



中国小康住宅 示范工程集锦

建设部科学技术司 编



中国建筑工业出版社

2

中国小康住宅示范工程集锦

(2)

建设部科学技术司 编

中国建筑工业出版社

(京)新登字035号

图书在版编目(CIP)数据

中国小康住宅示范工程集萃 (2) /

建设部科学技术司 编.

—北京: 中国建筑工业出版社, 1997

ISBN 7-112-02973-2

I.中… II.建… III.居住建筑—建筑设计—方案—中国

IV.TU241

中国版本图书馆CIP数据核字(96)第24584号

中国小康住宅示范工程集萃

(2)

建设部科学技术司 编

*

中国建筑工业出版社 出版、发行 (北京西郊百万庄)

中国印刷公司制版中心制版

中国建筑工业出版社印刷厂印刷

*

开本: 880×1230毫米 1/16 印张: 12 插页: 6 字数: 448 千字

1997年2月第一版 1997年2月第一次印刷

印数: 1—8,000册 定价: **48.00**元

ISBN 7-112-02973-2

TU·2271(8088)

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

序

方便·舒适·和谐

——构建21世纪未来住宅

1	北海银湾花园	10
2	北京小营居住区四区	14
3	北京燕化星城生活区	20
4	长沙望江花园小区	28
5	成都锦城苑小区	34
6	重庆龙湖花园	36
7	福州儒江东村小区	40
8	广汉向阳镇小区	44
9	广东中山翠亨槟榔小区	48
10	广州红岭花园	54
11	广州经济技术开发区东辉广场	60
12	河北·恒利庄园	62
13	横店小康生态村	68
14	嘉兴穆湖住宅小区	72
15	临沂市罗庄双月湖小区	74
16	柳州河东居住小区	76
17	南京东方城住宅小区	80
18	南京南苑二村	84
19	莆田临川镇海头村小区	88
20	莆田中特城	92
21	上海江桥小区	96
22	上海浦东新区锦华小区	100

23	绍兴寺桥村居住小区	102
24	沈阳龙盛住宅小区	104
25	苏州狮子林小区	108
26	苏州友联三村	112
27	苏州竹园小区	114
28	天津华苑小区	120
29	万县百安花园居住区	126
30	威海经济技术开发区海韵苑小区	130
31	温州永中镇小区	132
32	无锡蠡湖泰德新城	136
33	梧州绿园住宅小区	144
34	西安大明宫花园小区（一）	150
35	西安大明宫花园小区（二）	154
36	厦门黄厝跨世纪农民新村	158
37	厦门集美东海住宅小区	162
38	宜兴高塍镇小区	166
39	张家港东山村	170
40	肇庆鼎湖桂花村小区	174
41	株洲市家园小区	176
42	淄博金茵住宅小区	178

附录1 2000年小康型城乡住宅科技产业工程城市

示范小区规划设计导则	182
------------------	-----

附录2 2000年小康型城乡住宅科技产业工程城市

示范小区规划设计导则修改说明	190
----------------------	-----

中国小康住宅示范工程集锦

(2)

建设部科学技术司 编

中国建筑工业出版社

本书从全国近百个小康住宅示范小区百余个住宅单体（包括低层、多层、中高层、高层）设计中精选出40余个优良方案汇编而成。书中收录的均是应用了高科技成果适度超前的住宅设计，对我国今后的小区住宅设计和建设具有示范性和指导作用。全书以线图和照片为主，配以简练的文字说明，并有专家的点评意见；书中还收入了经建设部批准颁发的《2000年小康型城乡住宅科技产业工程城市示范小区规划设计导则》及其修改说明。

本书资料翔实，技术先进，信息量大。对建筑师、规划师及相关专业师生均有参考借鉴价值。

《中国小康住宅示范工程集萃》编委会

名誉主任： 叶如棠

主任： 甘师俊 聂梅生

编委： 甘师俊 聂梅生 俞德寅

窦以德 林太珍 吕振瀛

开彦 顾云昌 王伯扬

尚春明 金逸民 谢远骥

吴德富 朱昌廉 鲍家声

赵士绮 王 罗 高承增

聂兰生 张守仪 赵冠谦

张绍华 余敏飞 梁小青

编辑组成员： 吕振瀛 开彦 顾云昌

叶 明 秦 虹 张惠珍

董苏华 董海媛

主 编： 吕振瀛

副 主 编： 开彦 顾云昌 叶 明

责任编辑： 董苏华 张惠珍

序

在人类迈向21世纪之时，如何实现“人人享有适当的住房”和“在迅速城市化进程中的可持续人居发展”两大目标，已成为国际社会面临的一项紧迫而又重大的任务。我国政府历来十分重视住房发展，尤其在改革开放之后，中国住宅建设成就举世瞩目，住宅建设总量多年来居世界首位。

为进一步推动住房发展和科技进步，由国家科委、建设部策划组织，后由八个部、委、局共同实施了“2000年小康型城乡住宅科技产业工程”。这是一项以科技为先导，以推动住宅产业发展为核心，以提高住宅功能质量，改善居住环境为宗旨的跨世纪工程。其总体目标是：科学合理地确定我国小康居住水平与住宅产业发展方向；完成小康住宅关键技术的研究及主要住宅部品部件开发；综合采用上述技术和成品建成一批体现小康居住水平的城乡住宅区，为引导我国居民21世纪初叶居住水准、构建新一代中国住宅产业提供示范。按照九五计划的要求，本着系列化开发、集约化生产、商品化销售、社会化服务的宗旨，到本世纪末，全国将建设五六十个城乡小康住宅示范小区。

