

北京百年建筑文化交流中心主编
黑龙江科学技术出版社 2003年8月出版

100 - YEAR ARCHITECTURE

百年 建筑

百年建筑丛书

居住品质与住宅功能



www.archi100.com

从传统乡土民居聚落到现代人居环境

TOWNHOUSE 五点动态

国际视角 — 低密度住宅的概念

三人行 新洋屋与居住品质

建筑设计 金都富春山居

长岛·澜桥别墅

市场研究 北京别墅市场

北京高级公寓市场



相关政府机构的最新政策及方向指导
各专业领域权威人士的理论引导与顾问咨询
地产名家以亲身实践解析典型案例
著名营销顾问公司的市场研究与客户分析
业内同行的信息交流与合作契机



中关村规划与开发论坛



第二届设计单位股份制改造研讨班



第一届中外建筑师论坛

学术高度 市场热点

中国房地产与建筑设计行业的第五类媒体平台



国内外建筑大师出席论坛



首届设计单位股份制改造研讨班



第三届中外建筑师论坛

欢迎加入百年建筑俱乐部

俱乐部的宗旨：凝聚业内优秀的个人和团体，通过专业、务实的交流及实际的项目合作，创造出杰出的房地产项目及建筑精品，有效地推动中国的房地产业、建筑设计业及其它房地产相关行业的进步，同时为个人和团体的发展提供一条有效的学习和成长通道。

如果您想了解详细情况，请查阅百年建筑网站：www.archi100.com 或致电：010-65539037 转 800 联系人：赵菲



第二届中外建筑师论坛



国家住宅产业信息网络发布会

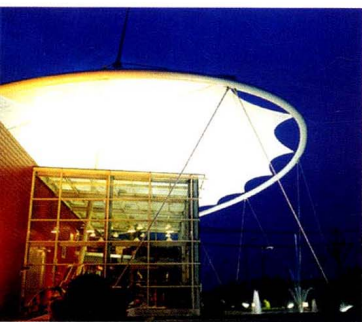


百年建筑考察团参观成都楼盘



北京一木装饰工程有限公司

BEI JING YIMU DECORATION ENGINEERING CO., LTD.



- **专业**服务于房地产
专门为房地产开发商服务，从室内设计到环境设计
- **全新理念**打造售楼中心，样板间
从设计到施工，从装修到配饰
- **全方位**的服务
菜单装修、精装房、酒店公寓、会所设计，是我们的新领域

地址：北京海淀区车公庄西路19号维思平楼

E-mail: yimu@bj-yimu.com

<http://www.bj-yimu.com>

电话：88418097

传真：88418091-809

居住品质与住宅功能

北京百年建筑文化交流中心主编
黑龙江科学技术出版社出版

中国·哈尔滨
2003年8月

功能与性能

■ 副主编 山石

居住品质是由什么决定的？一言以蔽之，是由住宅的功能和性能决定的。

建设部副部长刘志峰在2003年全国住宅与房地产工作会议上指出，我国居民的住房需求正在从生存型向舒适型转变。舒适型的居住需求集中体现在几个方面：一是住宅的功能空间要更加合理，要在较小的空间内创造较大的舒适度，提高单位住宅面积使用率 and 功能空间的合理性；二是住宅的物理性能要有较大改善，住宅的保温、隔热、隔声、通风等物理性能越来越成为衡量住宅质量的重要因素。此外，住宅设施设备的装备水平、居住区的环境和配套水平以及住宅的耐久性等等，对居住品质都有重要影响。

无论是依山傍水的乡土民居，还是中高档的独院式住宅；无论是价格低廉的经济适用房，还是售价昂贵的高级公寓，提高住宅的使用功能、改善住宅的物理性能已成大势所趋。《百年建筑》顺应时势，将本书的主题定为“居住品质与住宅功能”，并将即将推出的下一集主题定为“居住品质与住宅性能”，为的是在业内倡导对住宅的功能和性能开展分门别类的学术研究，推动我国房地产和建筑设计行业与世界先进水平接轨。

我们在采访中高兴地看到，从建筑设计界的专家学者，到业绩可观的房地产开发商，对于住宅功能和性能研究成果的关注和需求正在与日俱增，这种关注和需求的动力来自住宅供应量快速增长所导致的日趋激烈的市场竞争，也来自购房人群自我保护意识的不断强化和成熟，更来自以一批优秀建筑师和开发商为代表的业内觉悟人士的社会责任感。

本期杂志选登的十数篇精彩文章，可以启发和引导业界对住宅功能的发展趋势和重大问题进行深入的研究和思考。例如：

住宅功能的多元化问题。住宅功能的提高不是“豪华”二字所能概括的。完善居住功能是所有购房人群的共同需求，而处在社会不同阶层、不同家庭状况、不同生活习惯的人群对住宅又有不同的个性需求。举例来说，经济适用房、小户型等住宅类型是否意味着空间设计上的无所作为？低密度住宅是否仅仅意味着降低建筑层数和扩大住宅套内面积？

住宅功能的精细化问题。在满足《住宅建筑设计规范》、《城市居住区规划设计规范》等最基本的国家标准要求的同时，建筑师和开发商们应当根据不同的住宅类型，预见和研究哪些日益丰富和变化的住宅使用功能？

