

住宅精细化设计

DETAILED DESIGN FOR DWELLINGS

周燕珉 等著



中国建筑工业出版社



住宅精细化设计 II

周燕珉 等著

中国建筑工业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

住宅精细化设计 II / 周燕珉等著. —北京: 中国建筑工业出版社, 2015.1

ISBN 978-7-112-17672-4

I. ①住… II. ①周… III. ①住宅 - 建筑设计 IV. ① TU241

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2015) 第 012886 号

责任编辑: 费海玲 焦 阳

责任校对: 张 颖 党 蕾

住宅精细化设计 II

周燕珉 等著

*

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

北京顺诚彩色印刷有限公司印刷

*

开本: 889×1194 毫米 1/20 印张: 15 字数: 409 千字

2015 年 8 月第一版 2015 年 8 月第一次印刷

定价: 58.00 元

ISBN 978-7-112-17672-4

(26897)

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)

前言

2008 年底,我们出版了《住宅精细化设计》一书,是将过去在住宅领域的研究文章进行的梳理与編集。令人可喜的是,这本书在市场上受到了极大的欢迎,六年多来连续印刷十六次,总印数已达到三万余册。这在非教材类的专业书籍中是不太多见的。据许多读者反映,这本书已被他们用作日常工作中重要的参考工具书;有的高校还将其作为教参甚至教材来使用。该书能够获得读者和市场的大力认可,让我们倍感荣幸。

然而在欣慰之余,我们也感到有些愧疚。毕竟书籍出版年代已久,随着近些年我国住宅政策、市场环境、住宅产品类型和设计需求的变化,书中的很多内容都已经“落伍”,不能适应当前住宅设计市场的特点。

近年来,住宅市场已从“黄金时代”步入“白银时代”。住宅房地产市场在经历了近二十年的蓬勃发展后,逐渐趋于平缓,这也带给了我们对市场进行冷静反思的契机。不可否认的是,在房地产市场急速膨胀的背景下,我国的商品住宅发展取得了前所未有的进步,住宅产品的多样化、产品设备的更新换代使人们的居住品质得到了很大的改善。但随之而来的问题却也不容忽视:只追求数量,不关注质量,建设周期紧张,设计工作“糙、快、猛”,难以有充足的时间做精细化设计,更没有精力去考虑长远及未来的更新改造需求。这些问题在市场需求旺盛、产品销售态势好的阶段并不凸显,但在“白银时代”到来后,这种发展模式将不可持续,必须要有新的思考。

随着住宅市场的日渐成熟,对于住宅产品的精细化、多样化和可持续化的需求同时也在加强。当前多数购房者已不再是没有经验的、容易被表面华丽的样板间所吸引的“门外汉”,而是具有购房和装修经验、对住宅品质与自身需求契合度更加重视的成熟买家。住宅产品的设计必须要摆脱“萝卜快了不洗泥”的模式,走向对使用者需求及产品可持续发展的关注。

在这样的背景下,我们萌生了撰写《住宅精细化设计 II》的想法。一方面是想作为对上本书的推陈出新;另一方面,近年来我们始终保持着与市场的紧密合作,协助许多一线开发商开展了针对客户群需求的调研及住宅套型优化设计和产品库建设等研发工作,我们希望能借此机会将最近的研究成果整理出来与大家分享。

《住宅精细化设计 II》虽然是《住宅精细化设计》的延续,但全书在结构和内容上都作出了全新的安排。首先,是强调了从宏观层面对住宅发展沿革的阐述,包括对住宅产品演进历程、住宅各空间发展演变的研究,希望能让大家对我国住宅发展脉络有更加宏观和整体的认识和理解。其次,是对与住宅品质相关的设计要点给予了更多篇幅的探讨,这既包括各空间储藏设计、门窗设计等细节要点,也包括对当前住宅产品质量、样板间设计问题的点评。再者,我们专门设立篇章,针对近些年发展较为快速的保障性住宅和老年住宅的

设计需求、设计要点进行探讨。希望通过从宏观到微观、从整体到细节的阐述，来展现我们对住宅设计的思考与体会。

参与本书编写的主要人员，有的是一直以来在我工作室从事设计研究工作的在职人员，还有很多我的研究生，书中一些内容是他们对自己研究论文内容的整理与修改。但由于书稿编写及统稿周期长，住宅市场变化速度快，书中内容现在看来势必又会有落后于时代之感，而一些新的研究成果尚来不及整理放入本书，还望大家谅解。

写书的过程是艰辛的，本书从最初筹划到最终定稿经历了约3年，而后期的排版、修改和校对工作又耗费了半年多的时间。在这一漫长的过程中，我们工作室的研究人员及学生都付出了大量的时间精力，先后参与本书编写、绘图、校对等工作的人员不下三十人。在此要对大家的付出表示由衷地感谢！

