

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

低密度住宅卷

2

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

低密度住宅卷

2

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. 2, 低密度住宅卷 / 佳图文化编. -- 北京: 中国林业出版社, 2014.6

ISBN 978-7-5038-7474-1

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 090729 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: 15.5

字 数: 150 千字

定 价: 248.00 元

版权所有 侵权必究

Development, Planning and Design Elements on Low-density Housing

低密度住宅开发与规划设计要素

在我国，住宅郊区化已成为一种趋势。低密度住宅作为提高居住品质的重要住宅类型之一，无论在郊区还是历史文化保护区的旧城改造中都将作为主流。虽然容积率是其最重要的指标之一，但对低密度住宅的理解不应仅流于形式和概念，而需从细节着手进行深入研究，真正创造出可持续性发展的、以人为主体的居住模式。同时，合理解决居住的舒适性、与城市用地紧张之间的矛盾，达到改善城市景观、提高居住质量并保证开发商经济利益等三方的共赢。

目前我们所谈到的低密度住宅，更多是房地产界和媒体一种约定俗成的界定，通常认为容积率在 1.2 以下的住宅区属于低密度住宅范畴。其建筑形式根据容积率的不同表现为独立别墅、联排别墅、叠拼别墅、四五层的花园洋房等。在当前土地资源稀缺的国情下，0.6 ~ 1.2 容积率的低密度住宅区无疑将占据主流地位。



一、开发前期上充分考虑低密度住宅的需求特征

由于城内的土地供给日益紧张，房地产开发成本居高不下，以塔楼为主的高密度住宅仍是城区住宅的主要形式。而城郊结合部或卫星城镇才是低密度住宅的发展区域。这尤其需要政府的宏观规划和整体配套以及开发商的开发建设密切配合。政府在制定宏观城市规划时应具备开发意识，而开发商在开发建设时也应具备战略眼光，承担城市营运商的职能。

相对于城郊结合部而言，卫星城镇更适合低密度住宅的开发



建设。由于缺乏新镇建设的发展规划，大部分低密度住宅集中在城郊结合部，沿着中心城市之间的交通线，开发建设住宅，这样建设的住宅区大多存在或多或少的基础设施和明显的配套设施缺陷。由于不能共享基础设施和配套设施资源，造成社会整体基础设施和配套设施投资的高成本低回报，同时使购房者用相对高昂的代价换取相对低标准的基础设施和配套设施服务。这样的低密度住宅区的成熟发展明显受限于三大瓶颈，即交通体系瓶颈、社会服务体系瓶颈和就业体系瓶颈。

三大瓶颈限制低密度住宅区的健康发展

交通体系瓶颈	低密度住宅区发展的第一个前提就是要有良好的交通体系，这种交通体系应该是多种交通方式的组合。低密度住宅的发展，一定要与城市交通体系的发展并进，依托便捷的高速公路网或者快速轨道交通线来发展低密度住宅。
社会服务体系瓶颈	城郊结合部的社会服务设施并不完善，比如商业、教育、文化、医疗等服务设施明显欠缺。这些服务设施显然不是单个开发商通过努力能够解决的。所以，低密度住宅的大片开发离不开政府的支持。
就业体系瓶颈	城郊结合部低密度住宅区的出现是为了缓解城市核心区的交通、就业等压力。但目前的问题是，住在郊外的居民天天往返城里上下班造成了更大的交通拥堵，大大增加了时间成本。因此，低密度住宅的发展要将居住与就业统筹考虑，避免出现“睡城”现象。



如果能以政府为主导，对中心城市周边的城镇要坚持配套设施建设，适度超前并与新旧业同步发展；用土地控制性持续供给计划获得超前基础设施建设资金，并同步规划新镇经济内循环和新镇经济外循环，形成有主导产业和足够就业机会的卫星城镇，这样才能带动低密度住宅的健康发展。

二、低密度住宅区规划的前提：确定合理的容积率

容积率的追求是控制土地成本和获取开发利润的第一原则。尽管容积率与规划品质之间具有一定的此消彼长的对立关系，但如何在有限的条件下尽可能创造出更为丰富的规划空间形态，需要开发商与设计师的共同努力。低密度住宅中包括独立别墅、Townhouse、多层住宅等不同类型的产品，其容积率也各不相同。独立别墅通常在 0.3 以下，Townhouse 在 0.6 左右。多层住宅则在 1~1.5 之间。其间还有经济型别墅、叠拼别墅等。