住宅功能与传统居住文化和现代生活方式的有机结合问题。在这方面，正在发生深刻变化的公共设施的居住配套功能，就是一个值得专门研究的重大课题。建设部从1999年起推行的康居示范工程，引发了住宅规划设计理念的革命性转变，适合现代生活方式的商业、文化、娱乐设施开始取代传统的简陋的配套项目。从这个意义上说，公共设施是公共生活空间与公共服务最重要的核心功能。

对住宅功能和性能的研究方兴未艾，前景令人振奋。最近，中国城市规划学会居住区规划学术委员会正在开展“2003中国低密度住宅系列学术活动”，以认真严谨的科学态度，对“低密度住宅”的概念及居住品质等方面开展深入的学术研究。我们希望通过这样的学术活动，使中国人的居住品质获得脚踏实地的进步。■

居住品质与住宅功能

100-YEAR ARCHITECTURE

黑龙江科学技术出版社

2003年8月出版

专题评论

- 4 从传统乡土民居聚落到现代人居环境
- 8 现代别墅区规划设计实践心得
- 10 TOWNHOUSE 产品发展的五点动态
- 12 普通住宅功能空间设计评析
- 16 经济适用住宅设计方案介绍与评析
- 20 回眸与展望：社区公共设施规划建设发展

单德启 杨绪波
项秉仁
刘力 严涛
赵冠谦
周燕珉 程晓青
庄宁

低密度住宅学术活动

- 22 加强政策调控，科学规划住宅区密度
- 24 中国低密度住宅设计的工业化方向（一）
- 28 国际视角：从居住建筑体系看低层、
联排别墅、低密度住宅的概念

谢远骥
马俊 吴钢
卢诗华

建筑三人行

- 30 新洋屋与居住品质

王晓民

建筑设计

- 34 金都富春山居
- 38 长岛·澜桥别墅项目规划设计的创新性尝试
- 42 卡尔生活馆
- 44 高层豪宅的研究与设计

项秉仁
九源三星
维思平
李翔

市场研究

- 48 北京别墅市场状况浅析
- 52 北京 TOWNHOUSE —— 产品与市场
- 54 北京高级公寓整体市场分析
- 56 北京普通住宅市场分析及客户分析
- 58 北京经济适用房市场分析

世联
李雪妍
世邦魏理仕
九力
王新明

建筑科技

- 60 健康、环保、方便的中央吸尘系统

柳景辉 等

事务所指南

- 62 北京九源三星建筑师事务所

编读往来

- 64 部分读者名单

图书在版编目（CIP）数据

居住品质与住宅功能 /
北京百年建筑文化交流中心主编
哈尔滨：黑龙江科学技术出版社 2003.8
（百年建筑丛书）
ISBN 7-5388-4451-1

I.居…
II.北…
III.住宅—建筑设计
IV.TU241

中国版本图书馆 CIP 数据核字（2003）
第 070443 号

责任编辑：曲家东

百年建筑丛书·居住品质与住宅功能
BAINIAN JIANZHU CONGSHU·JUZHU
PINZHI YU ZHUZHAI GONGNENG
出版：黑龙江科学技术出版社出版
（150001 哈尔滨市南岗区建设街 41 号）
电话：（0451）53642106
电传：（0451）53642143（发行部）

编辑部：北京百年建筑文化交流中心
地址：北京市朝阳区新中街 68 号
聚龙花园 7 号楼 11B

邮编：100027
网址：<http://www.archi100.com>
电子信箱：xy@archi100.com

主编：朱文俊

副主编：朱一原 山石
电话：（86）-10-65539038
（86）-10-65539039

执行主编：王晓民
电话：（86）-10-65539039

编辑：董华 莫萱晖 印红玲

发行：姚茜
电话：（86）-10-65539030

印刷：北京雅昌彩色印刷有限公司
发行：全国新华书店
开本：889 × 1194 1/16

印张：4
字数：100 000
版次：2003 年 8 月第一版·2003 年 8 月
第一次印刷

书号：ISBN 7-5388-4451-1/TU·364
定价：30.00 元
版权所有，不得翻印
印量：50000 册
设计制作：三未舫

封面：珠江国际城
封二：百年建筑俱乐部
封三：一木装饰
封底：通用时代



从传统乡土民居聚落到现代人居环境

——关于住区环境和居住品质的探讨

■ 清华大学建筑学院教授博士生导师 单德启

清华大学建筑学院硕士研究生 杨绪波

From Traditional Vernacular Settlement
to Modern Human Settlement

从人居环境的视角看传统聚落

“天人合一、物我同一”的中国哲学思想反映着人与环境的协调关系。在聚落的选址、布局，住宅的设计、营建中追求天、地、人的和谐，强调人与物的同构，从物质的层面到精神的层面，把“外适内和”当成住区环境和居住品质的最高境界。我们从人居环境的视角，试分析一二。

依山傍水与自然山水环境融合

依山傍水是传统乡土民居聚落最基本的原则之一。聚落依山就势，负阴抱阳，这就拥有了大自然赋予人类的一切生机：良好的地势、充沛的阳光、不竭的源泉、绿色的视野。

民居傍水而建，取水之灵秀。以浙江水乡民居聚落为例，江南自古就有“人间天堂”的美誉，民居与河水形成一河一街，或一河二街的空间关系。又如安徽徽州民居聚落适应水流的形态形成跨水、傍水、顺应溪水弯曲的布局。宏村前有溪流环绕形如“腰带水”，村中有绕家穿巷的水圳。

