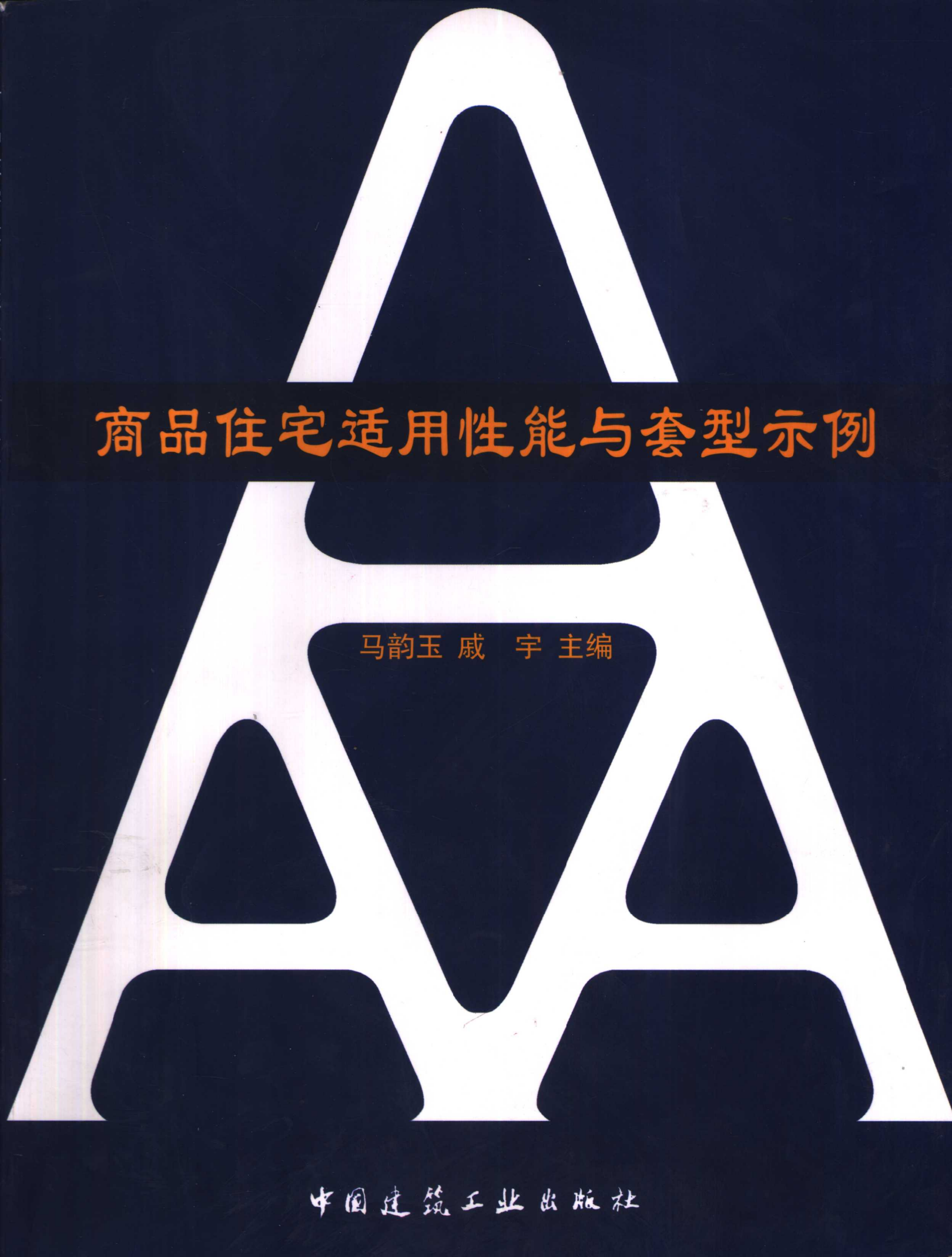




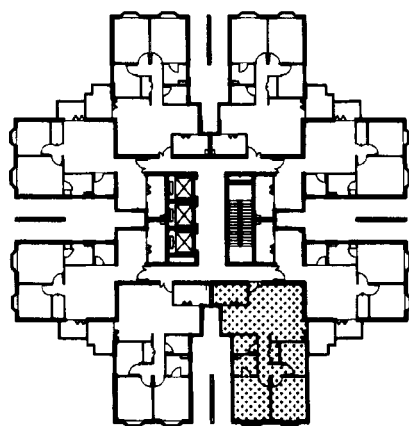
商品住宅适用性能与套型示例

马韵玉 戚 宇 主编

中国建筑工业出版社

商品住宅适用性能与 套型示例

马韵玉 戚宇 主编



中国建筑工业出版社

图书在版编目(CIP)数据

商品住宅适用性能与套型示例/马韵玉 戚宇主编.
—北京:中国建筑工业出版社,2001.3
ISBN 7-112-04536-3

I.商... II.马... III.住宅-建筑设计
IV.TU241

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2000)第 82087 号

责任编辑:郭洪兰

编委会名单

主 编 马韵玉 戚宇
编 委 贺 峥 方 军
顾问编委 孙克放 辛 萍 张仲良 李浩杰
参编单位 中外建工程设计与顾问公司
策划单位 北京天和同创房地产信息咨询有限公司
装帧设计 马韵玉

商品住宅适用性能与套型示例

马韵玉 戚宇 主编

*

中国建筑工业出版社出版、发行(北京西郊百万庄)

新华书店经销

北京建筑工业印刷厂印刷

*

开本:889×1194毫米 1/16 印张:7 字数:260千字

2001年7月第一版 2001年7月第一次印刷

印数:1—5,195册 定价:42.00元

ISBN 7-112-04536-3

TU·4054(9986)

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)

编者的话

自 1979 年参与国家建委组织的全国城市居民居住现状普查之后,我即全力以赴从事住宅建筑设计和科学研究,作为建筑师和在任建设部住宅产业化专家委员会的专家,我深感我国《商品住宅性能评定方法和指标体系》(试行)出台的划时代意义和价值。