同时，我们也要感谢这些年来给予研发合作支持的方兴地产、远洋地产、朗诗地产、首开地产、英才地产、万科地产、金地地产、招商地产等企业，并期望未来能够有更多的企业积极投身到对住宅产品的研发工作中，共同为推动住宅设计精细化发展贡献力量。

最后，我们更要感谢长期以来关注我们、肯定我们和支持我们的同行及各界读者，你们的支持是我们写书的最大动力！

愿《住宅精细化设计 II》不只是一个延续，更是一个新的开始！

附：本书参与人员说明

各章节写作人员详见目录文章后名单。

在书籍编写过程中参与其他工作的人员情况如下：

统稿及内容修订	林婧怡，李佳婧
排版及制图辅助	马笑笑，陈瑜，秦岭，孙超，吴迪
后期校对	林婧怡，秦岭，陈瑜，雷挺，李辉

周燕珉
2015年初夏

目 录

前 言

第一篇 住宅发展

我国低密度住宅产品演进历程	周燕珉, 齐际, 林婧怡	2
我国住宅厨房的发展变迁	周燕珉, 林婧怡	20
我国住宅卫生间的发展变迁	周燕珉, 林婧怡	29
我国集合住宅阳台的发展历程	周燕珉, 王琛, 林婧怡	37

第二篇 住宅设计

针对不同客户群需求的住宅套型配置研究	周燕珉, 李广龙	48
套型产品库建设中的套型优化设计研究	周燕珉, 李广龙, 林婧怡	57
住宅厨卫门窗设计要点	周燕珉, 钟琳, 林婧怡	66
厨房储藏设计要点	周燕珉, 钟琳, 林婧怡, 林菊英	77
卫生间储藏设计要点	周燕珉, 钟琳, 林婧怡, 林菊英	87
门厅储藏设计要点	周燕珉, 郭袁媛, 李佳婧, 林菊英	97
卧室储藏设计要点	周燕珉, 郭袁媛, 李佳婧, 林菊英	106
儿童房安全性设计建议与自查要点	周燕珉, 岳伟偲, 茹笑岚	121

第三篇 住宅点评

住宅样板间设计常见问题点评	周燕珉, 林菊英	130
住宅建筑设计质量通病与解决方案	付昕	142
解读住宅设计中常见的十二种风水	周燕珉, 霍佳, 李佳婧	152

第四篇 保障性住宅

公租房居住现状调研与设计建议	周燕珉, 邱婷, 林婧怡	168
公租房样板间套型设计实例分析	周燕珉, 林婧怡, 李广龙	177
青年人才公寓建筑设计实例分析	周燕珉, 吴海明	187

第五篇 老年住宅

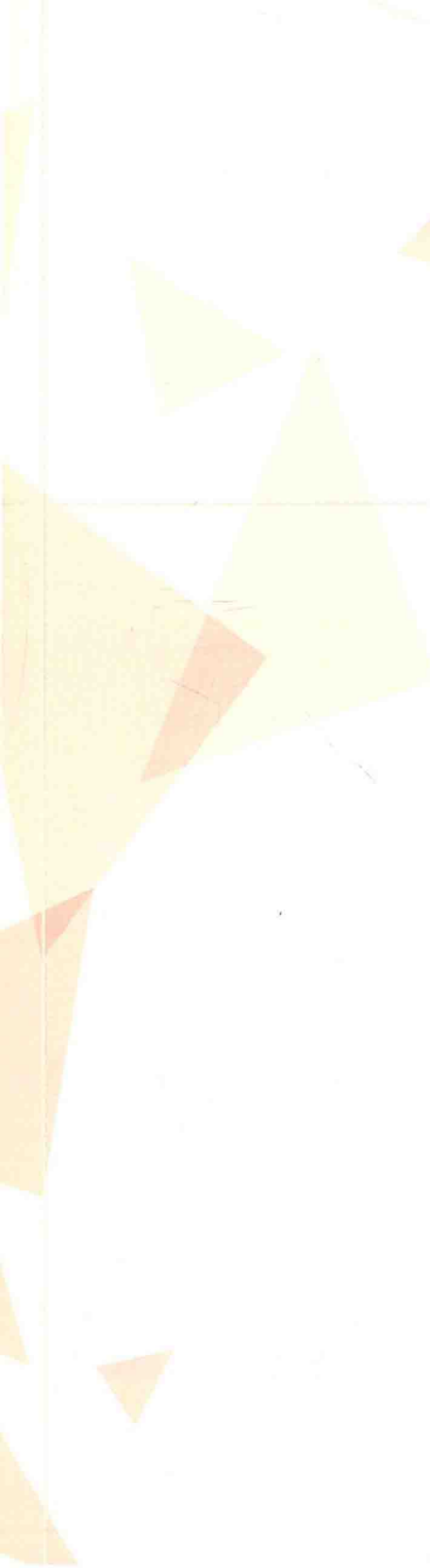
老年人居住需求调研分析	周燕珉, 霍佳	198
老人对养老公寓的需求探析	周燕珉, 李佳婧	210
多代居住宅适老化设计要点	周燕珉, 龚梦雅	220
养老社区的规划设计要点	周燕珉, 林婧怡	236
养老社区的住宅产品设计要点	周燕珉, 郭袁媛	246

