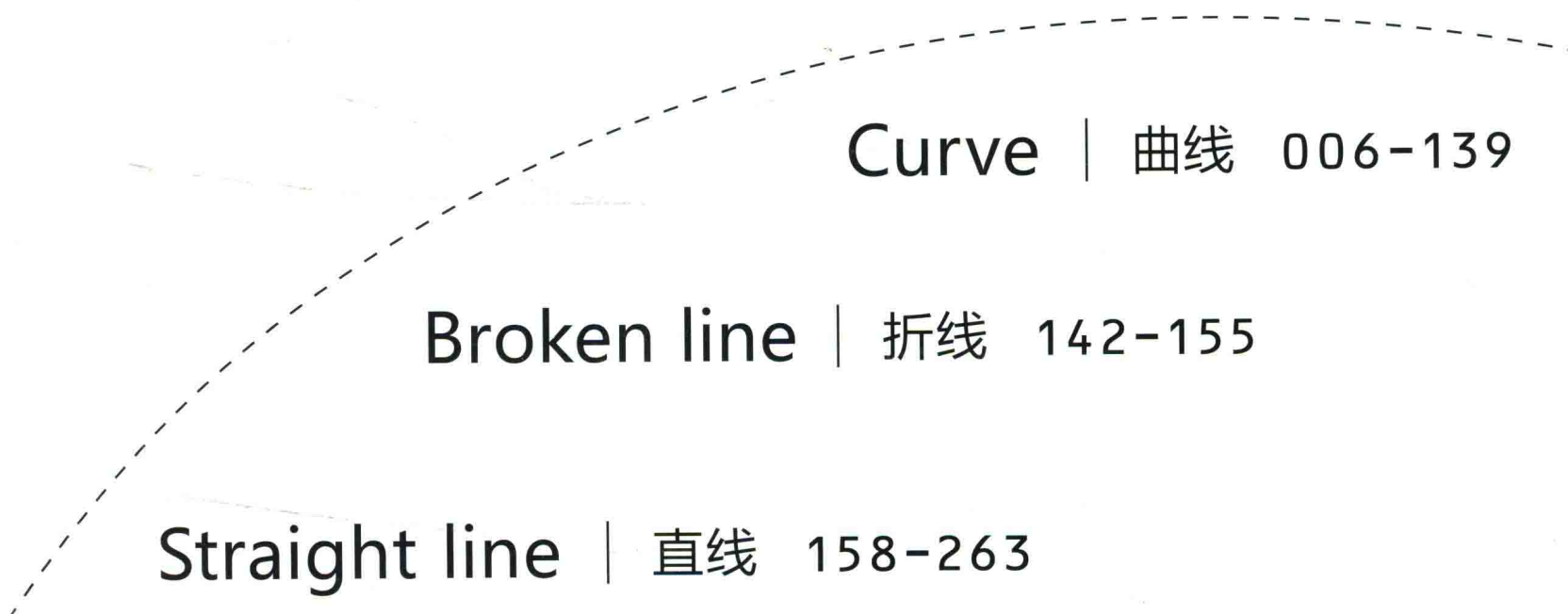
设计应突出以人为本的理念，使住宅符合人的生活活动规律，具有较好的舒适性、方便性、安全性，并满足现代性和实用性的需求。

室外空间的各功能区应布置得当，有丰富的层次，布局结构有特色。综合住宅以居住为主体，但在教育医疗、文化娱乐、体育锻炼、交通出行、园林绿化等功能区也要根据人的需要，合理布置。应科学地布置中心公园、组团绿化、屋旁和路边绿化。中心公园应大小有度，除特大型住区外，住区内一般不宜建大型公园，而应着重搞好分区中小公园或主题公园以及组团绿化。公共服务设施尤其是体育锻炼、老人休闲、儿童游戏活动场地，既要适当靠近居住区域，方便居民使用，也要防止对住户的干扰。

住宅室内空间的动静功能分区应合理、适用。起居室是家庭聚会、娱乐和会客之处，不宜采用狭长形、异形，以方正、宽敞、明亮为佳。尤其要处理好厅内交通，防止出现交通面积过大、房门过多，影响使用功能的弊端。要使客厅具有足够的少受干扰、相对稳定的空间。餐饮空间、卫生间、储物空间等住宅次空间的功能需得到更多的重视，力求实用、舒适。阳台的设计，应尽量发挥它的绿化、休息、观景、乘凉、健身等多个功能（相邻厨房的工作阳台还有助厨工作功能）。