众所周知,没有规矩就不能成方圆,没有法规就无法判定是非。作为商品住宅这种价高、寿命长,影响市容,关系人们生活质量的特殊商品,确实需要一个“性能评定方法和指标体系”。在为它的诞生而欢欣之余,自认为还应为其干点实事,故先后与多位同行交谈并取得他们的大力支持才有了今天这本图集。在建设部住宅产业化促进中心组织的多次议论会议上,我直接听取了聂梅生主任、童悦仲副主任、辛萍处长、孙克放处长、张蕴华顾问以及与会的专家们的意见。又从小康与康居示范工程中借鉴了很多优秀建筑方案并与开发公司、房地产前期策划者们多次探讨,最后在广泛搜集资料的基础上着眼于当前市场的实际需求,经过反复对照、推敲,修改完成这 60 个套型示例。愿它能有助于商品住宅建设者们更快、更好地在自己的实际工作中贯彻执行商品住宅性能评定方法和指标体系。

在本书编著的全过程曾得到沈奎绪、孙克放、辛萍、杨军、吕波等同志的大力支持,在此一并致以由衷的感谢。

马韵玉

2000 年 10 月 31 日

前 言

20 世纪最后 10 年对中国而言是经济变革、与世界接轨的 10 年。随着市场经济的完善、深化和发展,作为国民经济支柱之一的住宅产业也经历了由计划经济模式向市场经济模式的转变,住宅商品化是其重要的表现形式。由此,提高住宅的综合产品质量,满足消费者不断提高的多样化、人性化需求,成为业界人士普遍关注的问题。如何规范、指导市场的有序发展,合理利用资源,避免盲目开发所造成的浪费,成为当务之急。国家有关部门相继出台了多项相关政策、法规和规范,其中由建设部住宅产业化促进中心编制的《商品住宅性能认定文件》中明确规定了商品住宅的各项性能评定标准及等级划分办法,是从事住宅产品研究、设计和开发等人员的极具价值的指导性文件。

为适应住宅商品化进程,增进学术交流,本书编撰人员在全国范围内搜集了大量相关资料、最新设计工程实例,以图、表结合的形式汇集成册。全书在对照《商品住宅性能评定方法和指标体系》(2000 年 9 月试行稿)中的有关规定,进行择优筛选、深入加工和整理,按我们对商品住宅性能等级的理解,基于适应性能对所选套型进行了分级,以供业内人士参考。住宅套型平面设计方案共 60 例,其中多层 25 例、中高层 20 例、高层 15 例。

本图集在编制过程中始终坚持以人为本,适应市场要求的原则,注重套型的适应性和可改性,并追求设计理念的前瞻,融入时代特征,体现大众生活方式的新模式、新特点和新趋势。由于时间紧迫以及工作水平限制,本书所包括内容难免出现疏漏和不全面之处,真诚希望同行朋友予以谅解并给予指正。

编者

2000 年 11 月

目 录



编者的话	3
前言	4
编制说明	6
A 级多层	9
A 级中高层	19
A 级高层	32
AA 级多层	38
AA 级中高层	50
AA 级高层	58
AAA 级多层	73
AAA 级中高层	78
AAA 级高层	97
商品住宅适用性能评定方法和指标体系 （A、AA、AAA 性能指标对比表）	107

编制说明

为了便于读者全面把握《商品住宅适用性能评定方法和指标体系》，本书在套型示例图之后附有 1A、2A、3A 适用性能对比表。

本书给出 60 个套型示例，其编号用方框内数字表示。编码顺序排列见 {1}；在各级套型示例中面积分布见 {2}；套型示例的面宽与进深参数段见 {3}；套型示例的可改性见 {4}；套型示例所代表的套型种类见 {5}。

{1} 套型示例编码顺序排列原则：

套型编码的顺序排列是按 1A、2A、3A；多层、中高层、高层和每套面积从少到多的顺序排列。

高层与转角单元的套型面宽和进深不能直接体现节地因素，为了图面表达的统一，仍按多层板楼统一标注，但在套型位置索引图上加注南北套型的组合面宽和进深，以便读者参考。

{1} 套型示例在性能级别和多、中高、高层中的分布

级别 层数 套型 编号	A	AA	AAA	合计套数
多层	01 ~ 10	21 ~ 30	41 ~ 45	25
中高层	11 ~ 17	31 ~ 33	46 ~ 55	20
高层	18 ~ 20	34 ~ 40	56 ~ 60	15
合计套数	20	20	20	60

{2} 各级套型示例中面积分布表

级别 面积 (m ²) 套型 编号	A	AA	AAA
70 ~ 80	01 02 03 11 12		
80 ~ 90	04 13 14 17	34 35	
90 ~ 100	05 06 18	21 22 31	
100 ~ 110	07 15	23 36 37	
110 ~ 120	08 16	24 38	
120 ~ 130	09	25 26 27 28 39 40	46 56
130 ~ 140	10 19	29 30	41 47
140 ~ 150	20	32	42 43 48 57
150 ~ 160			49 50 51 59
160 ~ 170			44 58
170 ~ 180		33	52
180 ~ 190			60
190 ~ 200			45 53
> 200			54 55

{3}

套型示例面宽与进深参数段表

面宽(mm) (mm) 进深 套型 编号	6100~7000	7100~8000	8100~9000	9100~10000	10100~11000	11100~12000	>12000	套数 合计
<8000						35		1
8000~9000							34	1
9100~10000	01			21	06 31	36	27	6
10100~11000			03 04 05	13		38	39 49	7
11100~12000	11	02	22	08	14 25 28	10 30 42 43	16 20 32 44 50 57 58	18
12100~13000			12 15 17		37		47	5
13100~14000			23	18 24	29 55		45 52	7
14100~15000				40 41	48 56 59		53 54 60	8
>15000		26	46			33 51	07 09 19	7
套数合计	2	2	9	7	11	9	20	60