第六篇 住区环境

住区户外环境的适老化设计建议	周燕珉, 刘佳燕	256
住区儿童户外场地设计建议	袁野	267

第七篇 其他

《住宅精细化设计》精品课程教学成果总结	周燕珉等	280
图片来源		292



住宅精细化设计 II

第一篇 住宅发展

CHAP.1 HOUSING DEVELOPMENT

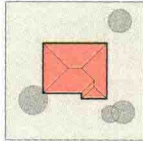
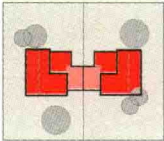
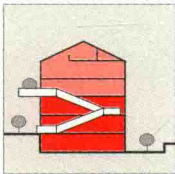
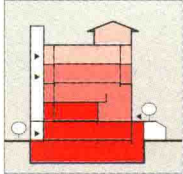
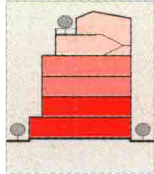
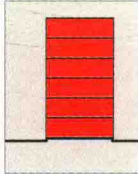
我国低密度住宅产品演进历程

1998 年是我国住宅发展史上具有重要转折意义的一年。当年的 7 月 3 日,《国务院关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》[国发(1998) 23 号]发布,规定从 1998 年下半年开始停止住房实物分配,逐步实行住房分配货币化。自此,我国的住房制度从过去的单位福利分房转变为由市场配置住房资源。这一改革的成效是显著的:从 1998 年到 2003 年,个人购买商品住宅的面积比例由 71.97% 上升至 96.43%,个人遂成为商品住宅的消费主体。

住房体制的市场化改革对住宅产品的发展起到了至关重要的作用。在福利分房时期,受到住宅面积和分配标准的严格限制,居民基本上没有过多的选择余地。住房商品化后,住宅建设由政府主导逐步转向市场主导,房地产业快速发展,居民拥有了在住房市场上自由选择的权利。随着市场需求的多样化,住房供给方开始以购房者的需求为导向来设计住宅产品,逐渐形成了多元化的住宅发展格局。从独栋别墅、联排、叠拼、双拼、花园洋房等低层和多层低密度住宅,到中高层、高层乃至超高层住宅,住宅产品类型呈现出百花齐放的景象。

本文主要对低密度住宅产品的发展脉络进行梳理。低层和多层住宅在很长一段时期是我国城市住宅的主要形式,已有数十年发展历程。根据楼栋组合形式及容积率特点,我们以具有典型意义的独栋别墅、联排住宅、叠拼、双拼及多层住宅作为代表(表 1-1),分阶段阐述这几类住宅产品的演进历程,希望通过对这一演变过程的分析,展现不同时期我国低密度住宅的产品特点,以及所反映出的时代背景,以使大家更清晰地了解我国住宅的发展历程。

我国各类低密度住宅的产品形式特征及容积率特点 表 1-1

容积率	0.2~0.6	0.6~0.7	0.7~1.0	1.1~1.2	1.1~1.2	1.2~1.3	1.3~1.4
产品类型	独栋别墅	双拼住宅	联排住宅	叠拼住宅	平墅	花园洋房	普通多层
图示	 平面	 平面	 平面	 剖面	 剖面	 剖面	 剖面

一 独栋别墅的产生与发展

1. 国内早期独栋别墅的发展历程

我国独栋别墅的建设经历过两次高潮。第一次高潮是鸦片战争时期,各列强国家在我国通商口岸建造了一批具有殖民特色的别墅区。新中国成立初期,由于缺少相应的经济及阶级基础,我国独栋别墅建设基本停滞。第二次是改革开放以后,随着社会生产力的发展和思想的进一步解放,国人对欧美等国家优雅舒适的个人住宅有了初步了解,海南、深圳的商品化独栋别墅建设率先起步,进而带动了全国大中城市独栋别墅市场日益蓬勃。

但直至 20 世纪 90 年代中期,由于缺少别墅设计及建设经验,国内早期独栋别墅很大程度上是对欧美住宅式样的单纯模仿。这种地上 2~3 层的“洋式”独栋别墅,外观采用欧美风格的坡屋顶、柱式、拱券、线脚等造型要素;室内沿袭欧美国家生活习惯配置大起居室、大主卧、西厨,各室配备卫生间,每栋配置车库等;套型面积一般在 300m² 以上。“洋式”别墅虽然为人们提供了豪华庄重的外观,但由于单纯照搬欧美生活模式,忽略了不同文化、生活习惯与社会背景的差异,造成一定的“水土不服”,主要体现在以下三方面:

1) 容积率过低

首先是这类独栋别墅面宽大、进深小,首层占地面积较大。由于每栋住宅周围四向均有院落,且住栋之间又保持一定的间隔,造成土地的利用率较低,容积率通常小于 0.3。20 世纪 80 年代末期至 90 年代中期,我国主要大城

市近郊的土地价格还比较低廉,于是便成为别墅建设的主要区域。但随着城市化水平的进一步提高,我国城市近郊土地资源日趋紧张,逐渐不能承受独栋别墅低容积率的开发模式。

2) 配套设施跟不上

20 世纪 90 年代中期以前,我国多数城市近郊市政建设落后,近郊的独栋别墅小区在供水、供电、供气、供暖方面都很不稳定。交通系统不完善,教育、医疗、商业、休闲等配套设施均不具备,给居家生活造成极大的不便。很多家庭周末来此暂居时要带着衣物、食物,还要带着人来打扫卫生。这个时期的独栋别墅只是被当作一种身份和经济实力的象征,既不适合作为实用的第一居所,也不能成为真正意义上休闲度假的别墅。

3) 规划及景观设计单调

欧美国家独栋别墅多数为自建,街道两侧新旧住宅共存并且外观造型各异,自然形成亲切的具有历史感的街区面貌。而我国这一时期的别墅小区是由房地产开发商在短时期内统一规划建设,“兵营”式的住栋布局与重复单一的建筑外观造成小区规划形态刻板、产品面貌千篇一律(图 1-1)。另外,欧美国家的住户会根据喜好在自家的院落里设置景观,并经常维护与照料,使小区环境生机盎然。然而我国早期多数别墅区内由于住户寥寥,各家院落缺乏有效管理,以致杂草丛生,让人产生“只听狗叫,不闻人声”的感受。

鉴于以上原因,到了 90 年代中后期,我国多数大中城市近郊的“洋式”独栋别墅建设热潮逐渐减退。在市场与政策的双重作用之下,



图 1-1 兵营状的独栋别墅小区面貌

开发及设计单位开始探索符合中国国情的、富有内涵的、适应市场需求的独栋别墅形式。

2. 20 世纪 90 年代后期至今，商品化时期独栋别墅的发展

随着住房制度商品化改革，我国独栋别墅在世纪之交开始了本土化过程，其发展特点表现为以下几点：

1) 以文化内涵作为卖点

作为人们身、心的居所，住宅不仅需要为人们提供遮风避雨的物理空间，更需要满足人们对较高层次精神生活的需求，对于独栋别墅类的高端住宅而言更是如此。随着人们对居住环境的认识不断加深，别墅消费者不再把面积大、有私家庭院、有车库等物质层面因素当作彰显身份与地位的唯一条件。早期独栋别墅对形式的片面模仿已不能满足人们对住宅精神文化层面的追求。为增加独栋别墅产品的“内涵”，20 世纪 90 年代末，独栋别墅在小区环境、建筑单体及庭院方面开始出现一些新的设计特征：

• 借鉴国外小镇居住氛围

对于独栋别墅这一类型的产品来说，小区的环境和氛围是体现其产品价值的重要因素。此阶段，为数不少的开发项目通过对国外“某某小镇”、“某某村”的规划布局、街区氛围及建筑风格等的学习借鉴，营造出富有异国风情的居住氛围，以此提升自身产品的市场竞争力。例如“北美小镇”一类的项目，在街区尺度、景观园林、建筑体量、立面造型等方面均采用北美设计风格，如：大窗、阁楼、坡屋顶。小区整体氛围显得简约大气，自由而富有活力，在市场上很受欢迎。而像一些以东南亚风情为特色的别墅项目，则通过深挑檐、仿木尖屋顶、开敞式露台等建筑形式，配合水面与棕榈树的映衬，及石雕、木雕上的宗教符号，营造出神秘、自然的居住氛围（图 1-2）。

• 汲取中国传统建筑精华

20 世纪末，我国思想界与教育界兴起国学热，一味崇拜“西洋”文化的思想受到质疑，中国传统思想文化精华愈发受到国人乃至世界的关注。在住宅市场上，独栋别墅产品模仿中国传统民居以院落为中心的做法成为另一设计趋势。在此后十余年间，市场上陆续出现了一些具有代表意义的中式别墅案例，例如北京观唐中式别墅、运河岸上的院子等。

现代“中式”独栋别墅常会结合我国南北方传统民居的差异来创造不同的院落形态（图 1-3）。例如：南方的“园林式”独栋别墅中，通常借鉴江南私家园林中建筑与山水共生的意象来设置庭院空间；而北方的“合院式”独栋别墅中，往往采用四面围合的建筑布局方式来