规划设计是住宅小区建设的龙头。承担小康住宅示范小区规划设计的规划师和建筑师们面对这一跨世纪工程的重任，充分发挥其聪明才智，精心规划，精心设计。从1994年12月至1996年9月，就有50多个示范小区规划设计方案经五次专家评审会评审通过。为使优秀成果共享，我们特地从中精选出40余个方案，汇编成本书。

从编入本书的规划设计方案中，我们可以看到：小康住宅示范小区的规划设计，瞄准21世纪初叶我国大众住宅的发展水平，体现出示范性、引导性和适度超前性，做到一二十年不落后，三五十年可改造；突出“文明居住环境”这个符合世界发展趋势的主题，更新规划设计观念和方法，努力体现安全、方便、舒适、优美和多层次、高质量、多功能、高品位等要求。

发展住宅产业，推动国民经济，越来越为当今中国社会所共识。加快住宅建设，不仅是解决人民住房问题的需要，也是开拓住宅市场，形成消费热点，培植国民经济新增长点需要。无论是为创造良好的居住环境，还是为生产适合市场需求的住宅产品，都离不开好的住宅设计和小区规划。我们相信本书将有助于您达到上述目的。

借此机会，谨对为本书提供规划设计方案的规划设计单位和开发建设单位致以感谢。



1996年12月

方便·舒适·和谐

——构建21世纪未来住宅

一、“住得好”是小康型住宅的根本标志

1. 《中国小康住宅示范工程集萃》一书终于与读者见面了。综观这百余个凝结着设计者心血的作品，无不反映着一个事实：如何来追求、表达、创立一个居住空间，使居住者“住得好”、“住得舒适”。

有人问，什么是小康住宅？撇开不同的回答不谈，我认为一个设计得好，建造得好，而居民“住得好”的住宅就是小康住宅。小康住宅并不等于高标准、大面积和豪华装修。我们常说，设计是龙头。一个经精心设计的住宅，一定会是“住得好”的住宅。

和过去不一样。小康住宅追求居住生活的“质量”，讲究居住的方便、舒适、和谐。也就是住宅设计要适合各种家庭居住生活行为特征，符合现代家庭生活特征，满足人的居住需求。在这一命题下，就要求我们设计者认真研究新问题，建立新的设计观念。其中要特别注重居住生活实态调查。从中吸收营养，寻找依据，丰富我们的设计创作。

一个小面积住宅未必不能成为“住得好”住宅，同样一个大面积住宅也未必能成为“住得好”住宅，这样的实例，我们见过很多。今天我们提倡小康住宅，就是要坚持“以人为核心”的思想，坚持以居住实态需求为目标，切切实实地做好每一个设计。坚决抛弃片面追求大面积、大而不当造成的大量浪费。

2. 所谓“住得好”，就住宅本身来说，应具备居住性、舒适性、安全性、耐久性和经济性。这五性构成了小康住宅的基本特征。其中：居住性主要包括住宅热工性能、空气质量、声学环境、光学质量等方面内容；舒适性主要包括住宅的平面功能、设备配置、厨卫设计、视觉效果、面积与尺度等方面内容；安全性主要包括结构安全、防火、防盗、防滑、防坠、防碰等日常事故因素方面内容；耐久性主要包括结构部件与住宅部品的耐久性、防水、防腐、防锈蚀等方面内容；经济性主要建立全寿命费用分析与评估方法，采用从房屋初次投入到经常性投入综合经济评价方法决定。

3. “2000年小康型城乡住宅科技产业工程”项目的实施方案为“住得好”的问题，提出了宏伟的奋斗目标和技术保证措施，项目从科技开发、产品产业化、产业政策、示范工程等四个方面近百项科研专题着手，全面推进中国的住宅建设的发展，其特点就是以科技含量为手段使住宅的无序化进入规范化、标准化发展阶段，从而保证住宅建设质量的全面提高，有效地使“住得好”的问题获得真正的解决。

二、“公私分区”是创造家庭舒适环境的必要条件

1. 平面布局中“公私分区”是一个难题，特别是小面积和小面宽住宅中要做到确实不易。但是作为家庭舒适环境的塑造这是必要条件，加深对“公私分区”原理的理解，将有利于在平面布局中灵活运用。

一般来说，家庭的居住行为可分为公共生活、个人生活和生理生活行为三个部分。

公共生活行为包括家庭团聚、会友、电视、娱乐、书报、就餐、家务等。

个人生活行为包括睡眠、休息、学习、业余爱好、衣着服饰等。

生理生活行为包括便溺、洗浴、化妆、洗面、洗衣等。

各种生活行为均有其特定的要求和特征。

公共生活空间代表了家庭的文化特色，反映了家庭的共同生活习惯，是面向社会的，是交往的空间。

个人生活空间是培育个性的，滋养兴趣和爱好，修身养性的地点，相对要求私密和安静。

生理卫生空间是必备的私密空间，在住宅中属中间地段，从使用性质上可分成两个部分，洗浴、化妆、洗面应贴近卧室区，而便溺、洗衣等可靠近公共生活区。所以，在有条件的套型内设立两个厕所是合适的。