聚落依山而筑，三面群山环绕，南面敞开，聚落争取更多的阳光和通风。建筑物的大面积开窗均朝南北向，结合当地地域气候特点，设外墙出檐遮阳及屋顶棚架等外遮阳方式，减少外墙吸热。

淡雅的色彩

淡雅的色彩，几乎是民居的天然品质。

传统乡土民居几乎都是就地、因材施工，这就与地域自然色彩如西北黄土、江南青绿融为一体，打成一片。

如北京紫禁城皇家建筑，顶部是黄色琉璃瓦，墙是红色，基座是白色，鲜明而煊赫的色彩显示了皇家的风范与威严。而普通老百姓的民宅则一律灰砖青瓦，淡雅古朴。江南水乡，则是白粉墙，小青瓦。淡雅的色彩不仅带给人宁静平和的感受，还具有浓厚的文化韵味，宛如一幅幅水墨画。历来白粉墙用纸筋石灰，功能上有利于夏季防晒、反射阳光，降低室内的温度，同时也有利于防潮，保持室内的干燥卫生。

亲切的空间和宜人的建筑尺度

民居从宏观的山水环境到微观的材料质感都有良好的尺度感。首先，聚落与自然环境在尺度上的统一：远观聚落一大片黑色坡屋顶，高低错落有致，节奏和谐而统一，仿佛从环境中生长出来一样。其次，不只单单重视建筑本身立面造型的创造，而以人的尺度为参考系数，充分考虑人观察视点、视距、视角，和建筑使用的亲近度。

形成这种亲切的空间和宜人的尺度，主要是由于建筑分散的体量组合。

中国的传统建筑组合，是将不同功能的建筑空间，分散成为独立的小体量建筑，按一定的诗画意境组景，庭园景物融合在建筑群中，展开多层次空间和丰富多彩的景观体系。比如江南水乡的聚落空间结合水街、水巷这种生活和交往的空间骨架，在码头、桥头和街道两侧的店铺形成很多桥头空间、河埠空间，成为聚落中最为活跃的最有生活气息的场所。绍兴柯桥三桥四水中，水系、建筑、桥廊、步道穿插交汇，灵活有机，方便了交通、交往、游憩。



传统聚落 地域环境 现代生活





德夫斯克水街传统民居与新住宅



水街排屋及小码头

与地域环境共生 与现代生活同构

住区是城市的细胞，住区又是住宅和住区公共服务建筑的集合体。住区，是集水系、绿地、道路、建筑、小品、设施等众多元素于一体的实体；然而，它像城市、像建筑一样，仿佛是一个有生命的有机体。

住区设计追求生态化设计，住区建筑的生态意义和特征，在于它尽可能地顺应自然，或者虽然改造自然却加以补偿。住区的开发，充分利用自然生态资源条件，巧妙地综合利用这类资源，形成重视局部生态平衡的“天人合一”生态观。在传统民居中的表现为：保土，即节约用地；“藏风聚气”、“负阴抱阳”，建筑适应气候；重视理水，建村立寨往往都“临泽而居”；就地取材等等。

追求人性化设计，也就是人居环境建设应以人为本，注重人的尺度和人的需要，在小区里可以采取高低错落，前后围合等布局，细部的变化，往往带来的是整体格局的清新。建筑单体和建筑尺度不宜过大，最好采用小体量的建筑形式，着力营造亲切宜人的环境。

追求具有文化品位的住区设计，经历了工业时代给城市带来的“文化失落”之后，人们开始注重技术和人文的结合，呼唤重建人类的“精神家园”。传统民居的现代化和现代建筑的本土化是未来发展方向。

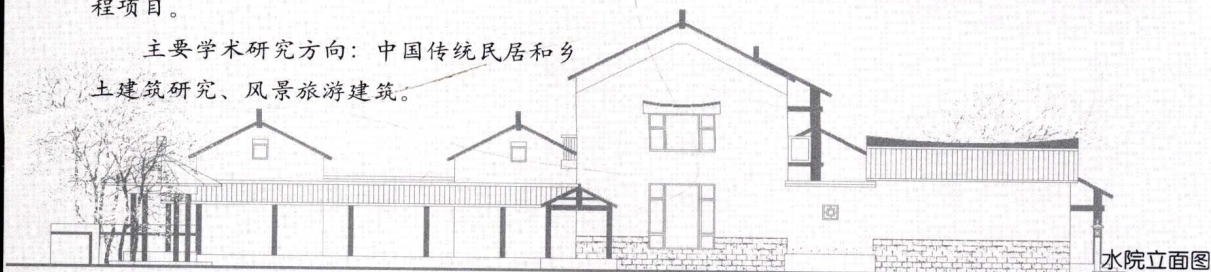
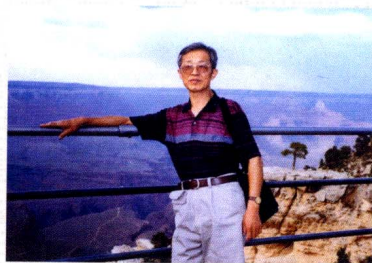
从传统乡土民居聚落到现代人居环境