图 1-2 水面与棕榈树映衬下的东南亚风格别墅区

体现空间的尊卑关系与大家风范。此外,建筑外观及室内装饰也尽量采用中国传统元素(图1-4),例如外观添加传统装饰符号,室内装修采用中式风格等,以求再现中国传统民居精髓。

然而,无论是借鉴外来的居住文化,还是延续中国传统的住宅形式,在面对现代人的生活方式时往往会出现矛盾:一方面,为表现文化特点而采用的虚假、繁复的装饰增加了建造成本;另一方面,此类独栋别墅虽然在建筑布局及庭院设计上有所创新,但室内空间舒适度并没有本质提高,甚至会因为对文化符号的刻意追求而造成部分套型使用功能受限。此阶段的独栋别墅仅把人们所向往的异域风情或传统情怀当作“卖点”,却未能做到需求、品质与价值之间的平衡。

2) 向集约化发展

2003年9月14日,国土资源部发布《关于加强土地供应管理促进房地产市场持续健康发展的通知》,通知指出今后我国将严格控制高档商品住房用地,停止审批别墅用地。在这样的宏观调控政策下,当时独栋别墅产品在短期内被迅速消化。而独栋别墅一味追求奢华的开发模式也相应受到遏制,市场上出现向集约化发展的倾向。相比从前,多数新建独栋别墅在保证基本舒适度的基础上缩小了套型面积,逐渐形成“经济型”独栋别墅产品。自住与投资成为此类产品的主要消费模式。

• 降低投资门槛,定位升值投资

2003年以来,房地产业被定为国家支柱产业,发展迅猛。与此同时,房地产也成为重要的投资对象。独栋别墅由于其“不会再有”的特征使其成了一种稀缺的资源产品,投资价值更加凸



图1-3 现代“中式”独栋别墅平面图



图1-4 现代“中式”别墅庭院及室内设计实例

显,各类别墅产品一度呈现疯抢局面。其中经济型独栋别墅因其依然保持着独栋别墅有天、有地、有院、有车库的“四有”品质,且具有总价较低的优势,便成为投资市场中的热门产品。

• 精简居室空间,定位家庭自住

此阶段的经济型独栋别墅通常为地上2层,局部3层,地下1层为赠送,建筑面积也由原先的300~500m²降到250m²以下。其中面积较大的主流配置为三室三厅(起居厅、餐厅、

家庭厅)；面积较小的则为三室二厅。经济型独栋别墅虽能满足家庭自住的要求，但相对占地多，容积率过低。随着土地价格的上涨，加之实用面积小、套内交通空间比例偏大、每日上下楼梯频繁等缺点难以克服，这类别墅产品不久之后就在市场上受到高品质联排住宅的挤压。

3) 产品属性发生转变

独栋别墅产品虽然能为高端住户带来高品质的居住体验，然而由于占地面积大、容积率过低，与城市建设用地资源日益紧缺这一现实的矛盾也越发凸显。尽管国土资源部多次提出“禁墅令”，市场上频打“擦边球”的现象仍屡禁不止。2012年国土资源部明确提出，住宅项目容积率不得低于1.0，进一步从实际操作层面上限定了别墅类地产项目的开发。在这样的政策形势下，为了满足容积率要求，别墅产品又一次向“扩大化”发展。

• 产品面积扩大，使用性质改变

这段时期内，一些项目推出了面积800~1000m²甚至更大的别墅产品，一方面是

为使容积率达到1.0以上，另一方面也是力求更加凸显项目的高端性和稀有性，以吸引投资型客户。然而自2007年以来，因城市土地价格急速上升，住宅产品售价也随之上涨，这类总面积超大的别墅产品总价更是大幅提升，有的产品甚至已成为“准亿元级”产品。对于自住型客户来讲，要用超出以往两三倍甚至更多的价格才能买到这样的别墅产品，会有性价比偏低之感；而对于投资型客户来讲，这类产品亦因面积偏大、位置偏远、总价过高而容易产生投资风险。因此许多1000m²左右的超大面积别墅销售状况并不乐观。

同期，部分别墅项目把眼光投向了其他市场客群——将超大面积别墅产品定位为提供给公司或私人的高端办公或豪华会所，以满足高端人群的社交和商务需求(图1-5)。这类别墅的设计往往强调“顶级奢华”，除配置私家电梯、私家泳池、私家花园等常见功能之外，还会设置豪华气派的通高大堂空间、大面积观景客厅、会客厅等，更可根据客户需求“量身定做”。一些代表性的项目包括龙湖长桥郡、碧桂园钻石墅等。