各种功能空间之间有联系，但更要恰当地空间划分（分区），使三类生活空间有明确的空间关系，各种居住生活行为适得其所，进而获得最佳居住空间环境。

2. 纵观大量优秀住宅设计的突出优点，无外乎具备下列的特征：

（1）由起居厅、餐厅、厨房构成了住宅中的公共部分。起居厅的位置起到了组织家庭生活的中心作用有充足的光照和视野。

（2）为保证有效的公私分离，限制直接面向起居厅的卧室数。必要时用小过道组织私密空间，使睡眠、休息和学习保持安静的环境，修身养性得以保证。

（3）设置小门斗，使室内外（公用和私用）有个过渡空间。使室内不直接受外界干扰。

（4）跃层住宅深受居民的欢迎，主要就是利用了动静有别、公私分层的特点。

（5）不要封闭阳台，让日常的起居活动直接和外界阳光、空气、绿色接触。要会利用宽敞的阳台充分拓展公共生活空间，起到对外的联系作用。

三、“交往空间”是现代住宅必备空间

1. 人与人之间生活在融洽、祥和之中是我们中华民族传统观念。北方的四合院及胡同，南方的民居和村落，江南的石库房和里弄……无不蕴育着人间的美德，人们互敬、互爱、互助，尽管不是至亲眷属，但人与人之间交往，增进情谊，敬老爱幼，乃是传为佳话的。民间流传着：“远亲不如近邻”，“一个好汉三个帮”，正是反映了这个特征。

但是，至今的集合住宅，特别是高层住宅，人们反映：人与人之间的交往减少了，感情淡漠了，倒有一些“鸡犬不闻，老死不相往来”的劲头，以至于同楼、同层的间壁邻居不知姓甚、做甚，更谈不上邻居中发生的生老病死、吉祥祸福中的亲情与协助，甚至发生同楼中溜门撬锁、刁人作案，明明是贼也无人过问的现象。这是一个悲剧！是现行住宅中的一个通病。

2. 我们提倡的小康示范小区，特别强调社区建设的概念，提倡两个文明的建设，除了在居住小区的环境配置及公共配套中增添文明建设的内容之外，在住宅设计中充分考虑交往的空间和场所，创造交往的气氛是我们建筑师应尽的职责，应严把这一重要的关口。通过我们的努力，创造人与人之间亲情的气氛，增进居民之间的情感交往，发扬互敬、互助的传统美德。

本书中有不少的优秀住宅设计已开始涉足这些方面的内容，而且有很好的建树：

（1）南方的住宅正在流行着底层架空的做法，除了部分留作解决贮存、自行车、汽车库房、设备间以外，一部分开辟为居委会、小商店、服务点；大部分进行整理设计为开放的空间，配以花草、水池、坐凳、游戏设施，用来供老人天地、少儿乐园、居民休憩的空间使用，这些空间联系着院落、花草小品，有着宜人的室内和室外环境，拓开了居民交往的气氛。

（2）注重单元入口门厅的处理，适当扩大面积。特别是人流集中的高层住宅入口门厅应有足够的面积和设施，以创造条件留给居民交往、接客和休憩。同样也应扩大同层楼梯平台的面积，使居民觉得有停留的空间，可供居民交往和孩子嬉戏。居民之间的联系，常常从孩子开始。孩子有了交往，必定能带动父母们的亲近。

（3）提倡和改进外廊型的住宅。把外部的设计视为最佳的交往空间，创造高层次的住宅设计精品。

3. 外廊式住宅是我国50年代广为应用的形式，那时的出发点主要为节省造价，减少公共交通面积系数而设立的，标准也降低到共用厕所或厨房，有的设计进而形成“两把锁”的套型，外廊形成的噪声及视线干扰也未进行任何处置，给居民居住生活带来不便，居民意见很大。然而，直观显示，外廊住宅的居民之间的交往密切程度甚佳，邻里感情丰厚，这值得我们今天去深入研究。

如今提出的交往性外廊住宅已不再是以往的概念。而是通过外廊，创建新的居住气氛，新的居住格局，通过外廊空间，密切儿童及家长们之间的亲昵关系、邻里关系。交往性外廊住宅是一种新型精品住宅的升华。日本的现代集合住宅很多采用交往性的外廊设计就是例证。不少住宅设计中也已经显示：

（1）交往性外廊可以是通道廊、休息廊、开敞型梯间平台、退层平台等多种型式，但要注意创造交

往空间气氛，必要时可适当扩大空间范围，设立花坛、坐凳等设施。

(2) 减少或避免对家庭私密领域的侵扰。不少设计采取降低外廊标高、拉出、隔离的措施，减少视线和噪声的干扰机会是完全必要的。

(3) 靠近外廊设置管道井、风机、风道设备设施，垃圾袋堆放间，便利了管理，净化了室内空间，起到积极的功能作用。

(4) 设置公共洗衣房、汽车房和贮藏间（柜），增进居民间的接触机会，培育公共、集体的社区意识观念。提高公共道德水准。

四、“整合设计”是精品住宅不可缺少的环节

住宅是一个多科目研究的综合学科，涉及面十分广阔，除了社会学、经济学、心理学之外，尚为建筑材料、产品、施工、管理等综合的技术科学。作为量大面广住宅，要建设好，符合不断进取的未来发展的需要，一定要建立“整合设计”观念。作为开发商可能只注意“开发的经济收益”；作为地方官，可能仍偏重于“解困”。但是住宅并不是普通的商品，一旦建成就可能存在几十年乃至一百年。因此“整合设计”观念的建立，尤为重要。所谓整合就是从整体方面、综合性考虑，有历史的、现时的和未来的，是全寿命的、多学科的，而不是孤立的、片面的、急功近利的。整合设计需要整体的配合，整体的协调完成。

1. 全寿命的观念，也就是要使住宅在存在年限内，能不断地适应发展的需求，能使住宅随之可改造、可更新。这便是我们通常所说的灵活住宅或大开间住宅。尽管实施中会有这样的、那样的困难，然而会给我们今后的住宅整体水平的提高有好处，应当努力坚持，积极地去开展。

