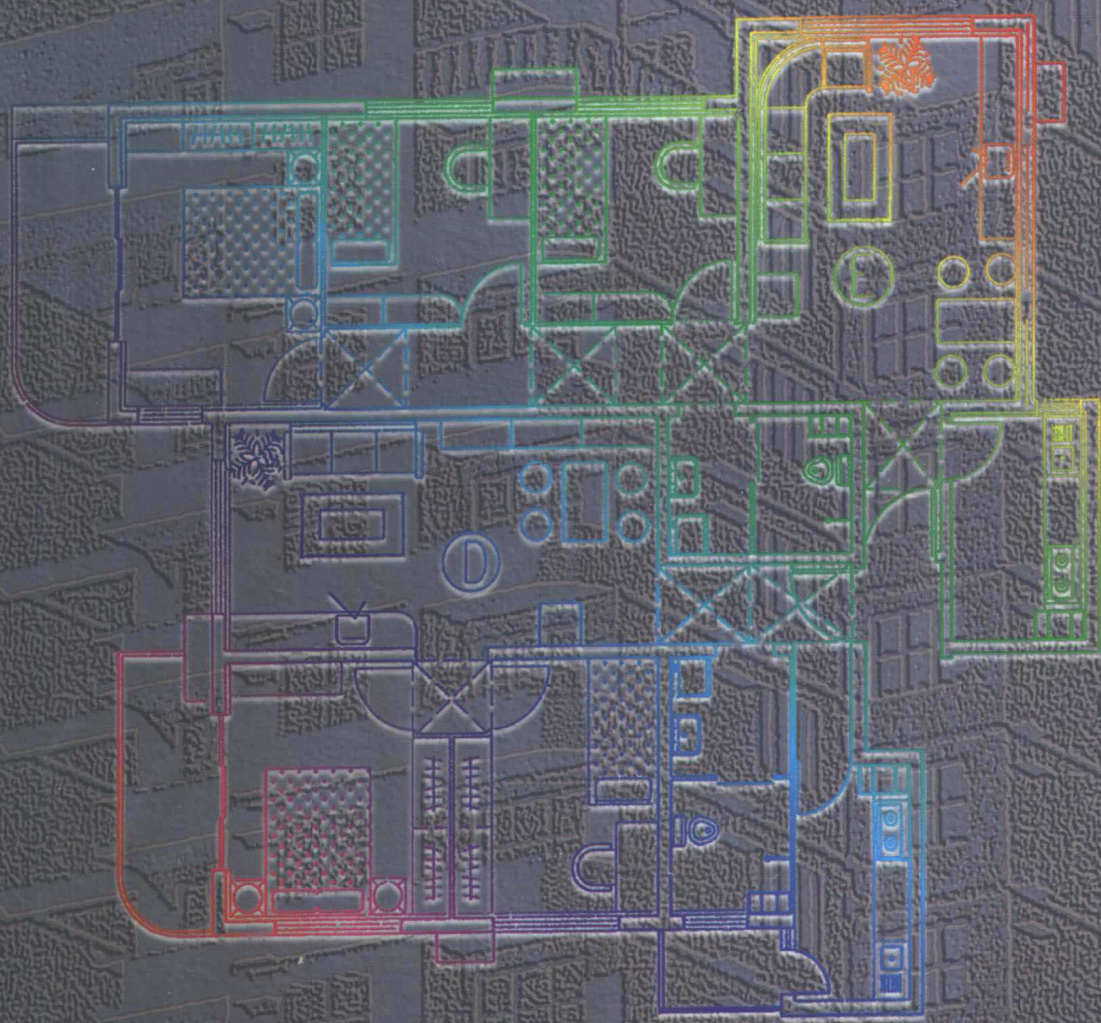


优秀住宅设计方案选编

北京市城乡规划委员会 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

优秀住宅设计方案选编:1997年北京市优秀住宅设计评选
北京市城乡规划委员会编. — 北京: 中国建筑工业出版社, 1998
ISBN 7-112-01618-5