{4} 套型示例的可改性

商品住宅适用性能指标体系对住宅可改造性的要求主要是结构体系所提供的可改造性,建议采用大开间易分隔的结构体系,套内采用易拆型轻质隔墙划分空间,若用框架结构,其梁柱布置也应具有同等空间效果。

本图集选用套型示例结构体系提供的可改空间尺寸按 A、AA、AAA 级的套型示例编码给出。

级别	面宽×进深(mm)			
A	01 5800×5000	07 6000×3800	13 7800×7800	19 6200×4400
	02 7400×4000	08 6000×6000	14 7000×8600	20 5800×8200
	03 7600×5800	09 7200×5400	15 8400×4800	
	04 7200×4600	10 6000×5400	16 10400×6600	
	05 7800×5200	11 7000×11600	17 6600×12200	
	06 10400×4800	12 8400×6400	18 6200×7600	
AA	21 8000×4400	27 6600×6400	33 6800×6600	39 12800×7600
	22 7800×4800	28 6600×5000	34 8800×6800	40 7800×7200
	23 7600×5200	29 8000×4400	35 7400×6400	
	24 9100×5600	30 6400×6200	36 8400×6600	
	25 9200×5100	31 7000×10000	37 7400×7200	
	26 7200×6200	32 8800×8600	38 7800×7600	
AAA	41 8200×6000	47 9000×6400	53 17000×5400	59 10400×11200
	42 7600×6000	48 6800×6900	54 7200×10600	60 9000×11000
	43 7000×7200	49 9600×6000	55 9000×5000	
	44 7000×6600	50 8400×10400	56 9200×5000	
	45 8900×6600	51 9800×7600	57 10200×8000	
	46 8400×7600	52 8000×7400	58 7200×11600	

本图集又以 24、26、29、33、46、51 示例为例,给出了 2~3 种备选的套型平面,以充分表达其可选择性和可改造性,以适应不同家庭的个性化需求。

{5} 套型按所含各种功能空间及其数量划分定型, 功能空间代号按几室几厅习惯称呼再行细分标注。

即: 第一个数字表明卧室数, 如 2 即代表本套型共有两间卧室。

L —— 为起居厅代号

L₂ —— 为家庭成员自用的团聚室或娱乐室代号

D —— 为餐厅代号

M —— 为门厅代号

O —— 为工作室或书房代号

K —— 为操作厨房代号

DK —— 为餐室厨房代号

WC —— 为卫生间代号。前面加数字表示其数量: 2WC 为二个卫生间, 3WC 为三个卫生间等。

b —— 为保姆室或工人房代号

S —— 为家庭共同贮藏空间或贮藏室代号

注: 在每个代号之间用圆点·分开以示各功能空间是相对独立的, 若无圆点分开则表示某二、三个功能区被组合在同一空间内。

按各功能空间不同组合分类, 本图集所提供的套型共有 24 种, 套型后方框内数字即为套型示例编码。

具体分类情况如下:

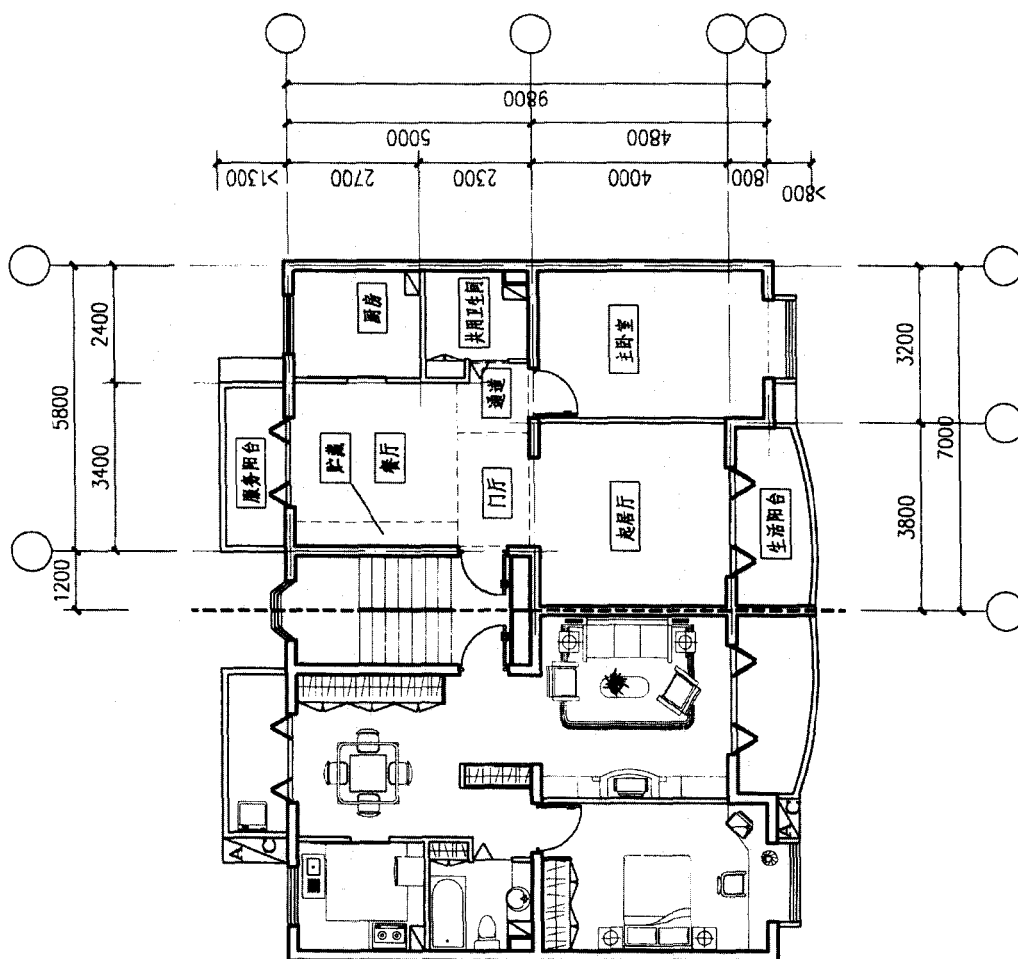
(1) 1·L·D·K·M·S·WC	01
(2) 1·L·D·O·K·M·S·2WC	31
(3) 2·LD·K·M·S·WC	11 12
(4) 2·L·DK·O·M·S·WC	34 35
(5) 2·L·D·K·M·S·WC	02 03 04 05 07 21
(6) 2·LDO·K·M·S·2WC	24A
(7) 2·LD·O·K·M·S·WC	14 22
(8) 2·L·DK·M·S·2WC	26 26A
(9) 2·L·D·O·K·M·S·WC	23
(10) 2·L·D·K·M·S·2WC	15 50 46A
(11) 2·L·D·O·K·M·S·2WC	10 17 24 28 30 36 37 40 43 46
	47 48 53 56 57 58
(12) 2·L·D·O·K·b·M·S·2WC	25 27 29A 42
(13) 2·LD·O·K·b·M·S·3WC	32
(14) 3·LD·K·M·S·WC	13
(15) 3·LD·K·M·S·2WC	19
(16) 3·L·D·K·M·S·2WC	06 08 16 18 41
(17) 3·LDK·O·M·S·2WC	51A
(18) 3·LD·O·K·M·S·2WC	38 39
(19) 3·L·DK·O·M·S·2WC	51B
(20) 3·L·D·O·K·M·S·2WC	09 44 49 51 52 59
(21) 3·L·D·K·b·M·S·3WC	33A
(22) 3·L·D·O·K·b·M·S·3WC	29 33 45 54 60
(23) 4·LD·O·K·M·S·2WC	20
(24) 4·L·L ₂ ·D·O·K·b·M·S·3WC	55