三、低密度住宅规划设计的地域性差异化

相对于高层住宅，低密度住宅更有条件充分反映其地域性差异，并形成自身特点。就目前现状来说，更多的项目要么是欧洲或北美风格，要么是现代式。仅从住宅自身很难判定其所处的地域位置。虽然在社会及文化多元化的今天，各种风格和流派都可以兼收并蓄。但其中独缺本土特色的产品出现，不能不说是一个遗憾，而这也正是一个可以充分发挥的空白点。

地域性差异也不仅仅是表现在立面风格上，其内在的户型及

空间设计也应充分考虑。南方和北方、干旱和潮湿地区，都有不同的气候、地域特点和生活习惯，对建筑的平面布局 and 空间要求都不尽相同。充分挖掘这些地域性的差异、并在住宅设计中加以反映，形成具有本土特色的建筑风格，是低密度住宅开发设计中的一个具有研究价值和市场效益的重要课题。

四、注意创造舒适宜人的整体社区环境

建筑不是独立存在的，它与城市 and 外界有着不可分割的密切关系。低密度住宅与社区的关系也是如此，只有当社区整体环境提升了，单栋住宅才能够在高起点高平台上继续增值。

1. 预先考虑和控制不可控的因素

住宅与人的生活休戚相关。随着生活的展开，在原有住宅建筑的基础上，非建筑元素会日益增加，从而丰富其原有的形态和气质。庭院内的绿化和铺装、阳台和窗台上的盆栽、挂在门廊的灯、从窗口映衬出来的丰富多彩的窗帘等各种因素，因为人们生活的演变而不断变化，形成美丽多姿的社区景观。设计师在设计建造住宅时应该预先考虑这些不可控的因素，进行合理的引导和控制。

2. 强调社区整体环境的和睦

一个成熟的居住社区其概念主要包含了：在组织上，建立全新的物业管理机制；在社会学上，强调社区作为生存空间对人类





心智健康的影响；在心理上，形成社区居民的共同归属感，强调社区整体环境的和睦，促进人际交往；在城市意象上，注重增强住区的特色。

3. 社区规划与专业配合

低密度住宅区的建设是一个系统工程，根据环境，通过对建筑设计规划、住宅的声、光、热以及风场等诸多技术整合，从小区规划、单体设计到环境控制系统等诸多环节，合理安排并组织住宅建筑与气候、民俗、人文、历史、城市规划以及目标客户特点等相关因素之间的关系，使住宅和环境成为一个有机的结合体。

4. 人居与生态社区的创造

真正的低密度生态住区是以人居发展为依据的，是根据当地的自然生态环境，运用生态学、建筑技术科学基本原理、现代科学技术手段等，合理地安排并组织建筑与其他相关因素之间的关系，使其建筑与环境之间成为一个有机结合体，并有良好的室内气候条件和较强的气候调节能力，以满足人们生活工作所需的舒适环境，使人、建筑与自然生态环境之间形成一个良性循环系统，它具有节地、节水、节能，改善生态环境，减少环境污染等诸多好处，可以使经济效益、环境效益、社会效益得到较好的统一。

五、低密度住宅更应注重社区景观空间的营造

由于低密度住宅层数较低，其绿化率不一定比高层住宅高，其景观空间的优势在于建筑与景观的充分融合，而不是简单的植树造园。通过自然丰富的规划形态和千姿百态的建筑造型，体现不同层次的景观空间，形成从室内到室外阳台、露台、花园，再到庭院、组团绿地及中心绿地的一系列不同规模的层次丰富的空间序列。使建筑成为景观的一部分，而不是与环境格格不入的附加物。建筑通过露台、阳台、台阶、休息平台向室外空间延伸，而景观和绿色又通过棚架、花篮、花池向建筑渗透，二者之间形成既对立又统一的和谐共生关系。

六、注意居住舒适度、土地利用率和空间利用率的平衡关系

低密度住宅多为高使用率，甚至零公摊；在保证居住舒适度的前提下，适度提高土地利用率先，尽可能提高空间利用率。

1. 向天空要空间

提高低密度住宅土地使用率最常见的方法是“向上发展”，即在严格控制容积率的前提下，为充分利用上空空间、争取更多使用面积提供最大的可能性。比较可行的做法大致有如下三种：

（1）增层

增层指在大空间中设置夹层。开发商为住户提供高大的室内空间，在建筑物完工后的装修阶段，开发商根据业主要求，在部分高大空间中设置夹层，主要公共活动部分则保留原有高度。由于夹层是在装修阶段附加的部分，不被计算在建筑面积内，因而是开发商无偿为业主提供的使用面积。这种做法的优点在于既保证了室内空间的高大开敞，充分体现业主尊贵的身份，又能为业主提供一定的免费面积，活跃室内空间氛围，正好满足了一部分购房者“面子上要气派，使用上要实惠”的要求。