图 1-5 满足高端人群的社交和商务需求的会所别墅

二 联排住宅 (Townhouse) 的兴起与发展

20世纪90年代末，Townhouse¹(联排住宅)概念的住宅产品首次在中国亮相。此时期国内新生中产阶层家庭迫切希望拥有面积较大、上下分层、配备私家院落及停车位的住宅，但并不具备足够财力购买价格昂贵的独栋别

1 Townhouse 住宅起源于英国，是西方工业革命后为解决工人居住问题而创造的城郊住宅形式。

墅。而从空间配置、价格、土地利用等方面来看, Townhouse 是介于独栋别墅与多层住宅之间的一种中间住宅形态, 既具备“四有”品质, 价格又处在一个能够承受的范围之内, 较好地弥补了住宅市场独栋别墅与多层住宅之间的产品缺失, 因此成为中产阶层家庭购房的另一选择。

联排住宅按照不同时期的产品特征可划分为以下几代:

1. 价格低廉、品质平庸的第一代联排住宅

我国第一代联排住宅很大程度上借鉴了欧洲原型(图 1-6), 由几栋或十几栋地上 3 层, 地下 1 层的别墅式住宅并联而成。套型首层进深 3~4 进, 面宽 1~1.5 开间。第一代联排住宅创造性地实现了我国独栋别墅与多层住宅产品之间的细分, 在功能及客群定位方面具有以下两方面特点:

1) 面积适中, 满足核心家庭自住

第一代联排住宅套内功能空间配置中规中矩, 一层主要为起居、餐厅等家庭活动空间, 二至三层布置卧室及相应的附属空间(如卫生间、书房等)。各空间尺度适宜, 总面积适中, 约为 180~250m², 附属设施配置比较完备, 可以较好地满足核心家庭的自住需要。

2) 价格适度, 定位中产阶层

第一代联排住宅多建在市郊区域, 土地成本相对较低。其住栋平面规整, 横向 6~10 栋并排相连, 土地利用率高; 加之结构简单, 施工方便, 建筑造价相对较低。所以第一代联排