单德启

1937年5月出生于安徽芜湖市，1960年毕业于北京清华大学土木建筑系建筑学专业（本科六年制）。曾先后担任清华大学建筑系建筑设计教研室主任、建筑学院副院长。现为清华大学建筑学院教授、博士生导师。

单德启作为主要设计人曾先后完成了黄山“云谷山庄”、“玉屏楼”改建、“绍兴八字桥水街保护与更新规划”等多项工程项目。

主要学术研究方向：中国传统民居和乡土建筑研究、风景旅游建筑。



水院立面图

新民居实践的案例

浙江华立江南水乡规划设计

“华立·江南水乡”项目位于杭州市。用地呈不规则的多边形，一条小河沿基地南侧、西侧、北侧、距中部偏东穿过基地向东部流走，建设地段地形地貌丰富，用地主要由大片农田和密布的水塘组成，水塘边多竹林，地势略有起伏，属典型的江南水乡格局。

本案规划以中式现代别墅为主，结合部分水乡庭院建筑和水街排屋建筑，在规划设计中，要注意保护和利用当地的水乡田园环境与传统空间文化特色，通过空间景观规划，来营造融入自然山水、融入田园生活的现代高品质住区。“华立·水乡”追求的不是传统民居的再现，而是“民居传统”的汲取，这体现在它的整体结构、道路水系、入口会所、风貌形象等各个方面。

水街位于整个地段的北部，四周为原有河道，地段内水源丰富。综合现有地段环境，引河水到小区形成水街、水巷空间感，在大面积的池塘处顺水形成水院空间，体现浓郁的地方特色。水街中部围绕一个扩展水面布局，形成水街地段的中心区景观，周围布置一些商业及休息座、小码头等。从中间的水面向四周组织出小水道，将整个小区分割成为五个区域。



水街景观意向2

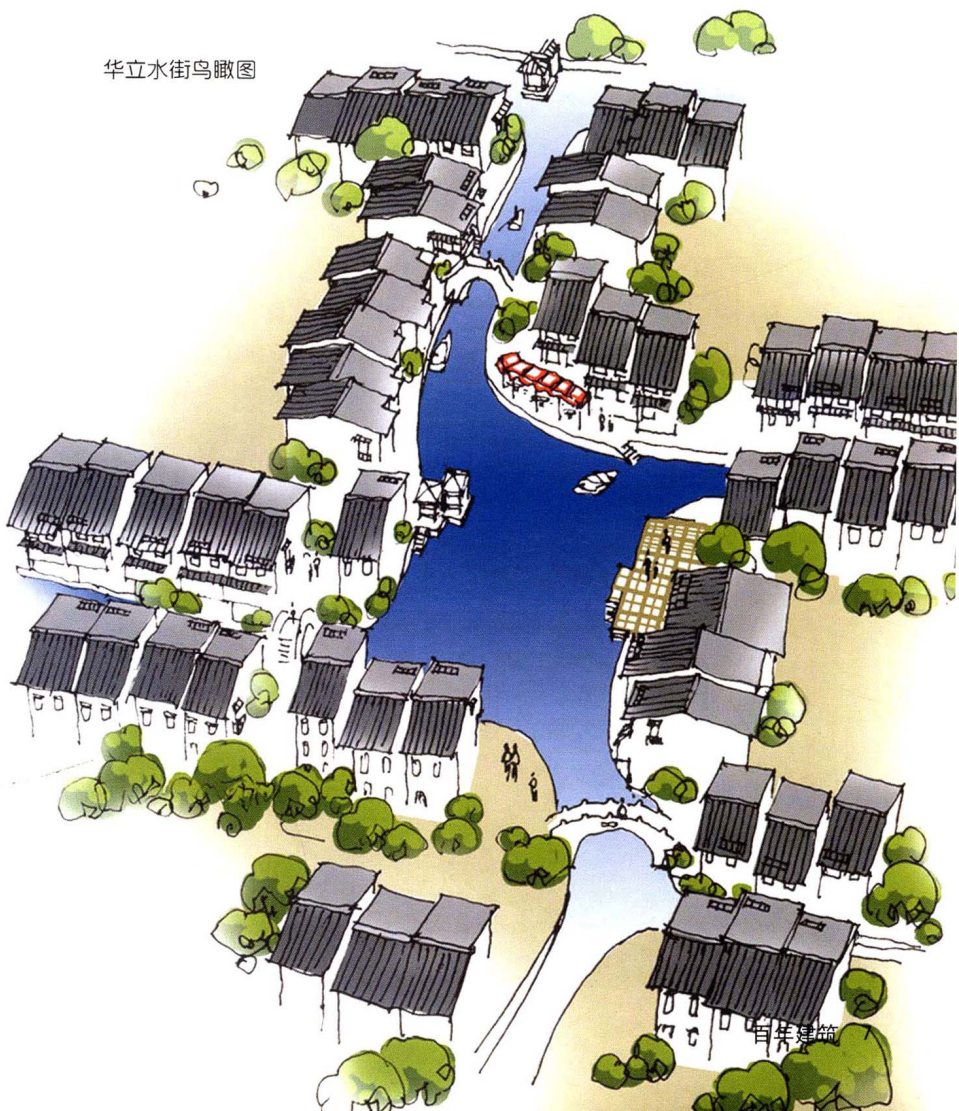


水街景观意向1

更深入挖掘华立水乡建筑的文化品味，把握水乡特色和尺度关系，创造宜人的空间环境，住宅建筑处理以二层尺度手法，沿水底层立面处理采用利用商店、架空层公共空间、储藏间、南向游廊、斜屋面等手法，创造了宜人的建筑尺度，使建筑空间更加丰富，在空间上反映出水乡居住氛围，以白色的建筑立面为主基调，配以淡赭色的底层基座和窗台栏杆木结构装修，整体呈现清新淡雅的色彩旋律，淡淡透射出睿智，恰如其分的表现水乡的特性。