A

1房·2厅·1卫
 门厅·贮藏
 (1·L·D·K·M·S·WC)

建筑面积:	67.17m ²
面宽:	7.00m
进深:	9.80m
使用面积:	54.00m ²
起居厅	14.06m ² > 14m ²
门厅	3.33m ²
餐厅	9.38m ² > 8m ²
厨房	5.72m ² > 5m ²
共用卫生间	4.10m ² > 4m ²
贮藏	1.68m ² > 1.5m ²
卧室	13.80m ² > 12m ²
通道	1.93m ²
生活阳台	5.53m ²
服务阳台	3.00m ²

01



A

2房·2厅·1卫

门厅·贮藏

(2·L·D·K·M·S·WC)

建筑面积: 76.06m²

面宽: 7.40m

进深: 11.20m

使用面积: 61.58m²

起居厅: 14.82m² > 14m²

门厅: 1.92m²

餐厅: 11.52m² > 8m²

厨房: 5.03m² > 5m²

共用卫生间: 4.18m² > 4m²

贮藏: 1.68m² > 1.5m²

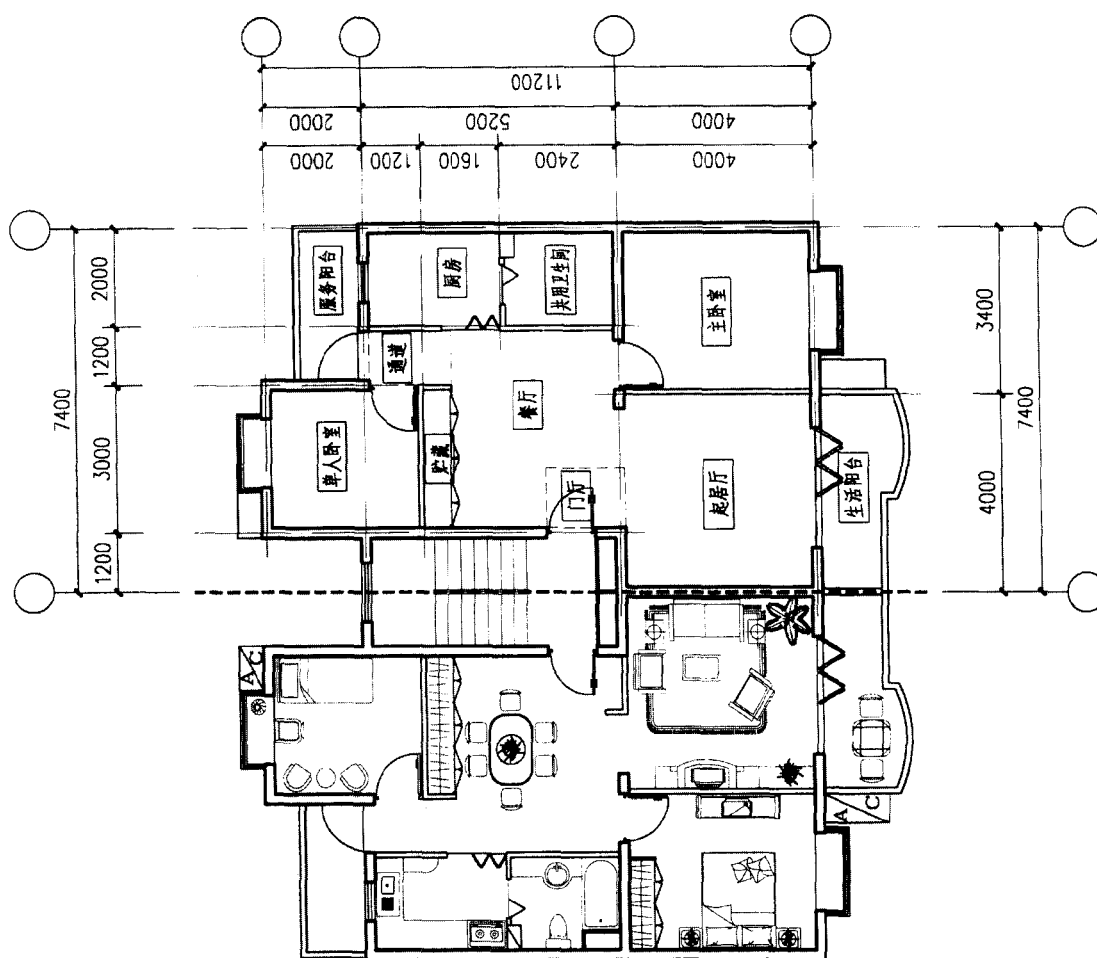
主卧室: 12.16m² > 12m²

单人卧室: 8.40m² > 8m²

通道: 1.87m²

生活阳台: 5.45m²

服务阳台: 3.61m²



02

A

2房·2厅·1卫

门厅·贮藏

(2·L·D·K·M·S·WC)