从开发商的角度考虑，在需要严格控制容积率，而建筑高度



尚有余地情况下，最适合选择此类做法，增加建筑空间的高度。这种做法可以说使开发者和使用者双方受益。

（2）露台

对没有地面花园的二、三层住户而言，露台的意义如同空中的私家庭院。没有顶的露台完全不用计入面积，因而设置宽敞的屋顶露台，成为开发商提高住宅品质，增加卖点的重要手段。

对于设计师，如何设计出经济舒适的露台是要颇花一番心思的。在功能方面，设置北露台对相邻的北侧建筑没有遮挡，有利于减小建筑间距节省土地，但北露台在背阴面缺少日照，使用舒适度较低；南露台的情况则与之相反。在外形方面，露台可以增加建筑外观的层次感，调节建筑物的尺度，尤其适合进行绿化装饰，既能美化建筑，塑造居住建筑应有的亲切宜人的氛围，又能美化环境，提高社区品质。因而，如何合理安排露台的位置兼顾节省土地、使用舒适和外形美观，是露台设计中不断探索的问题。

（3）阁楼

所谓阁楼是位于坡屋顶下方的不规则空间。在西方古典建筑中，几乎所有的建筑都有阁楼，阁楼空间剖面形状呈三角形，通过开在屋顶上的老虎窗通风采光。

当前国内的低密度住宅多采用混凝土框架结构，且通常是坡屋顶形式。借鉴西方经验，充分利用屋顶下的阁楼空间，成为提

高空间利用率的一种做法。很多住宅在屋顶下单设一层，专门作为储藏室放置杂物，居住者一般不会对阁楼内活动，这种做法空间利用率不高，作为储藏室面积常常过大；有的住宅则通过精巧的剖面设计，充分利用屋顶下异型空间的趣味性，大大改善了阁楼的使用面貌，将其组织到日常的居住生活空间中来，成为独特的休息、读书或居住场所。可见通过优化阁楼空间的方式进一步提升住宅品质还是大有潜力的。