利用建筑物的首层架空及空中穿透部分，引入自然风，利用内庭院形成对流，增加建筑物通风换气性能。尽可能方便住户与自然环境的沟通，使开放性楼梯与户外活动有便捷联系。绿化的共生性，积极采用平台绿化、垂直绿化、窗下花台绿化，与小区组团绿地相辅相存，融为一体。[图]

华立水街鸟瞰图



现代别墅区规划设计实践心得

Learning from Practice of Modern Villa Community Planning and Design

■ 项秉仁建筑设计咨询（上海）有限公司董事长 项秉仁



富春山居



运盛美之国



富春山居

别墅原来指建于山麓水畔供人们休闲、赏景的第二居所，而目前大多数开发建设的别墅楼盘基本属于中高档的独院式住宅（Single-family detached house）。独院式住宅大多数占有近一亩独立的宅地，“顶天立地”，有很大的私密性和优越的居住环境，一直为人们所青睐和向往。但是独立式住宅占地大、投资大，对环境的影响也较大，因此独栋别墅的开发策划、规划设计和建设品质要有高专业水准的控制，特别要注意创造体现地区特征和文化内涵的新型现代独院式住宅。

要开发建设优秀的独院住宅项目，在规划阶段首先要针对未来市场需求和目标客户人群的成功策划和可行性研究，对于投资回报有合理的估算；其次要有一个结合基地环境特点，具有合理而良好的用地、道路、景观和整体空间形象的规划；再次要以务实和创新的态度来研究和进行独院住宅的建筑设计。在了解市场和客户的需求的前提下，对于独院式住宅的建筑面积标准控制、平面功能安排、空间设计、外部造型和细部都要有精心的设计推敲。

我们通过几个别墅区项目的规划设计实践，有以下一些体会在这里与大家做一些探讨和交流。规划方面根据国外发展经验，推荐采用组团式的规划方式，并通过组团规模的控制来决定用地的

划分和二级道路的走向。在国内的实践中，我们特别注意到中国人对南向的追求，因此组团的走向以东西向为主，当然其衍生的缺点是小区的空间形态在总图上看略显单调，但若细加推敲和考虑，在实际环境中还是可以令人接受。组团式布局的突出优点是组团内环境的私密性、安全性得到了确实的保障，而组团与组团之间又可以取得较大空间的绿化或水景景观。

基于组团形式的灵活布置，通常可以以二级道路将若干个组团串联起来，并最终连通至小区的一级道路。这样也可减少一级道路上的交叉口，使一级道路更为畅通，整个小区道路网的交通功能发挥得更有效。实践告诉我们，道路优美的弯曲线型也是规划设计特别需要注重的，它不仅可以减缓车速，增加驾车的愉悦，同时也是别墅区景观空间的一个重要构成部分，弯曲的道路无论是对道路空

九溪十八岛





九溪十八岛

项秉仁

公司主持人，建筑学博士 / 国家一级注册建筑师 / 中国建筑师协会会员 / 美国注册建筑师 / 美国建筑师协会会员

部分建筑和室内设计项目：

烟台市海滨区规划（1992）

北京国际金融中心总体规划（1995）

北京朝阳世纪园住宅发展项目（2000）

深圳中央商务大厦（2002）

部分曾获奖项和荣誉：

唐山地震碑设计竞赛佳作奖 / 全国铁路车站设计二等奖 / 全国文化中心设计竞赛二等奖 / 全国建筑画展优秀奖 / 全国《建筑师杯》优秀设计奖（武汉东方风情会所） / 1997年全国室内设计竞赛学会优秀奖（深圳德港公司） / 美国烹饪学校设计竞赛一等奖



间还是视觉景观，其作用是不可忽视的。

景观设计在别墅区的规划中所起的作用远大于一般的居住小区，别墅的居住者对于景观的期望是很高的，因此在规划阶段就不仅是合理性的考虑，而是要将景观和规划一并结合起来考虑。别墅的规划设计者应与景观设计师紧密协作，根据基地条件和项目的市场定位、建筑风格事先对整个别墅小区的景观特点、空间形态、景点的定位和景点的设计风格做好规划，用整体设计思想将规划设计、景观设计、建筑设计乃至小品和路牌的设计纳入到一个统一的风格之中。

在视觉环境的控制中，我们最终追求的是统一和谐又不失多样变化，建筑、景观、绿化都是相辅相成的。当建筑形态、色彩变化较多时，绿化景观可能应更多的考虑作为一种统一要素；反之，当建筑形态的色彩形态较统一时，绿化景观则作为一种变化要素。