建筑面积: 83.59m²

面宽: 8.60m

进深: 10.80m

使用面积: 68.45m²

起居厅 20.72m² > 14m²

门厅 1.68m²

餐厅 8.31m² > 8m²

厨房 5.31m² > 5m²

贮藏 2.76m² > 1.5m²

共用卫生间 4.56m² > 4m²

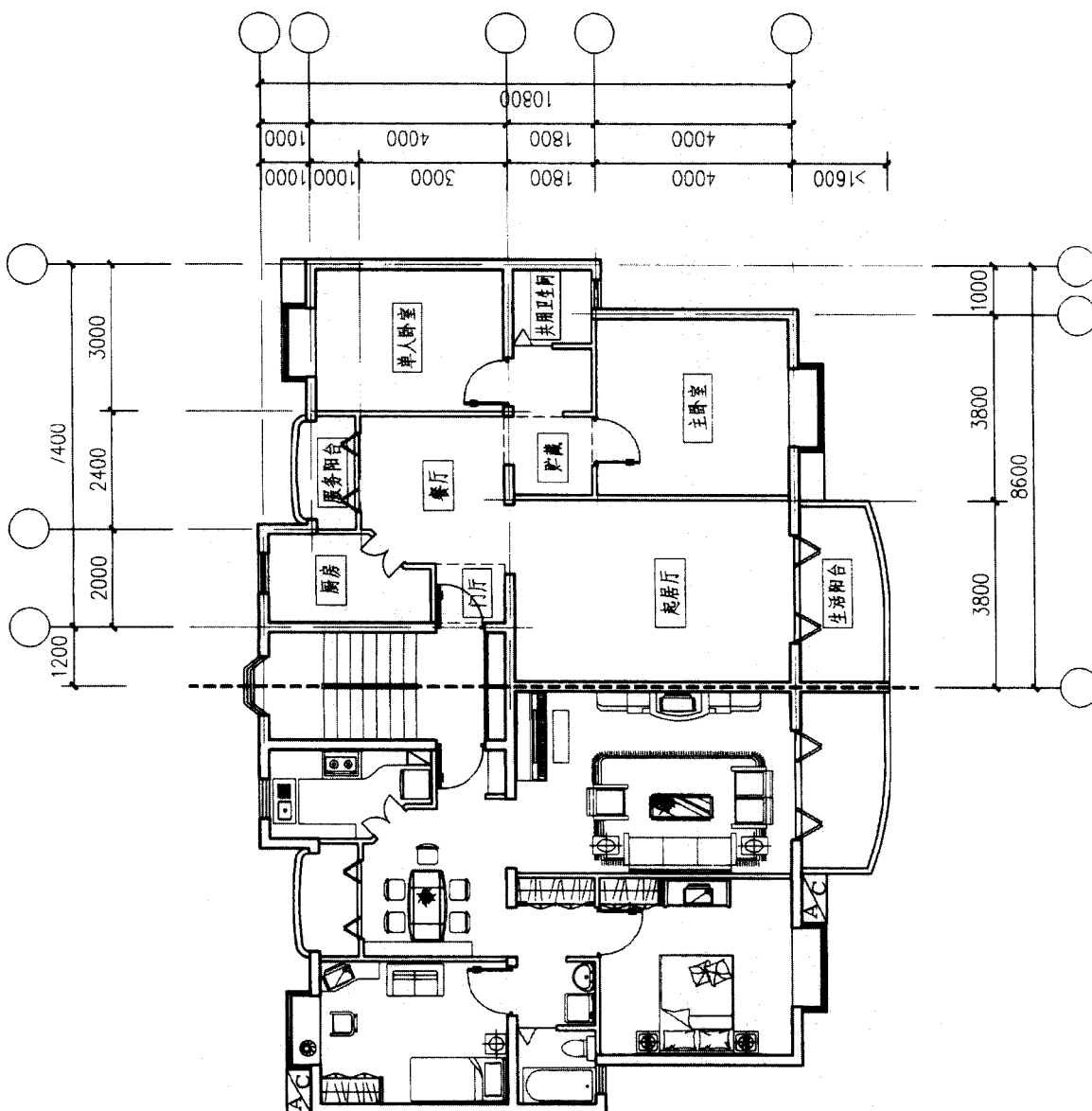
主卧室 14.04m² > 12m²

单人卧室 11.02m² > 8m²

生活阳台 5.47m²

服务阳台 3.03m²

03



A

2房·2厅·1卫
门厅·贮藏

(2·L·D·K·M·S·WC)