3. 多元化户型设计改善居住体验

户型设计要尽可能从住宅目标使用者的需求出发，满足其景观需要，将室内景观向室外延伸，更多地亲近自然。因此，窗户设计可采用弧形窗、落地窗、转角窗、宽角度窗等多样化的处理形式，提高住宅的舒适度。随着经济、科技的迅速发展，居住功能也日益增多。尤其是信息网络发展后，对住宅内融入办公、健身等功能的需求增加。因此，在住宅单元内除了最基本的厅、房、厨、卫等空间外，还应适当设置书房、工作间、健身房或健身阳台、露台、化妆间、衣帽间、贮藏室、门厅等新的功能空间。



Curve | 曲线 006-139

Broken line | 折线 142-155

Straight line | 直线 158-263

Integration | 综合 266-335

RESIDENTIAL COMPLEX

综合住宅

Curve	曲线	006-139
-------	----	---------

Broken line	折线	142-155
-------------	----	---------

Straight line	直线	158-263
---------------	----	---------

Integration	综合	266-335
-------------	----	---------

Curve 曲线

006-139

泉州晋江人工湖

项目地点：福建省泉州市
建筑设计：陈世民建筑师事务所有限公司
占地面积：1 804 500 m²

晋江人工湖位于九十九溪和晋江南高渠的交汇处，东至世纪大道、西至沈海高速公路及西园王厝、南接双龙路、北至池店村农田，规划总占地180.45万m²。作为晋江首批启动的15个城建项目之一，人工湖定位为晋江城市北门户，建设目标是打造海西首席生态示范区。

片区的主题在于人工湖，该湖面积61.2万m²，相当于3个泉州东湖公园。根据规划，人工湖中设三座小岛。环绕人工湖的主题休闲公园，以晋江特色文化为主，由湿地公园、湖滨公园、名品公园、文化公园、风情公园五个分区公园组成。另外，片区还规划了亲水栈道、城市之眼等八个景区。

人工湖片区打造的将是类似杭州西湖的集酒店、旅游、商业、居住等多功能为一体的大型城市综合体。片区建立的是一个多功能和多用途的城市生态空间，是一个可行的生态开发地块。

据介绍，整个片区是个“一心、三轴、多廊、多节点”的空间结构。依据功能及道路系统，规划区则可划分为七个功能区，包括绿化隔离区、中央湖区、滨水休闲服务区、滨水商务办公区及三个花园居住社区。