独栋别墅的建筑设计基本上仍是功能、空间和形式的老问题。首先在功能上，别墅与公寓的不同之处在于各种不同功能的分隔和相似功能的组合，譬如由车库、设备房、洗衣房、佣人房、厨房所形成的后场区，由门厅、楼梯、会客、客厅、餐厅构成的生活区，以及由家庭室、卧室、书房形成的起卧区，一般都有较明显的区域划分，不希望造成区域间的混合。其次在空间上尤其要注意别墅的特点，一般来说层数能少些就尽量少些，一些主要的空间如客厅、餐厅、主卧应凸显其宽敞和舒适。不少客厅的做法采用挑空一层或半层，都有较好的效果。如有困难，也可采用降低客厅的地面

高度来增加客厅的净高。总之，宽大高敞的客厅空间是别墅的重要特色。别墅空间的一个特色是带有大露台的主卧室，主卧室不但是就寝的空间，还可包含起居和书房空间，宽大的主浴室和更衣室也是必不可少的组成部分。别墅的厨房和餐厅空间是另一个重要的空间，无论是空间的开闭程度或者是空间形态均是建筑师需要倾力营造的重要方面。别墅的其他空间当然也应细心推敲，如楼梯、二层的家庭室、地下室的视听、健身空间等等。但相对来说，客厅、主卧、餐厅空间则更为关键。

关于建筑的形式，别墅也应根据地形、气候、周边环境、地域文化和时代特色来设计其造型。我们在别墅设计中坚持这一理念。在杭州金都·富春山居的项目设计中吸收了浙江民居的合理元素，进行再创造；在华立·江南水乡的项目中，根据业主的策划意见推出极具中国江南风情的现代别墅；在上海九溪十八岛别墅区中设计了具有现代简约特点的海派别墅；在南京运盛美之国别墅区中，则针对现代白领设计了时尚风格的独栋和联体别墅。实践证明创新的设计具有很大的市场潜力。百

Townhouse

产品发展的五点动态

Five Trends in
TOWNHOUSE
Development

■ 五合国际建筑设计集团中国经理 刘力
五合国际建筑设计集团北京设计部副总经理 严涛

国内 Townhouse 产品大规模开发几年来，
新产品层出不穷，风格特点争奇斗妍，
笔者认为大的发展趋势或动态可总结为五个方面。

一、选址取向更重视城镇依托

Townhouse 既要有 Town（城镇）的支持，又要有 House（独立住宅）的低密度品质。由于 Townhouse 产品可以用作第一居所，其人口密度又不象独立别墅那样低，所以必须具备完备的城市配套服务设施，项目选址应在城市边缘或卫星城内。

第一代 Townhouse 产品中，一栋洋房等项目座落在配套设施完善的亦庄开发区（政府每年投资几个亿，连续十年建设市政），销售大获成功。而其它一些选址偏远的项目，因缺乏城市作为依托，虽然宣传要造城造镇，但明显销售速度缓慢。SARS 的冲击使许多处于困境的项目都得到了了一次促销，与市镇的距离成了卖点，劣势变为优势。但环境的缺欠是无法弥补的。新近的 Townhouse 项目在选址上已更有经验，几个卫星城区段都成为热点。

二、对密度的追求导致规划品质下降

第一代的 Townhouse 产品，容积率合理，规划形态灵活自由，提供了足够的社区中央和组团绿化。业主入住后，普遍对社区环境规划满意。

其后的 Townhouse 产品建筑密度越来越高。上海复地美墅容积率为 0.85，北京的几个项目加入四层叠加或多层复式后，容积率接近或达到 1。虽然这些项目在户型和立面都更加创新和升级，但规划形态全回到行列式。

如果发展商只重视户型设计而忽视规划设计，所提供的室外环境则是不理想的，室外环境的质量不仅仅是有无绿化水系，最主要的因素是建筑物所围合的室外空间的空间效果和环境气氛。因为业主到郊区买 Townhouse，很多是为了逃避城市典型的非人性的行列式建筑模式带来的压迫感。

三、产品的多样化与分类细化

目前Townhouse产品已由最初的三层为主、顶天立地、前后花园的联排住宅，发展成为两类不同倾向的产品。

一类是向高环境质量、低密度发展，向别墅品质靠拢。具体表现为加大面宽，降低层数。这一类可以被称为Townhouse或独联体，因为有些产品每户之间侧墙已连接很少或不连接，平面形状往往表现为L形、+字形等。它所瞄准的是高档次的Townhouse消费者。

另一类是向高密度、低价位发展，增加层数，做成上下叠加式。虽然每户都有或南或北的私家小园，但产品形态本身已更像城市集合住宅中的复式住宅。这类产品被称为叠拼、空中别墅、Cityhouse或接地式住宅。它瞄准的价位偏低，所提供的土地或庭院环境资源也不理想。这种产品分化其实也是Townhouse自身特点决定的，它本身就是介于普通复式住宅与别墅之间的一种过渡产品。



四、低密度的Townhouse不断进化与升级

Townhouse发展趋势的另一方面是在低密度低层Townhouse产品的发展中，产品形态已有明显变化。依出现的时间先后可以分为三代产品。第一代以“一栋洋房”和“康城”为代表，主要是三层或两层半，前后两个花园，面宽一般在6米以下。第二代以“宽House”为代表，面宽大幅增加，以两开间为主，面宽均在8米以上。第三代以卡尔生活馆为代表，层数降低到两层，最大面宽增至18米，最小进深降到10米，平面有一字型、T型和+字型，每户号称有四个花园。这类产品已接近所谓的“独联体”别墅，可以说是密度最高的别墅。