建筑面积: 87.02m²

面宽: 8.40m

进深: 10.20m

使用面积: 67.86m²

起居厅 15.84m² > 14m²

门厅 2.34m²

餐厅 13.08m² > 8m²

厨房 5.04m² > 5m²

共用卫生间 3.78m² > 4m²

贮藏 1.52m² > 1.5m²

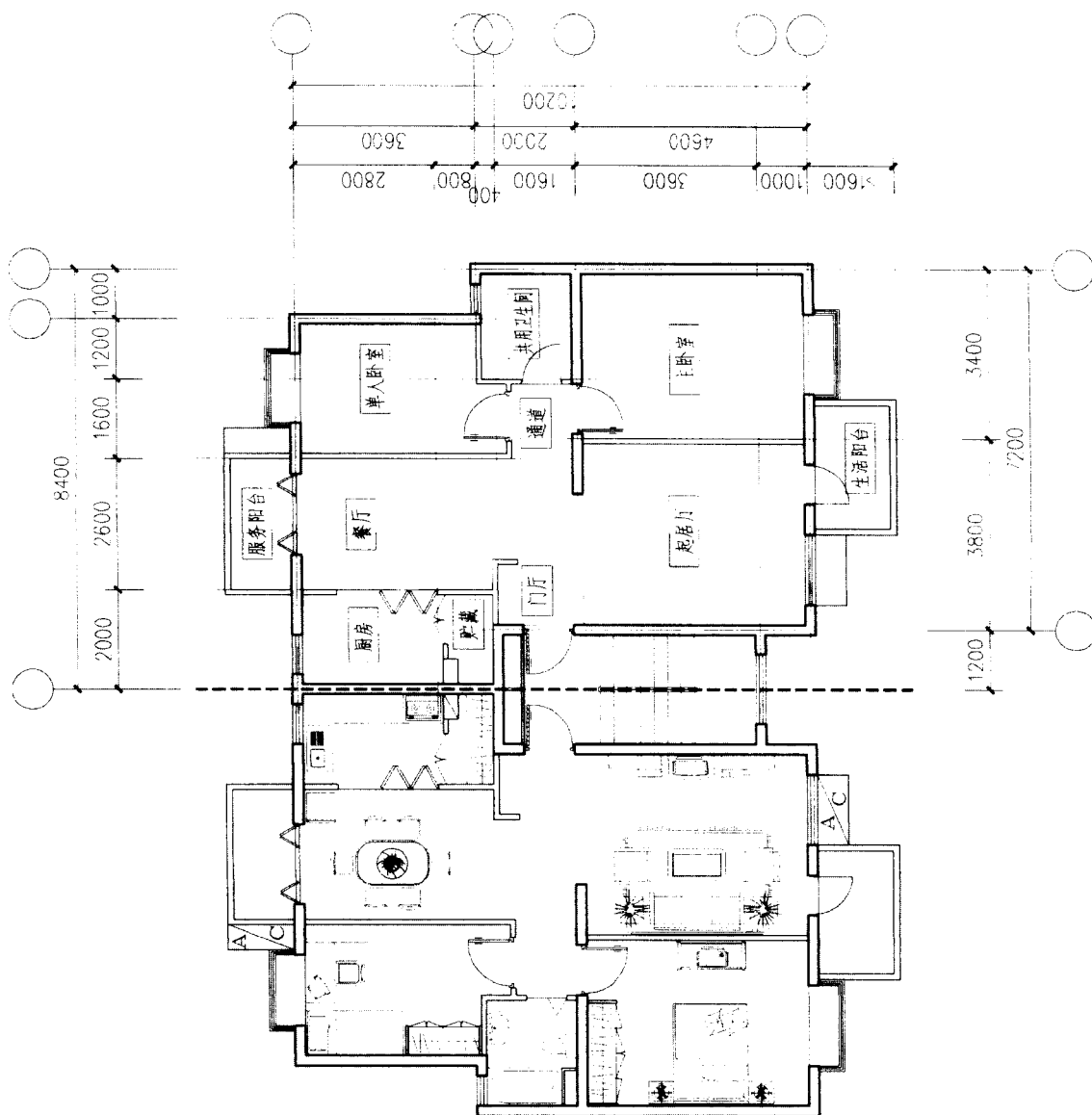
主卧室 14.52m² > 12m²

单人卧室 9.94m² > 8m²

通道 1.80m²

生活阳台 3.62m²

服务阳台 3.12m²



04

$$(2 \cdot L \cdot D \cdot K \cdot M \cdot S \cdot WC)$$

建筑面积: 95.19m²

宽: 9.00m

进深: 10.80m

使用面积: 75.31m^2

起居厅 $20.27\text{m}^2 > 14\text{m}^2$

门厅 2.64m²

餐厅 $11.73\text{m}^2 > 8\text{m}^2$

厨房 $6.40\text{m}^2 > 5\text{m}^2$

共用卫生间 $4.38\text{m}^2 > 4\text{m}^2$

史藏 $2.58\text{m}^2 > 1.5\text{m}^2$