在保温、节能的措施上，也存在着全寿命的观念。增加了保温隔热的材料作法，花费了一些钱，但是从整体上来说达到了节能的目标，节约了能源，减少了管理的费用。

2. 在住宅设备的配置方面，也急待完成“整合设计”的观念——方法的转变。特别是各种管道的配置，在以往的住宅中任意性过大，各专业各自为政，过分强调本身的特点，而不是服从使用功能，服从居民的居住需求。真正体现“以人为本”的设计原则。因此，住宅设备及各种管道的设计必须有一个整合设计的观念和方法，统一协调。

1) 隐蔽的原则。这是一个功能需求的原则。为达到这一目标，要求采取不同的措施。

(1) 设立集中管井，管道墙或管道间，使压力管线尽可能集中布局，对外应有维修口。

(2) 横管短捷，尽量走在接近楼板面上，或采用铝塑复合软管埋在地板内。

(3) 设立水平管道区，结合家具的设计，隐藏在墙角处。

(4) 各户的排水支管不出户，尽量避免穿楼板，必要时可在就近处设立立管，以缩短排水横管的长度

2) 综合的原则。各种管线必须进行统一设计、统一协调、统一施工。煤气管道是一个安全要求高的系统，但在满足安全要求条件下，应尽量协调一致，服从统一设计的要求，不能因强调特殊性，而破坏整体的布局，这些原则是可以借鉴国际上的通常作法的。

采暖通风的设计也同样应采取综合的原则，暖气的设置应可考虑不妨碍家具的布局为主，空调的安装位置以不破坏立面为主，各种插座的数量应满足使用的需求，以有利于使用为限度。

3) 配套的原则。厨卫的整体配套是整合设计的重点。需要综合考虑厨卫设施的选型、设备安装、管道布置、通风换气及装饰装修等多方面。

厨具的重点在洗、切、烧、贮的基本工艺和各种部（配）件的尺寸配合，用料、五金等接口联结，以及色彩的和谐统一。

卫生间的重点在于卫生洁具的选型和安装，整体的尺度和配合，使得各处容易清洗，各种管线全部隐蔽起来。

注重了隐蔽、综合和配套的原则，住宅的整体性就能得到保障，住宅设计才有可能通向精品的台阶。

五、“四新技术”是创建21世纪未来住宅的根本保证

1. 小康住宅要求能具备优良的居住性、舒适性、安全性、耐久性和经济性，达到节能、节地和节材的要

求，没有科技成果的支撑是一事无成的。

优秀的住宅设计必须要有优良的部品和设备来保证。现时住宅就因为缺乏优良的产品作保证，我们住宅性能很差，使用不方便、不舒服，我们住宅的耗能要比先进国家高三倍，我们材料的浪费惊人。我们的劳动生产率很低。

目前我们的产品的生产仍然处在自发无序的生产状态。很多住宅产品满足不了住宅设计的要求，住宅产品的性能和安装接口仍然是低水平的。

2. 小康住宅要求新材料、新产品、新技术和新工艺。并不是为新而新，为科技含量而增加含量，目的在于改善住宅性能，提高居住舒适度。为此，小康住宅的设计要大力采用四新技术，推广四新技术，推动小康住宅设计水平的整体提高。

(1) 大力推广新型结构和墙体材料、新型外墙、保温隔热的作法，有利于提高住宅设计灵活性和舒适性，节约了能源，改进了使用。

(2) 开发双玻或三玻节能窗，提高钢塑窗的密闭性、保温性、耐久性及装饰效果。

(3) 发展内隔墙制品，适应大开间灵活分隔需要。开发使用方便的折叠门和推拉门，有助于节约空间。

(4) 提高厨卫配套档次，改进功能使用，以适应小康住宅的需求。

(5) 广泛应用新型管材，开发新型接口制品，实现管道隐蔽的要求。

(6) 集中对报警、保安、视听、通讯和计量技术等智能技术产品的研究和开发。

(7) 开发应用简易电梯技术。带动中高层住宅的发展。

3. 为保证住宅产品有序化发展，必须增强住宅工业化观念，建设工业化的基础技术工作。其中包括：一是要建立包括全部部品在内的完善化的标准化体系并由模数协调统一原则加以指导；二是要建立产品认证或者是产品使用许可证制度；三是开展住宅性能监测和评价。不断地对住宅及其产品提出方向性的意见，改善和改进产品性能、质量，开发新的产品，以满足住宅不断发展的需求。

开彦

1996年10月

目 录

序

方便·舒适·和谐

——构建21世纪未来住宅

1	北海银湾花园	10
2	北京小营居住区四区	14
3	北京燕化星城生活区	20
4	长沙望江花园小区	28
5	成都锦城苑小区	34
6	重庆龙湖花园	36
7	福州儒江东村小区	40
8	广汉向阳镇小区	44
9	广东中山翠亨槟榔小区	48
10	广州红岭花园	54
11	广州经济技术开发区东辉广场	60
12	河北·恒利庄园	62
13	横店小康生态村	68
14	嘉兴穆湖住宅小区	72
15	临沂市罗庄双月湖小区	74
16	柳州河东居住小区	76
17	南京东方城住宅小区	80
18	南京南苑二村	84
19	莆田临川镇海头村小区	88
20	莆田中特城	92
21	上海江桥小区	96
22	上海浦东新区锦华小区	100

23	绍兴寺桥村居住小区	102
24	沈阳龙盛住宅小区	104
25	苏州狮子林小区	108
26	苏州友联三村	112
27	苏州竹园小区	114
28	天津华苑小区	120
29	万县百安花园居住区	126
30	威海经济技术开发区海韵苑小区	130
31	温州永中镇小区	132
32	无锡蠡湖泰德新城	136
33	梧州绿园住宅小区	144
34	西安大明宫花园小区（一）	150
35	西安大明宫花园小区（二）	154
36	厦门黄厝跨世纪农民新村	158
37	厦门集美东海住宅小区	162
38	宜兴高塍镇小区	166
39	张家港东山村	170
40	肇庆鼎湖桂花村小区	174
41	株洲市家园小区	176
42	淄博金茵住宅小区	178