面宽和进深以及层数的变化趋势也不是无限度的，因为会受总体容积率的限制，Townhouse产品的进化和升级将在其它方面寻找出路，如庭院设计、室内外空间设计。

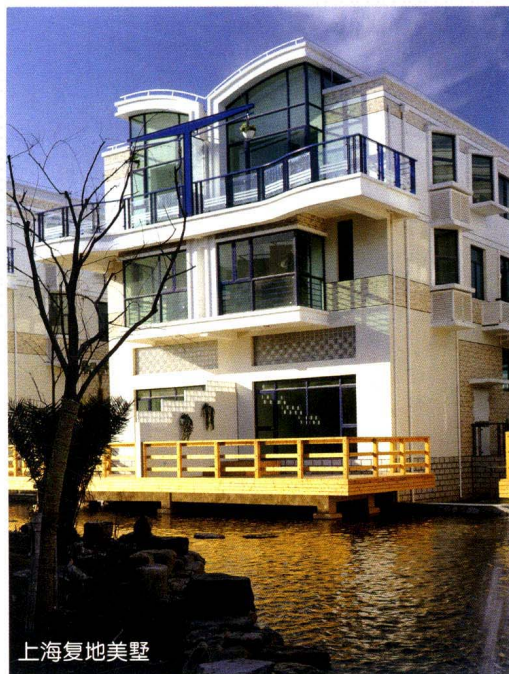
五、立面的多元化与品质的错位

几年来Townhouse项目的立面设计多种多样，各种风格已非常多元化。Townhouse的生活特点是追求休闲、乡野味的生活，它不如别墅豪华阔气，但比城市普通集合住宅有明显的乡村倾向与高舒适性。以其产品品质特点来评判，其风格应突出高品质人情味与乡土化。

而目前Townhouse项目中，似乎一批产品更走向工业化、简单化，甚至廉价化的方向。在已经很工业化、少人情味的行列式规划布局基础上，建筑再“简约”成“德国式”、“美国式”、通体单一的面砖或美国Motel档次的涂料，务实且俭省，却有失于高档次与人情味。

这类风格在国外能够成立是因为其有足够的技术支撑，如精良的施工工艺和高质量的门窗配件、建筑材料等。简洁的体型及立面处理配以高精度的施工工艺和配件设施，才能达到真正理想的效果，而目前国内在这方面的巨大差距，决定了这类产品的最终效果往往是流于粗陋、廉价。

目前Townhouse产品不愁卖，但不说明产品和市场的成熟。在明确的土地价值、户型价值基础上，若想使立面设计成为加分因素，掌握准Townhouse的产品个性与消费者的需求至关重要。[图]