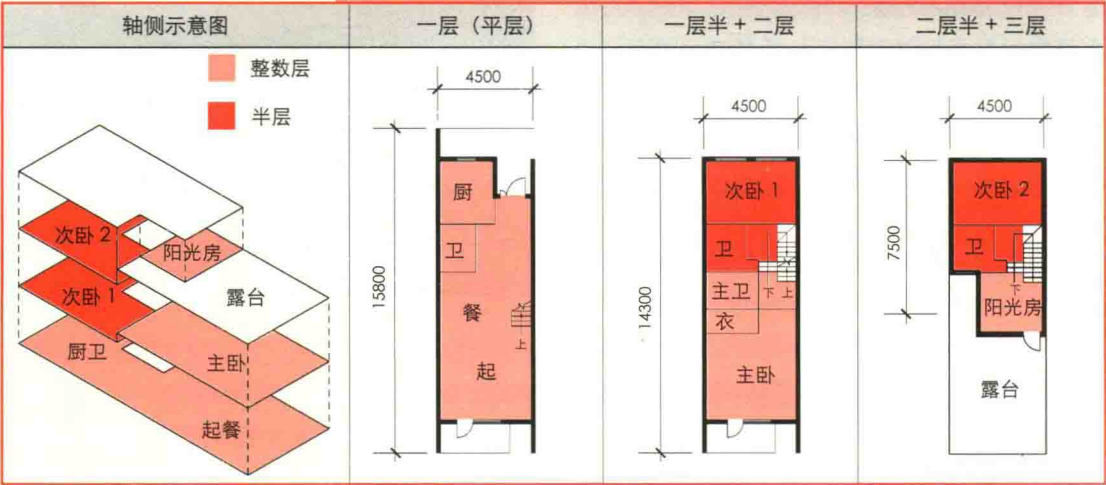
图 1-6 英国拉夫堡早期联排住宅街景

住宅产品总价适中, 对于大部分中产阶层家庭来说, 是可以负担的高端住宅。

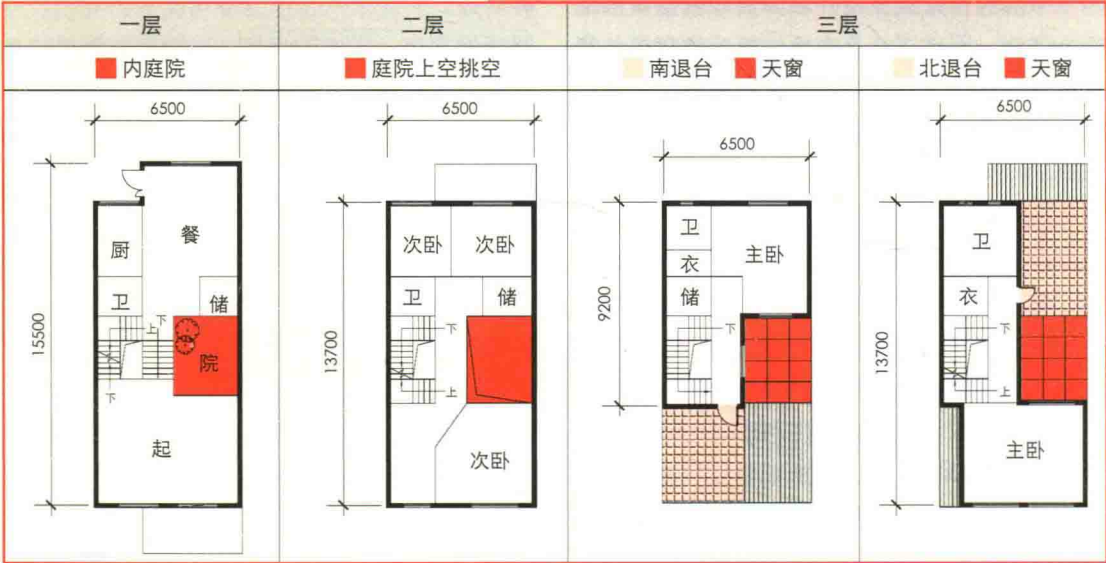
然而第一代联排住宅面宽窄、进深大的窄长平面形式虽然提高了土地利用效率, 但却导致室内空间布局受限, 套型中部采光通风不佳等问题。为使空间及面宽能得到充分利用, 一些项目采用“错层”手法——首层南侧将起居空间适当拔高, 首层北侧利用车库、厨卫等空间压低层高, 从而在剖面上达到“错半层”的效果; 这样南侧共两层, 二层通常安排主卧区, 北侧则为 3 层, 可安排次卧等房间。这样做可使各层空间更加流通, 并可在有限的空间内安排更多的房间(表 1-2)。而针对套型中部采光通风的问题, 市场上出现了住栋前后交错并联、利用梯井上空天窗采光、设置内庭院(表 1-3)等方法加以改进。然而这些设计方法虽然在解决某一问题时呈现了优势, 但有时也对其他空间和功能造成了一定程度上的负面影响, 如错层会使住户上下楼梯的频率增加等。

另外, 从住区整体空间环境来看, 联排住宅南侧三层通常会设有露台, 容易形成退台感, 但北侧造型往往缺少进退变化、立面整体较为死板。当 7~8 栋 3 层高的联排住宅连续排列时, 就会对北侧的宅间道路造成了较大的压迫感,

第一代联排住宅利用“错层”实现主、次卧室面积与数量的合理分配 表 1-2



第一代联排住宅利用内庭院及天窗改善室内采光通风 表 1-3



且会进一步影响北侧院落和街道的采光和后排住宅前院的景观面貌，缺少了高档居住小区的感觉。

从以上方面来看，第一代联排住宅虽然满足了部分中产阶层对中低价位、中等品质类别

墅住宅的需要，但在室内空间使用舒适度、私密性与外部环境品质方面与独栋别墅相比仍有较大差距。市场上仍存在着一定数量的中产阶层消费群体渴望更具“别墅感”的联排住宅，期望市场梯度进一步细分。

2. 品质有所提升的第二代联排住宅

2002年,市场上出现“宽 House”概念,成为改变第一代联排住宅形态的首度尝试(图1-7)。第二代联排住宅是第一代联排住宅与独栋别墅产品之间的再次细分,旨在改善室内环境舒适程度、提高院落品质、进一步增强“别墅感”。与第一代联排住宅相比,第二代联排住宅主要进行了以下三方面的改进:

1) 调整进深与面宽比例,改善室内采光通风

第二代联排住宅将进深与面宽比例进行了调整,使面宽从1~1.5开间扩大至2开间左右,进深缩至3进或3进以下,解决了第一代联排住宅由于面宽小、进深大而带来的套型中部空间不利等问题。同时,采光面的增加,实现了包括餐厅、卫生间等空间的全部露明,室内采光通风得到很大程度上的改善。

2) 充分利用面宽,优化室内格局

面宽增大有利于实现室内生活空间的优化布置。例如,首层利用南向面宽设置老人卧室,减少行动不便的老人上下楼的频率(表1-4a);首层利用北向面宽在靠近厨房处布置工人房,方便工人工作(表1-4b);在门厅旁设置客人卧室,避免主客相互干扰(表1-4c)。二层南面宽并列设置双次卧,三层主卧室与主卫、书房、露台等并列设置,充分利用采光面,使主、次卧室及配套空间品质均有所提升(表1-5)。另外,第二代联排住宅可在首层分出部分面宽设置室内车库,并可结合庭院中停车位形成双车库(位)(表1-4d)。