主卧室 $13.30\text{m}^2 > 12\text{m}^2$

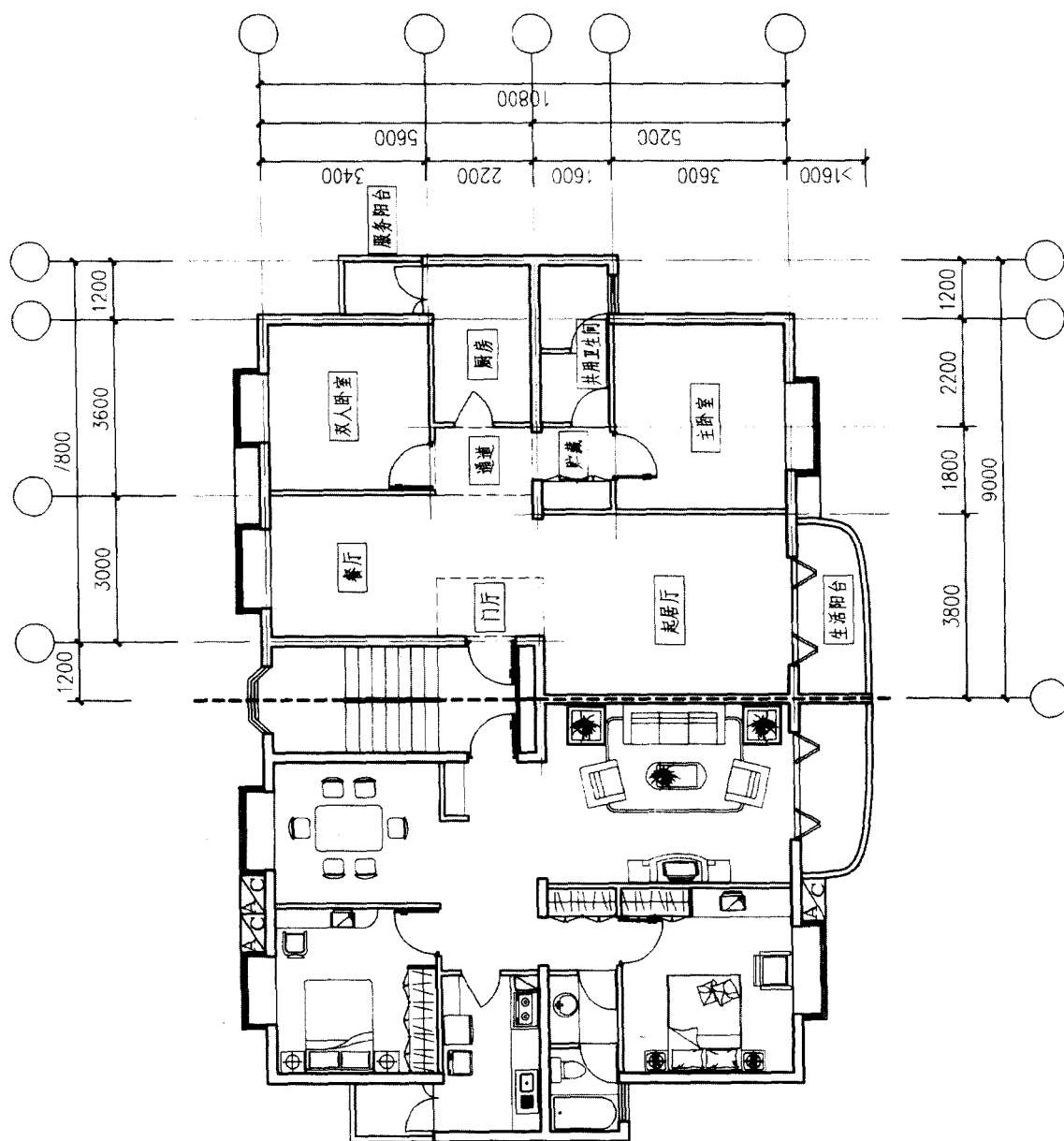
双人卧室 $11.21\text{m}^2 > 8\text{m}^2$

通道 2.80m^2

生活阳台 4.49m²

服务阳台	1.69m ²
------	--------------------

05



A

3房·2厅·2卫

门厅·贮藏

(3·L·D·K·M·S·2WC)

建筑面积: 98.72m²

面宽: 10.40m

进深: 9.80m

使用面积: 80.42m²

起居厅 17.76m² > 14m²

门厅 2.70m²

餐厅 10.81m² > 8m²

厨房 5.40m² > 5m²

贮藏 1.63m² > 1.5m²

共用卫生间 4.48m² > 6m²

主用卫生间 3.52m²

主卧室 12.41m² > 12m²

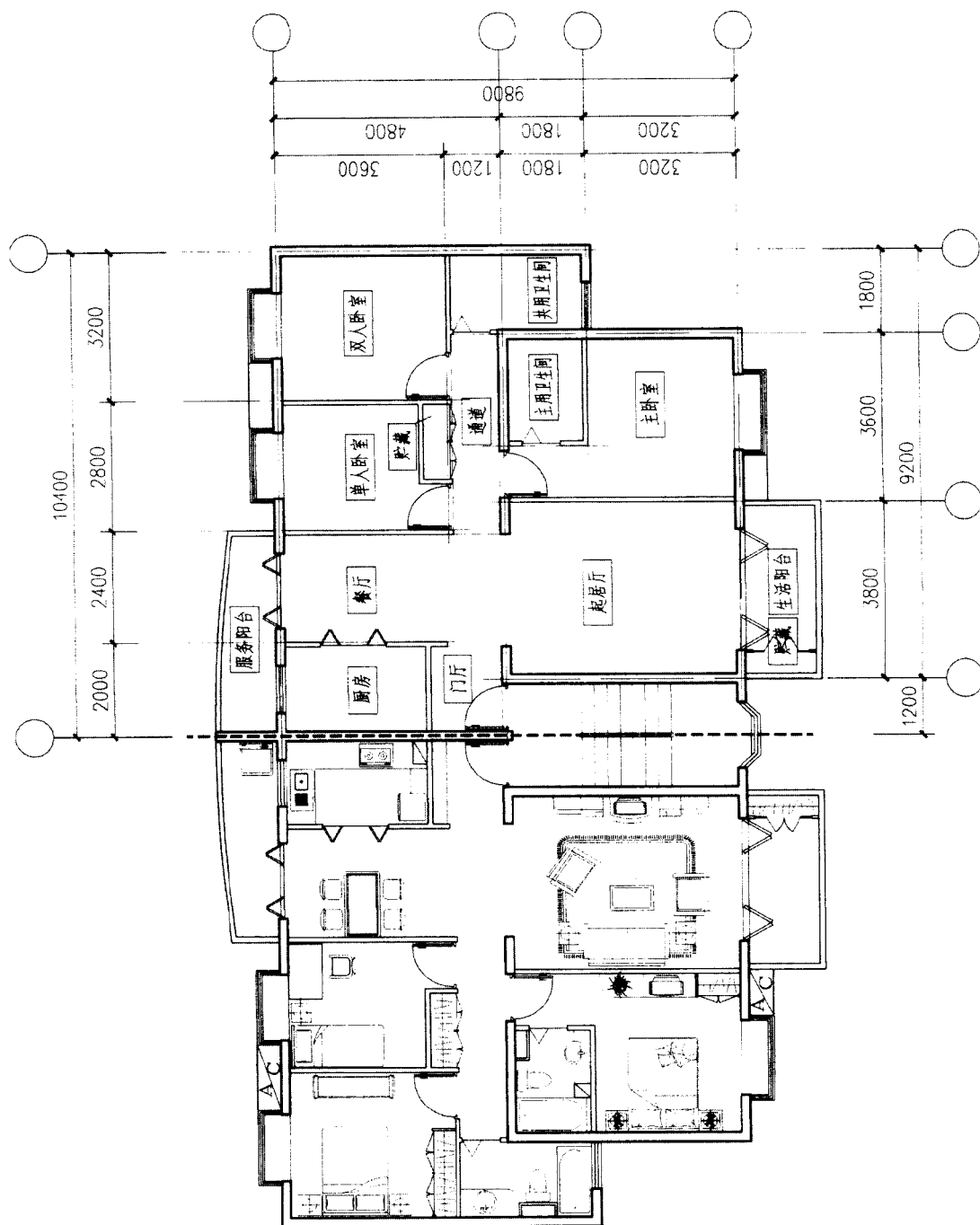
双人卧室 10.85m² > 8m²

单人卧室 8.34m² > 8m²

通道 2.52m²

生活阳台 5.40m²

服务阳台 4.56m²



06

A

2房·2厅·3卫

门厅·贮藏

(2·L·D·K·M·S·WC)