上海复地美墅



普通住宅功能空间 设计评析

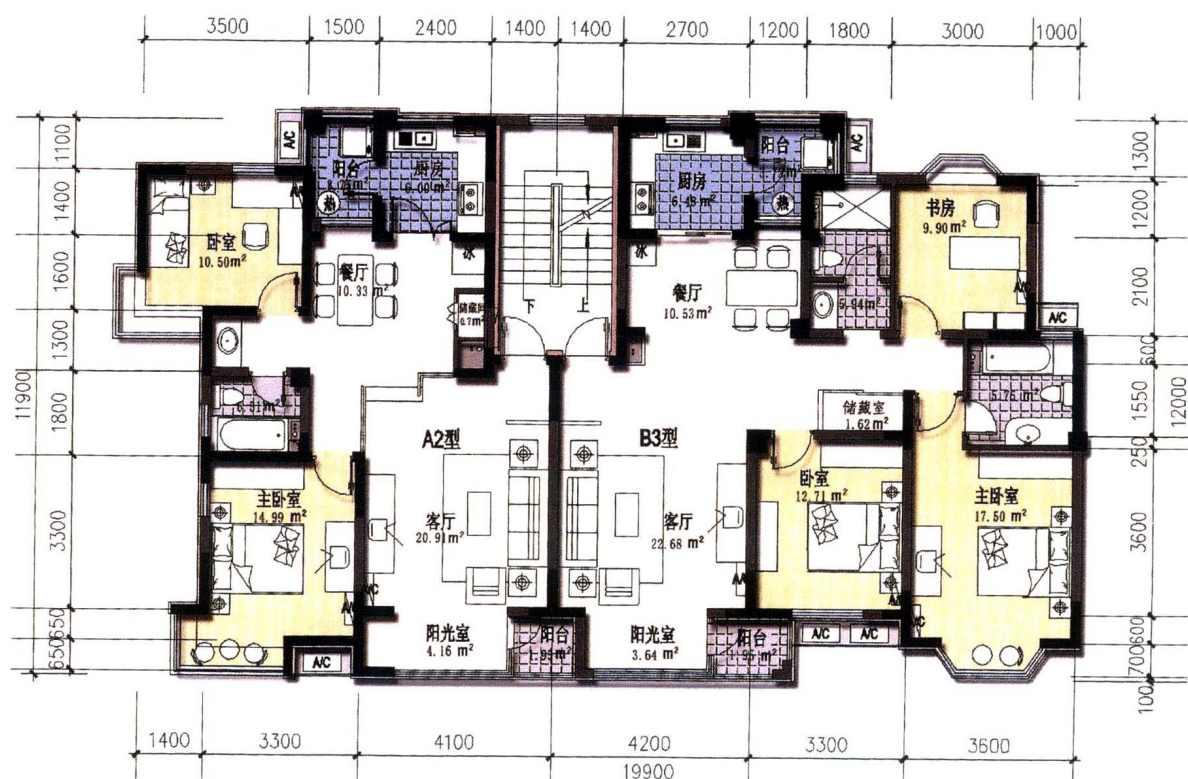
■ 中国建筑设计研究院顾问总建筑师 赵冠谦



住宅商品化推进了住宅建设的发展,提高了住宅内部功能空间和外部居住环境的品质,同时也改变了居民的居住观念。过去住宅采取福利分配制度,居民对住房没有选择余地。住房成为商品后,人们在购房时总要精心挑选,迫使住宅的产品设计必须符合市场需求,包括人们的经济能力、生活模式、文化修养、职业类别等因素。因此,提高住宅功能已是大势所趋。应该指出,住宅功能的提高决非“豪华”二字所能概括,同时,住宅多元化也是社会发展的必然,一方面社会众多阶层对住宅有不同要求,另一方面社会进步促使研究居住功能的完善。但是社会阶层构成中仍以普通居民为多数,关注普通住所自然是理所当然之事。

Review of

Functional Space Design of Ordinary Housing



A2/B3 户型平面详图

图 1

A2户型 建筑面积: 92.03m²

B3户型 建筑面积: 118.03m²

一、普通住宅功能空间设计案例分析

案例选择是以不同地区和不同层别为出发点，它们对住宅功能空间设计影响程度至关重要。

第一例：北方地区的多层住宅。本案例选自沈阳市河畔新城（图1）。多层住宅平面布置与其它住宅类型比较而言相对成熟。案例住宅采用11.80米进深比较适宜。曾经为了节约用地采用大于15米的进深，结果用地节省了，但住宅并不适用，进深过大，在住宅中部出现不通风和采光差的房间，不符合健康卫生要求。主要功能空间的开间客厅为4.1米，卧室为3.3米，如果将客厅减为3.9米，主卧室增至3.5米，两个功能空间的尺度都更为实用。餐厅虽在建筑中部，因借光于北侧服务阳台的窗户，餐厅的采光通风就大为改善。各个功能空间的面积也较适宜，没有过大过小的现象。这个平面布局对于90多平方米的二室二厅和110多平方米的三室二厅应该说是成功的，功能分区清晰，而且做到了房间全明，还设有阳光室、室外空调机设置处、服务阳台等。不足之处是室内有意将客厅地坪做低，虽使空间稍有变化，但给老人和幼儿活动带来不便，使行动有障碍。



普通住宅功能空间 设计评析

第二例：南方地区的中高层住宅。本案例选自广州市中海康城（图2）。中高层是近几年发展起来的一种类型，它可使住宅层数适当提高，居民登高不累，但土建造价增加不多。本住宅平面一梯四套，为南方沿海城市较流行的一种类型，突出特点是节约用地，且各套采光、通风条件均较好。一般南向两套为两室一厅，北向两套为三室一厅。各套功能分区明确，各功能空间尺度适宜，平面布置紧凑。各套均有生活阳台和服务阳台，使用方便，楼中电梯有一定光照和通风。缺点是前后两套由于距离较近会发生视线干扰现象。当单元拼接时，用地会更经济，但同时所形成凹口内北向套型的日照、采光、通风会恶化，空间环境也会变差。

第三例：中部地区的高层住宅。本案例选自上海市步高苑（图3）。高层的出现源自建筑技术的发展和用地节约的要求。一般讲，高层塔楼规划布局比较自由，可取得更高的容积率，但当高塔平面多于6套时，往往只有南向两套条件较好，其余或通风不良、或朝向较差，不受居民欢迎。高层板楼规划布局虽有局限，但套型平面易获得良好的日照与通风，只是板楼过长时会形成一堵长城，特别在北方地区，板楼北侧冬季寒风凛冽、冰雪长期难融，环境十分恶劣。鉴于上述原因，高层住宅平面设计做了改进，板楼长度适当减短，作为短板以改善北侧环境，塔楼则将标准层套数减少，豪华公寓甚至一部电梯服务一户，一般一个标准层设3~6套，这时电梯使用率适当，各套功能能保证合理。本案例为两部电梯服务3户，标准较高。各套功能空间完善，各个用房均为明设，因此日照、采光、通风良好。交通枢纽符合安全疏散，候梯厅明亮，使用方便。存在问题一是面宽较大，舒适度提高了，但不利节约用地；二是虽各套朝向较好，但中间套型通风稍差，且厨房、次卧室条件不佳；三是缺少贮藏空间。

二、普通住宅功能空间设计演变与展望

住宅设计经历了下列过程，即面积标准从控制面积到放开面积；类型从单纯居住数量的限定到多种类型的提供；平面布置从简单安排卧室、厨卫到合理功能分区；结构从砖混横墙承重到大空间结构体系的应用；住宅技术从忽视室内环境到重视声、光、热、空气质量环境；住宅风格从呆板单调的立面造型到吸取地方文化传统，体现时代精神，以及建筑元素、细节与色彩的整体创造。