附录1 2000年小康型城乡住宅科技产业工程城市

示范小区规划设计导则	182
------------------	-----

附录2 2000年小康型城乡住宅科技产业工程城市

示范小区规划设计导则修改说明	190
----------------------	-----

北海银湾花园

设计单位：北海城市设计事务所

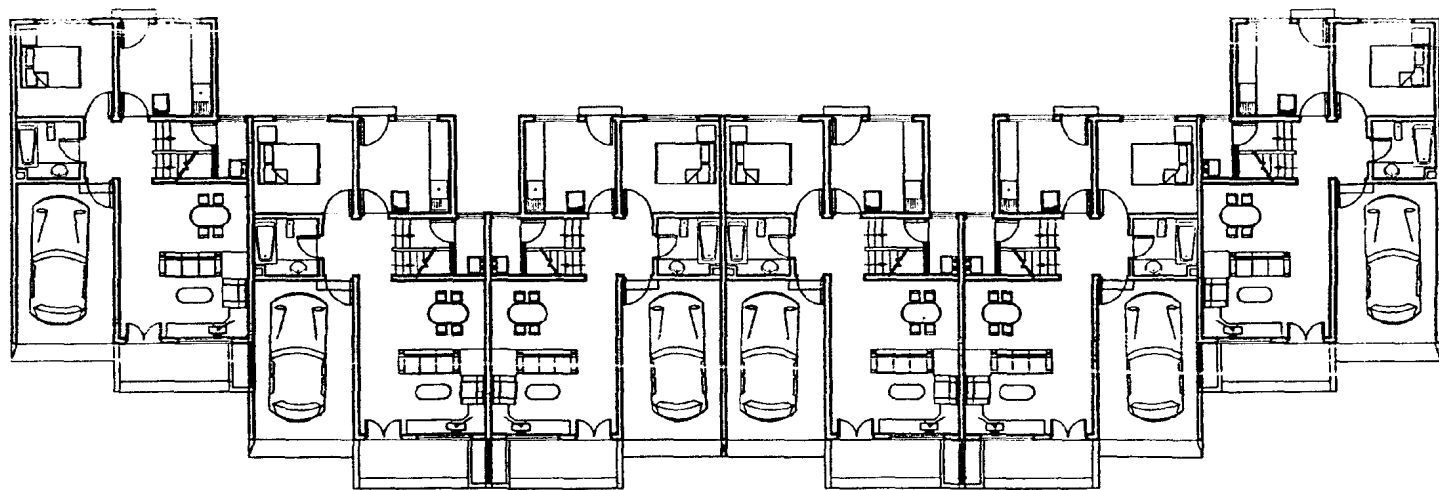
开发组织单位：北海市城市规划管理局

住宅分两大类，一类是联排式三层小住宅，围绕小区中心绿地四周布置，有9种类型。另一类是公寓住宅以六层为主，部分四五层，并利用坡屋顶做跃层。套型使用面积分为5档。

多层住宅以客厅、餐厅为核心，厨房 $5\sim 7\text{m}^2$ ，卫生间 $4\sim 5\text{m}^2$ ，合理设置集中管井，增设储藏空间，增大阳台进深。小住宅立面以骑楼形式处理。