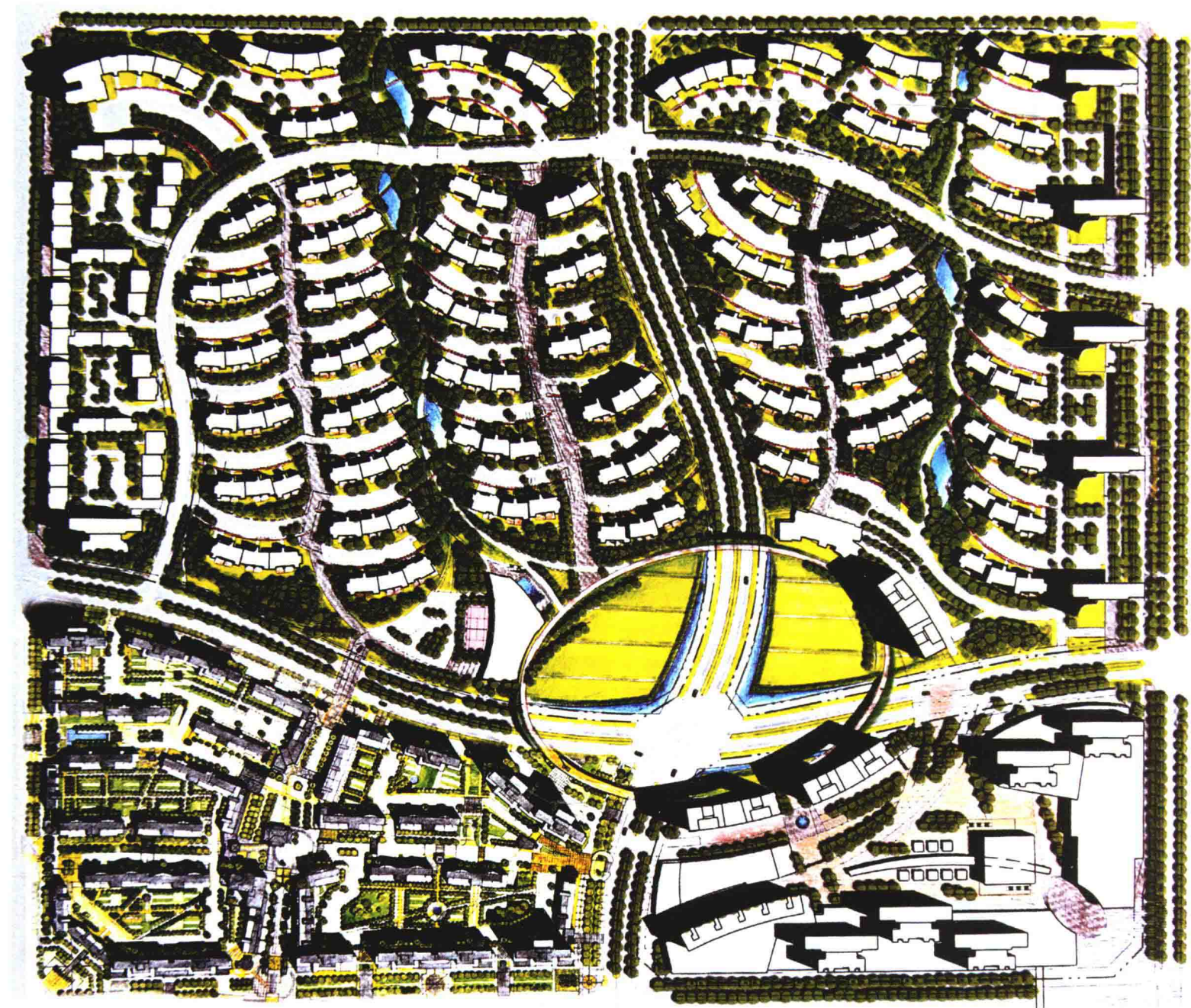


北京万象高尔夫花园

项目地点：北京市朝阳北路
开发商：天津天鸿置业有限公司
建筑设计：美国NBBJ公司/美国HOK公司
总建筑面积：850 000 m²
容积率：1.4
绿化率：31%

万象高尔夫花园坐拥850 000 m²的海外生活社区，不仅拥有与奥力联手打造的，京东最大、最具国际水准的运动会所（6 500 m²），更有3 800 m²的双语幼儿园和风情独特的海外步行商业街，而规划中的6.8万 m²的商业中心，更让这里将来的生活品质出众。

项目的弧形道路，宽阔而舒适，中心花园里各种观赏树木点缀其间。无论是北侧的高层，还是南侧的多层，无不在这葱葱绿意中倍显灵动。所有户型均朝南，通透明亮，高层建筑更设计有独特的观景北厅，使观景功能极致化。



深圳溪山美地园

项目地点：广东省深圳市宝安区
开发商：兆科地产/金光华实业集团开发
建筑设计：城脉建筑设计（深圳）有限公司
景观设计：泛亚环境（国际）有限公司
占地面积：118 584.65 m²
总建筑面积：300 000 m²
容积率：2.0
绿化率：40%

溪山美地园项目位于宝安区龙华镇梅坂大道236号，是城市中心轴线延伸的核心区域。项目整体占地面积118 584.65 m²，总建筑面积300 000 m²，共分三期开发。

项目背依银湖山郊野公园，民治、雅宝、丰泽湖三大水库三面环绕，具有不可复制的城市核心区位、生态资源和自然景观。凭借这一资源优势，设计者致力于将项目打造成为城市中心居住区的具有良好自然景观、视线开阔、内部环境优美、配套齐全的景观舒适型的高尚人文社区，引领现代都市、依山而居、临水而憩的自然人居生活模式。