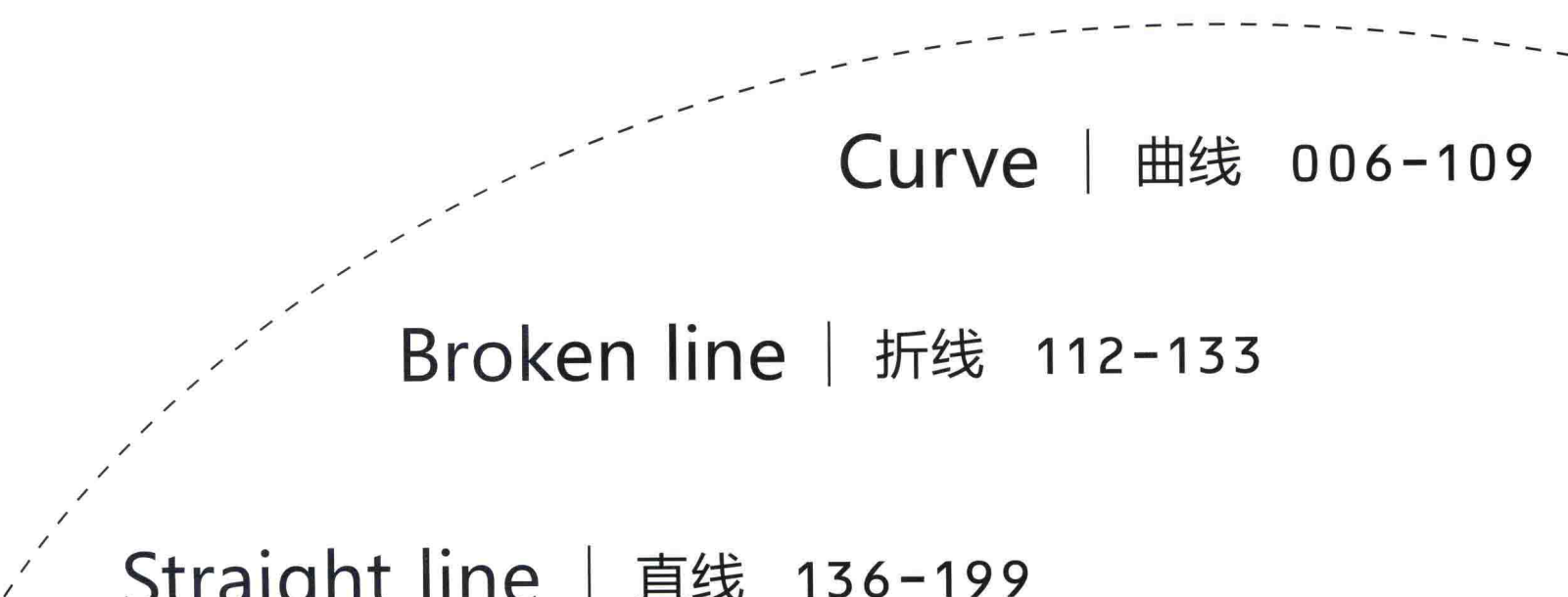
2. 向地下要空间：地下室

在大部分的项目中，地下室都因为其既无自然采光也无自然通风，而赠送给业主，成为一个较好的家庭储藏空间。

还有一种做法，是地下室结合下沉庭院一起设计，既可以解决日照和通风的不足，又大大提高了地下室的使用率。可以利用2.2m以下高度的不计入建筑面积，以通过巧妙的设计使之成为空间的高潮。对开发商来说，这种情况通常是在项目受高度限制、容积率还未做够的前提下而进行。

无论2.2m空间是地下室还是顶层阁楼，如果能够将其和上层空间或者下层空间结合考虑，结合使用，可以在有限的居室空间中创造出出人意料的高大气势。

设计师应该充分考虑这样改造的可能性和便利性，从结构和设备上给予预先安排。



Curve | 曲线 006-109

Broken line | 折线 112-133

Straight line | 直线 136-199

Integration | 综合 202-239

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

低密度住宅卷

2

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. 2, 低密度住宅卷 / 佳图文化编. -- 北京: 中国林业出版社, 2014.6

ISBN 978-7-5038-7474-1

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 090729 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