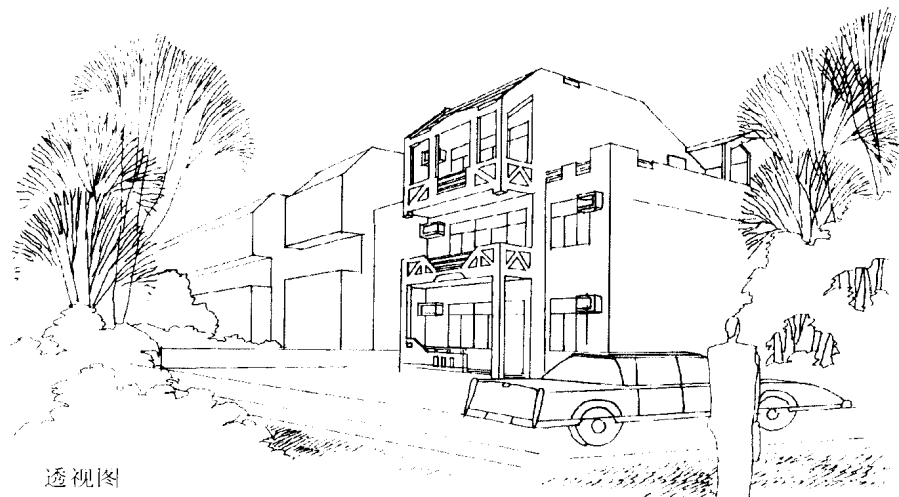
组合体南立面图



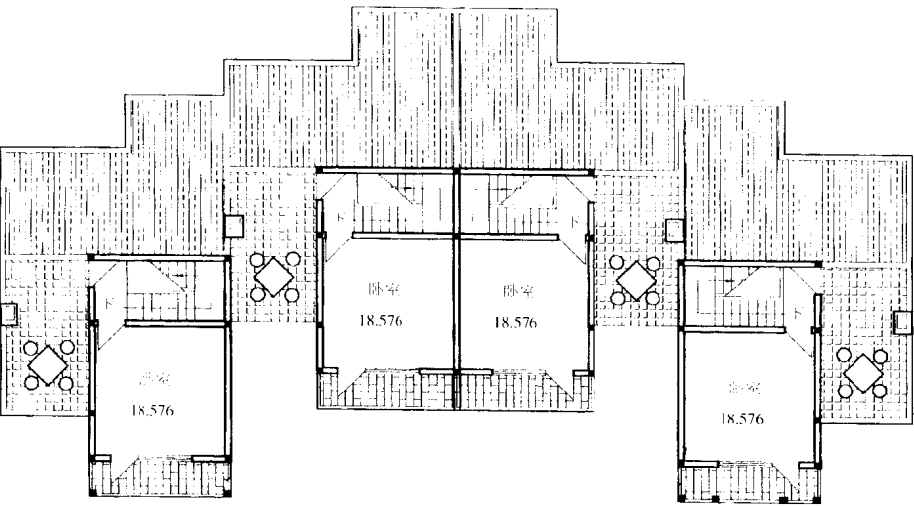
组合体底层平面图

D型住宅

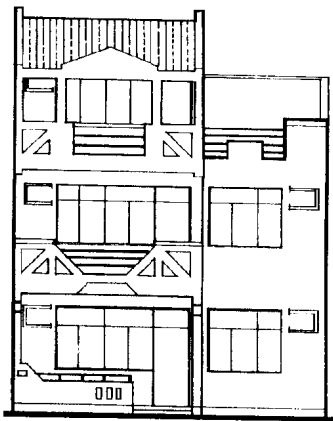
C型小住宅



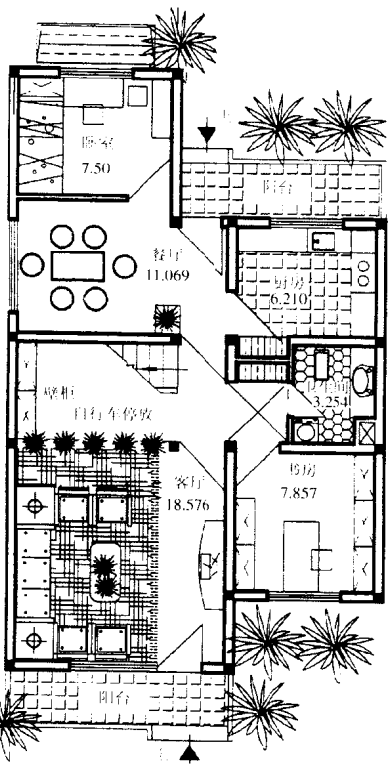
透视图



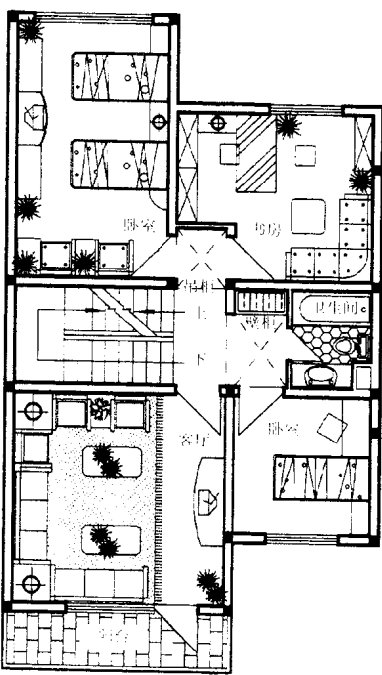
三层平面图