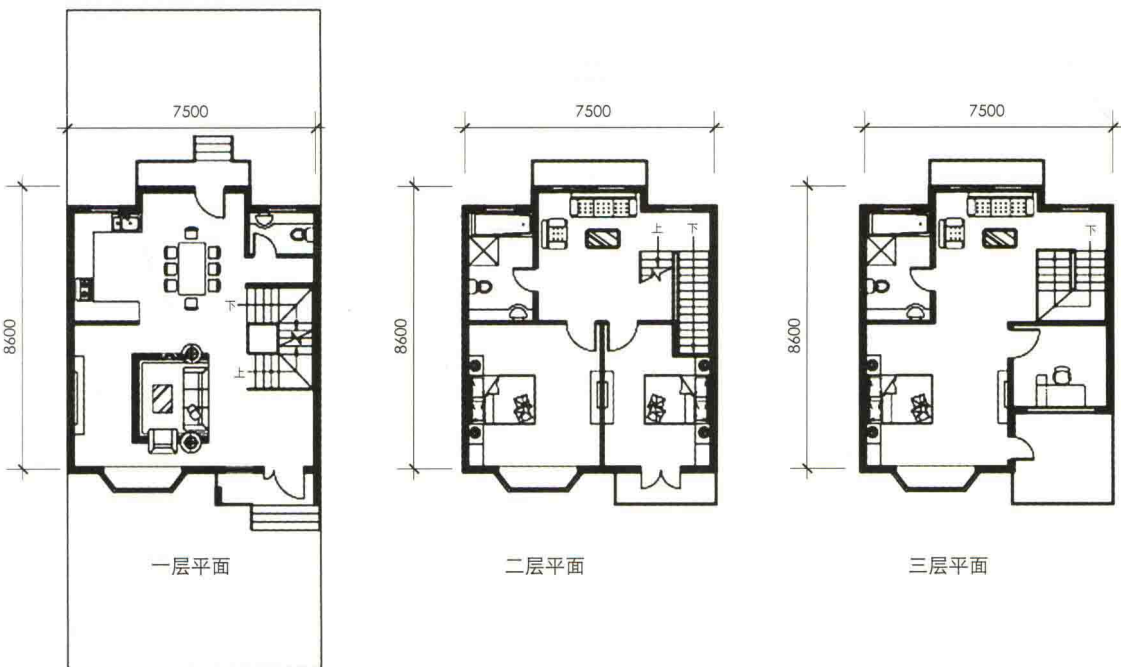
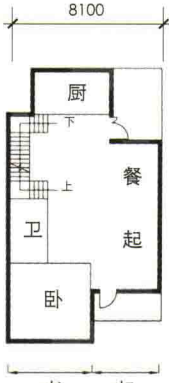
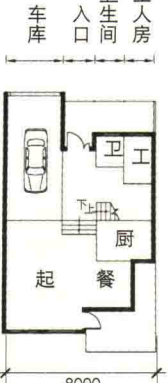
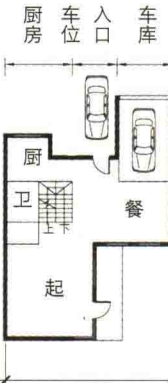
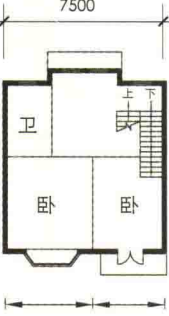


图1-7 面宽较大、平面方正的第二代联排住宅平面图

第二代联排住宅首层面宽的利用 表 1-4

南向面宽的利用		北向面宽的利用	
布置老人房	布置工人房	布置客人卧室	布置双车库（位）
 8100 老人房 起居室 首层 (a)	 8000 工人房 起居室 首层 (b)	 7600 客人卧室 起居室 首层 (c)	 9000 双车库 起居室 首层 (d)

第二代联排住宅二至三层面宽的利用 表 1-5

南向面宽的利用	
双次卧室并列	主卧室与书房（露台）并列
 7500 次卧 次卧 二层	 7500 主卧 书房 三层

3) 扩大庭院面积，拓展庭院功能

住栋面宽的增大使联排住宅前后庭院面积也随之扩大。除了满足入户及停车的功能外，庭院中还可以根据住户不同需要设置景观或娱乐设施，利用率得到提升。一些联排住宅通过退进局部面宽的方式设置小的院落，使住宅中部空间获得采光。在改善室内采光通风条件的同时，还为家庭提供了更加私密的庭院活动区（图 1-8）。

第二代联排住宅通过对面宽、进深的调整，室内外空间品质与第一代联排住宅相比已有大幅提升，相应地土地利用效率有所降低。但其较好地平衡了容积率与品质之间的关系，是介于第一代联排住宅与独栋别墅之间的中间产品，达到了丰富市场消费梯度的目的。