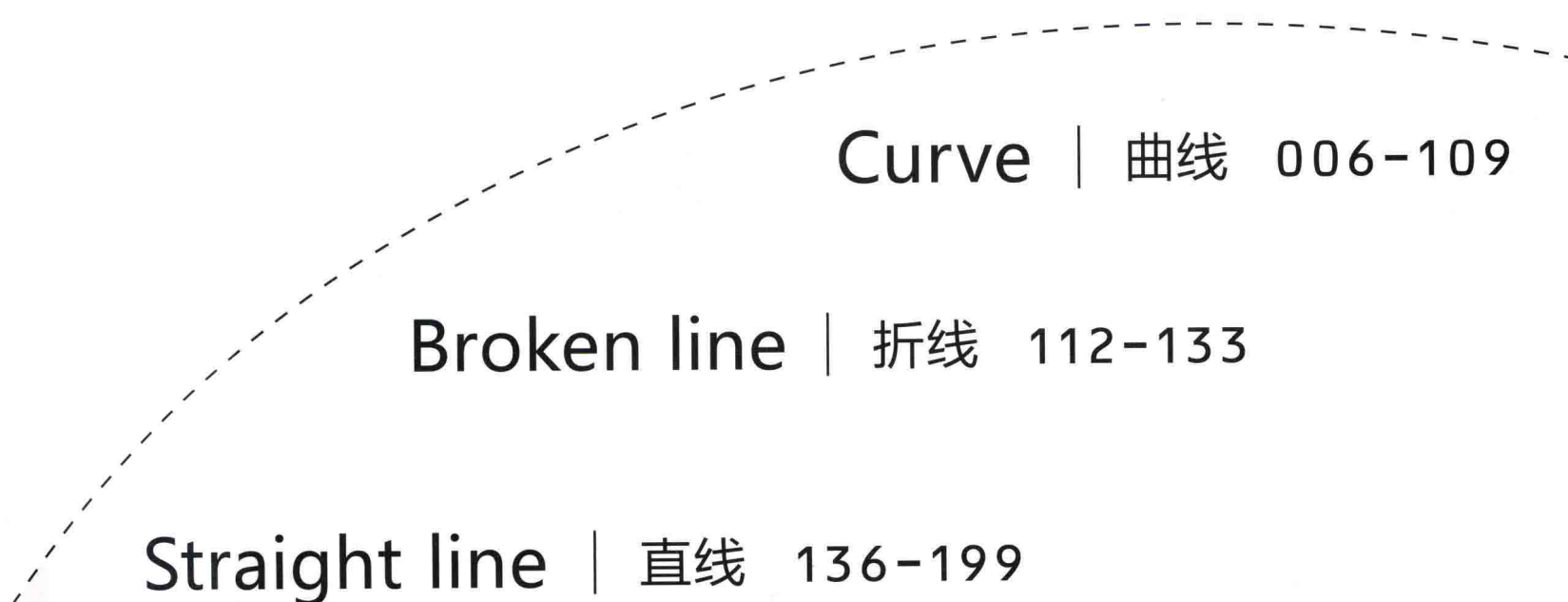
开 本: 889mm×1194mm 1 / 16

印 张: 15.5

字 数: 150 千字

定 价: 248.00 元

版权所有 侵权必究



Curve | 曲线 006-109

Broken line | 折线 112-133

Straight line | 直线 136-199

Integration | 综合 202-239

LOW-DENSITY RESIDENTIAL BUILDING

低密度住宅

Curve	曲线	006-109
-------	----	---------

Broken line	折线	112-133
-------------	----	---------

Straight line	直线	136-199
---------------	----	---------

Integration	综合	202-239
-------------	----	---------

Curve 曲线

006-109

琼海全国(博鳌)退休公寓示范小区

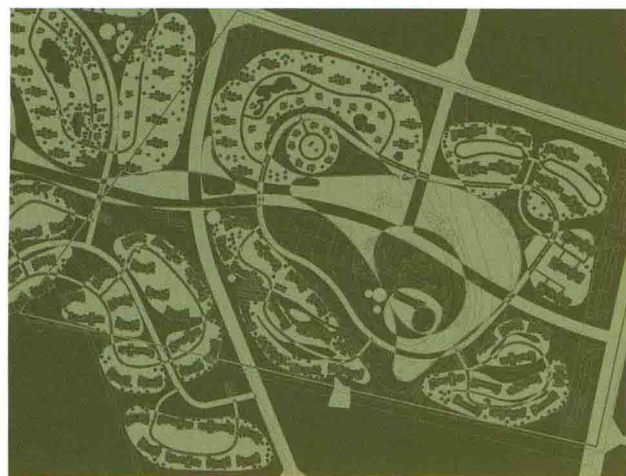
项目地点: 海南省琼海市
规划/建筑设计: 北京中联环建文建筑设计有限公司
占地面积: 1 331 600 m²
容积率: 0.8
绿化率: > 55%

全国(博鳌)退休公寓示范小区项目位于海南省琼海市博鳌镇嘉博大道和龙博大道的交会处。项目地处博鳌镇总体规划的龙头位置, 用地呈多边形, 东临南海450~500 m, 西接琼海市区, 南接龙滚镇, 北望潭门镇。

项目占地面积1 331 600 m², 沿龙博大道向北有宝莲城, 向南有博鳌镇、博鳌亚洲论坛成立会址金海岸大酒店、博鳌亚洲论坛永久会址索菲特大酒店, 距离世界最长的河海隔离带“玉带滩”所在地即三江交汇(龙滚江、九曲江、万泉河)入海口约2.1 km。

全国(博鳌)退休公寓示范小区项目, 无论在中国还是在国际上, 都是一个对老年社区的标准、特点、要求以及老年公寓品质进行探讨的最好尝试。





Integration

Integration

Integration

Integration

Integration



广州保利·香雪山

项目地点：广东省广州科学城
 开发商：保利房地产（集团）股份有限公司
 占地面积：224 100 m²
 总建筑面积：22 670 000 m²

项目位于广州市科学城开创大道以北，水西环路以东，总占地面积224 100 m²，总建筑面积22 670 000 m²。项目地处规划中的萝岗行政中心区之内，区内将建有酒店会议中心、影剧院文化中心、市民公园、体育场馆等配套设施。

该项目以双拼别墅和中端洋房为主。北区打造一个私密高贵的纯双拼别墅社区，南区定位于毗邻山顶公园的风景美学洋房社区，户型较大。



Master plan
总体规划平面图

- | | | | |
|-----------|---------------|--------------|-----------------|
| 1.会所 | 7.户外特色铺装及停车设施 | 13.绿轴水系 | 19.儿童游乐场/健身场地 |
| 2.入口倒影池 | 8.别墅小区入口 | 14.休憩木平台 | 20.特色铺装小广场 |
| 3.水景标志墙 | 9.警卫室 | 15.特色铺装小桥 | 21.景观构筑物(花架及凉亭) |
| 4.会所酒吧倒影池 | 10.绿轴水系入口 | 16.组团标志墙 | 22.商业街景观 |
| 5.木平台 | 11.特色景墙 | 17.小高层人行入口花园 | 23.商业街入口特色水景 |
| 6.泳池 | 12.跌水小瀑布 | 18.组团主题花园 | 24.小区公园 |

园林图例