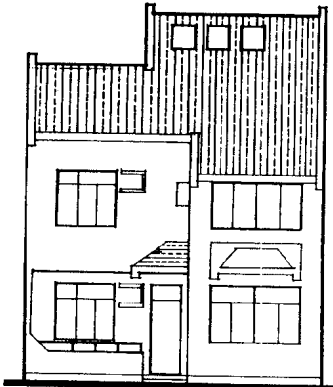
南立面图



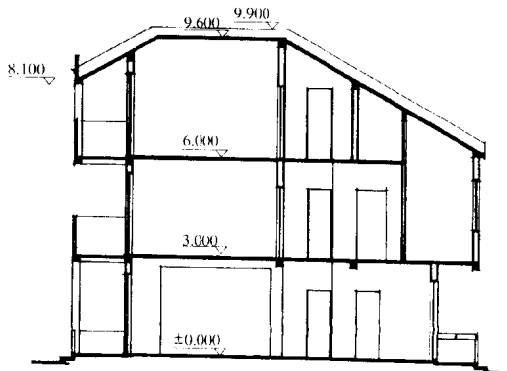
一层平面图



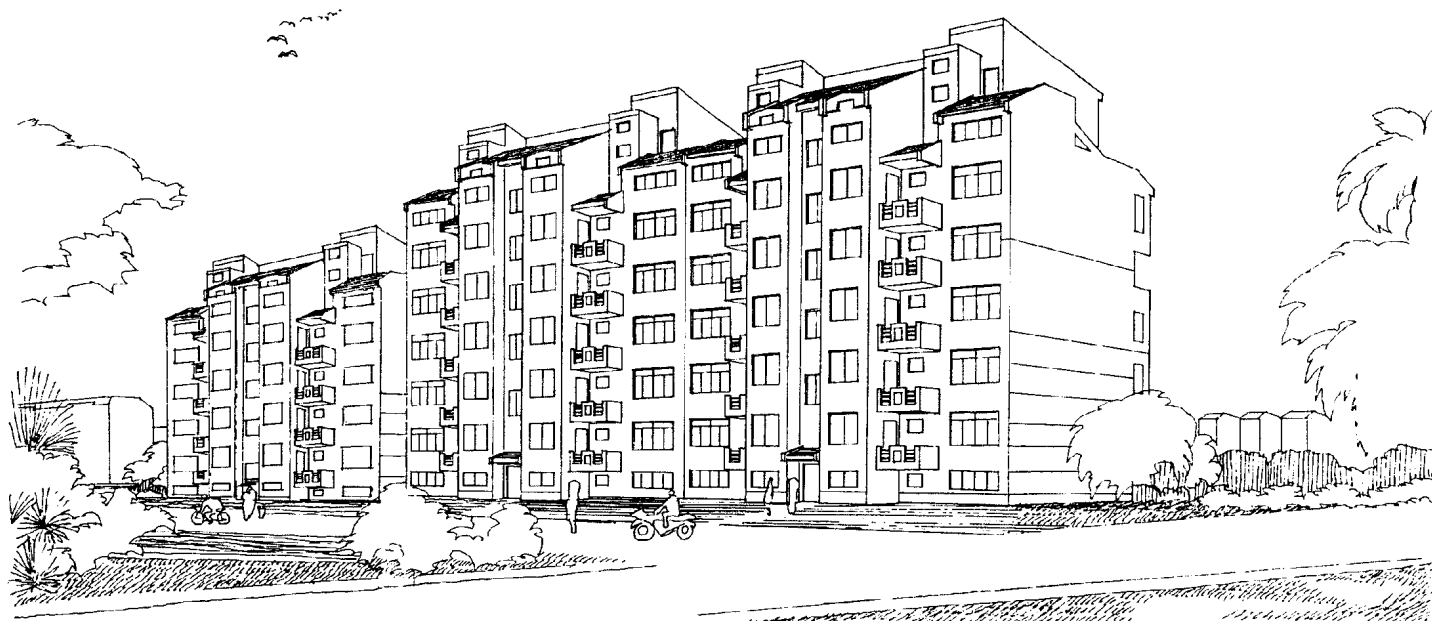
二层平面图



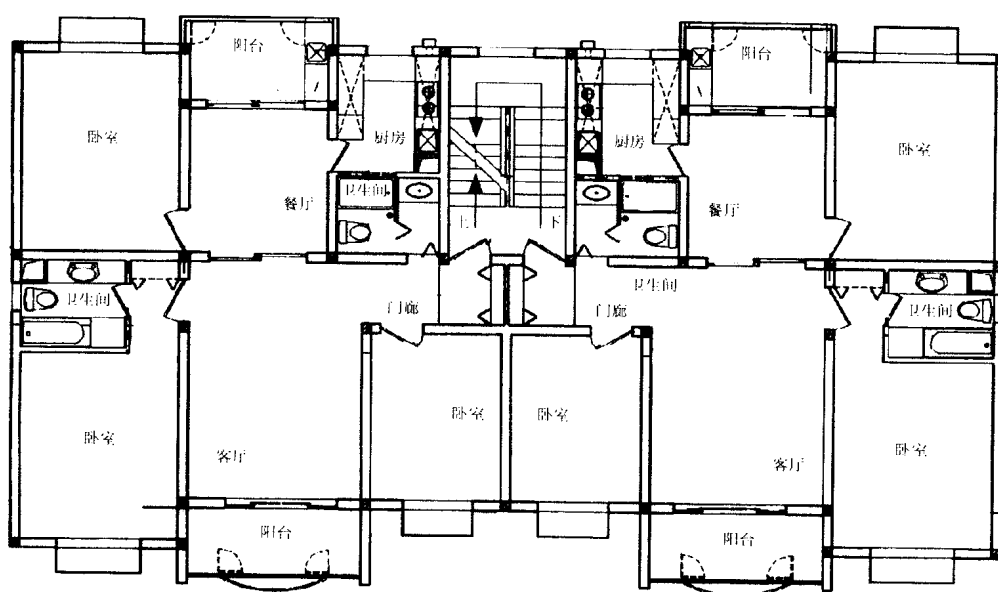
北立面图



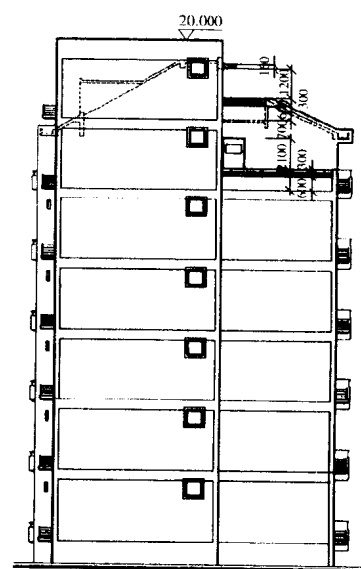
剖面图



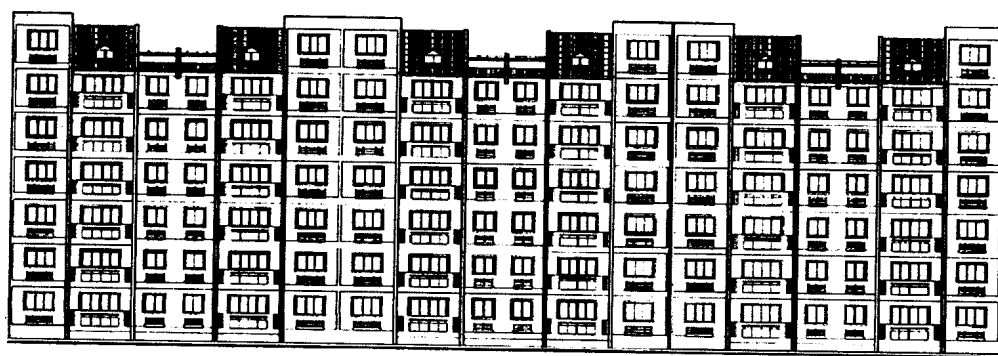
透视图