建筑面积: 101.08m²

面宽: 8.45m

进深: 7.80m

使用面积: 79.16m²

起居厅 22.93m² > 14m²

门厅 3.00m²

餐厅 10.60m² > 8m²

厨房 6.00m² > 6m²

共用卫生间 5.96m² > 4m²

贮藏 1.87m² > 1.5m²

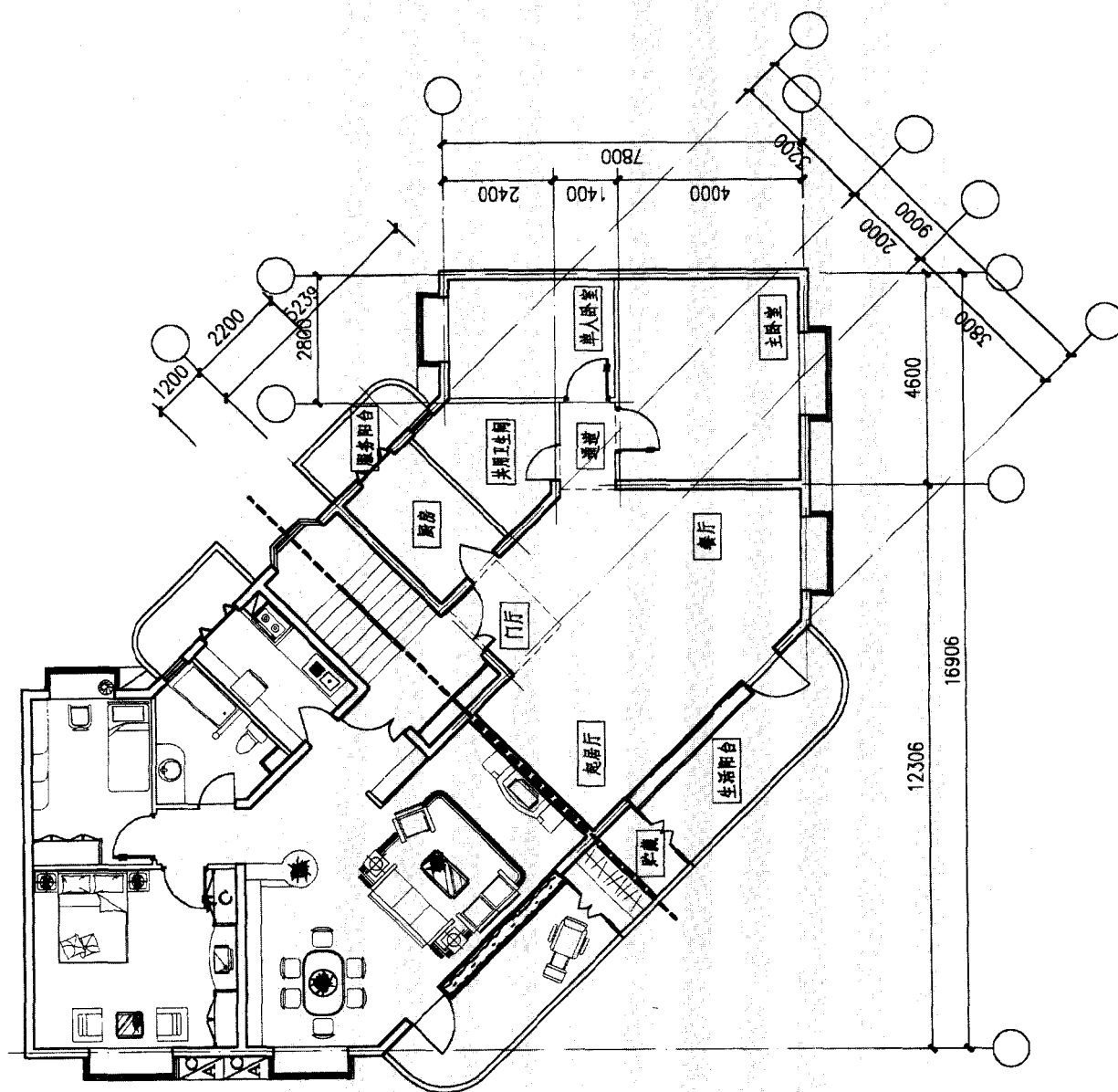
主卧室 17.16m² > 12m²

单人卧室 9.36m² > 8m²

通道 2.28m²

生活阳台 9.41m²

服务阳台 2.94m²



07

A

3房·2厅·2卫

门厅·贮藏

(3·L·D·K·M·S·2WC)

建筑面积: 114.47m²

面宽: 9.80m

进深: 12.00m

使用面积: 91.31m²

起居厅 16.56m² > 14m²

门厅 3.84m²

餐厅 8.64m² > 8m²

厨房 6.16m² > 5m²

共用卫生间 5.06m² > 6m²

主用卫生间 3.96m²

贮藏 4.67 > 1.5m²

主卧室、书房 15.98m² > 12m²

双人卧室 13.46m² > 8m²

单人卧室 9.28m² > 8m²

通道 3.70m²

生活阳台 6.04m²

服务阳台 2.88m²

08