标准层平面图



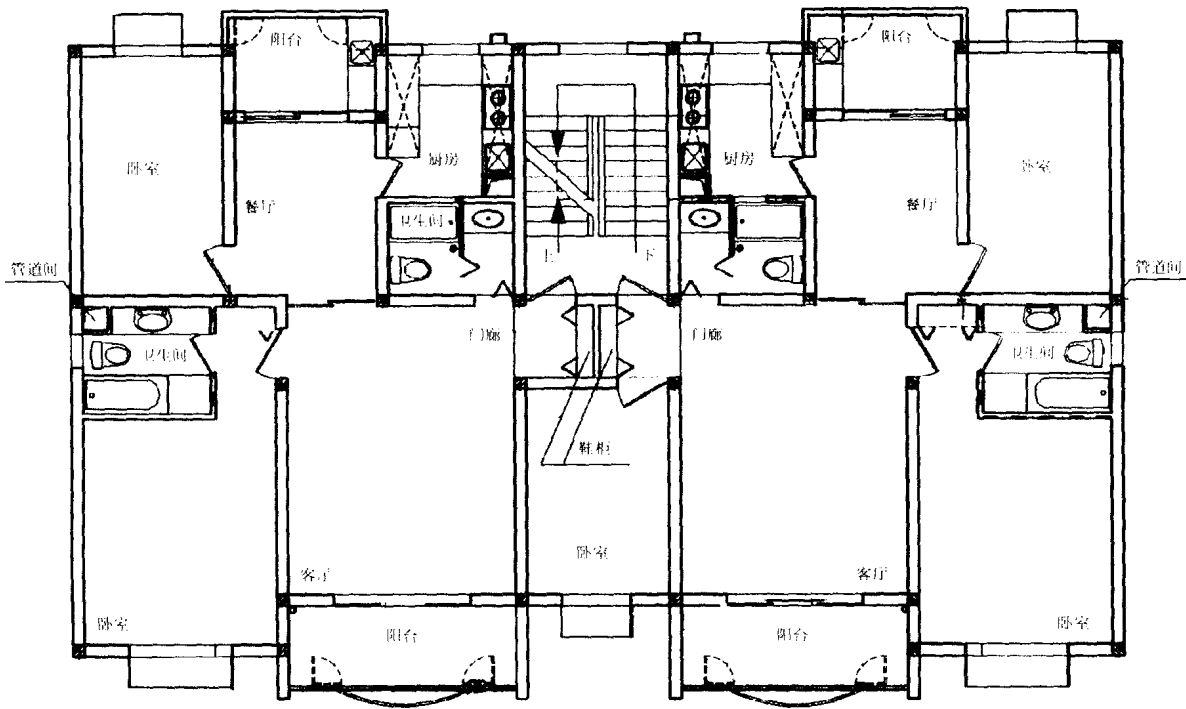
侧立面图



南立面图

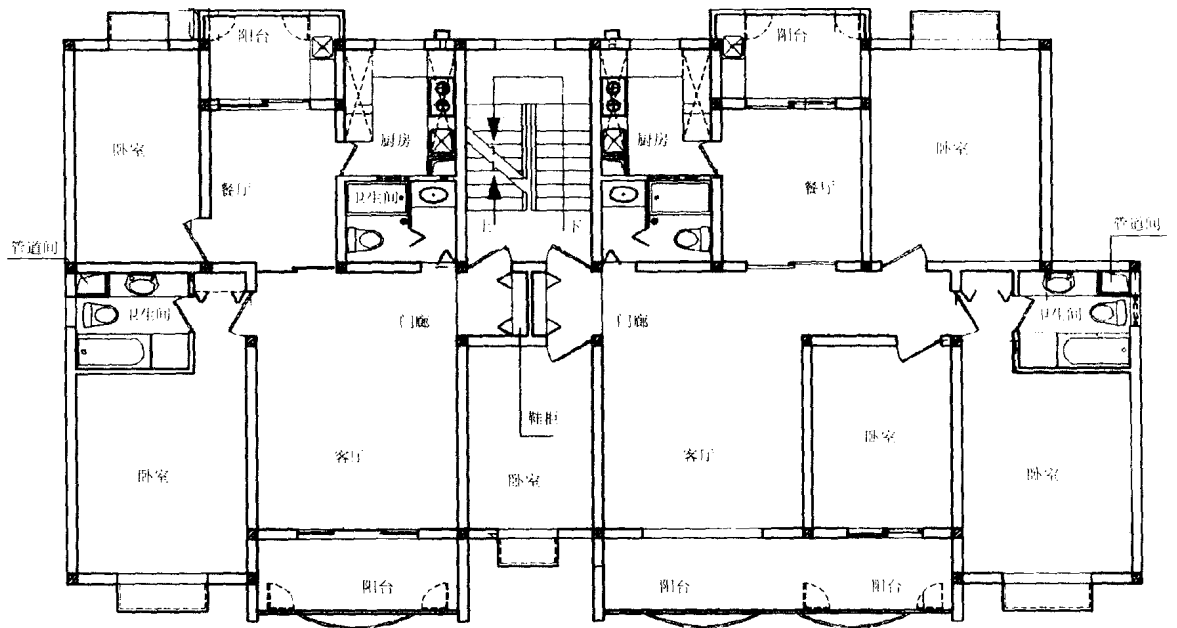
M型住宅

N型住宅



标准层平面图

O型住宅



标准层平面图

专家评议

住宅设计考虑了较多的住宅套型，以适应各种不同居住对象的需求，有利于住宅商品化和更好为居住者服务。大部分住宅室内功能布置合理，在造型上对地方特色也作了一定考虑。需改善部分住宅单位功能，注意公私分区和动静分区，增加布置的灵活性，以及避免视线干扰。