I. 优… II. 北… III. 住宅-建筑设计-建筑方案-北京-1997 IV. TU241

中国版本图书馆 CIP 数据核字(97)第 27036 号

优秀住宅设计方案选编

——1997年北京市优秀住宅设计评选
北京市城乡规划委员会编

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

北京广厦京港图文有限公司制作

北京日邦印刷有限公司印刷

开本 889 × 1194 毫米 $\frac{1}{16}$ 印张: 15 $\frac{3}{4}$

1997年12月第一版 1997年12月第一次印刷

印数: 1—3,500册 定价: 129.00 元

ISBN7-112-01618-5

TU · 1217 (8675)

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)

顾问 宣祥鋈

主任 赵知敬

成员 (按姓氏笔划排序)

王元敢	开彦	毛钺
叶茂煦	白德懋	成志国
张守仪	张守德	李田
沈致文	邱跃	张跃军
陈绮	宋融	赵冠谦
赵景昭	索奎琰	崔振亚
谢远骥	程恩健	翟宗藩

1997 年北京市优秀住宅设计方案评审委员会

《优秀住宅设计方案选编》编审委员会

顾问 宣祥鋈

主任 赵知敬

副主任 程恩健 毛 钺

主 编 谢远骥

副主编 张跃军

成 员 (按姓氏笔划排序)

陈 绮 开 彦 高 莺

成志国 索奎琰 朱训礼

谢建伟 周玉芳

前言

如果说家庭是构成社会这个庞大机体的细胞,那么住宅将是细胞赖以存在的壳体,是构成城市的最基本单元。住宅建设量大面广,维系着千家万户的切身利益,因此受到社会的广泛关注。

近几年来,北京每年住宅竣工量都在800万平方米左右,使市民的居住条件有了很大改善,同时也迅速地改变着城市的面貌,这无疑是北京住宅建设史上的辉煌。在目前审批的住宅中,高层住宅已经占到70%以上。高层住宅使用年限长,投资数量大,技术难度高,对城市面貌影响深远,如何把高层住宅建设好,这是我们的历史责任。

为提高北京市住宅建设水平,向北京市民提供优秀的高层住宅设计方案,首都规划建设委员会办公室从1997年6月开始向全市及中央驻京各设计单位发出征集高层住宅设计方案的通知,得到广大设计单位的热情支持,截止8月末,共收到方案567个。经过专家组认真评选,最终选出优秀方案21个,优良方案35个,编辑成《优秀住宅设计方案选编》,奉献给从事住宅建设的同行和社会各界。它是北京市广大设计人员高层住宅设计经验的积累,是集体智慧的结晶。

本次征集的高层住宅设计方案,概括有以下几个特点:

一、注意套型平面空间布置,提高了高层住宅的舒适度

随着经济的发展,生活水平的提高和住宅逐渐走向市场,人们对住宅的舒适度要求越来越高。住宅的舒适度包括:合理的平面空间布置;良好的物理环境,即采光、通风、日照和隔声等;完善的设备设施,本次方案在这三方面都有所提高。

(一)把起居厅作为最核心的房间来设计:在每套中起居厅面积最大、开间最宽、功能合理、宽敞明亮、视野好,很多方案采用了落地窗外加透空的栏杆,使起居厅在采光、通风和视野等方面有较理想的效果,提高了居住的舒适性。起居厅的形状除长方形外,还有L形厅,或把起居厅和餐厅作分开设置,这就使功能空间布局更合理,避免了互相干扰。此次方案还注意尽量减少厅内门的数量,使起居部分减少交通的影响。户门入口设置门厅或过渡空间也都是成功的作法。

前言

(二) 空间布局尽量做到了动静分区: 厨房是户内噪声和污染严重的地方, 应靠近每套入口和起居厅的就餐部分, 使用方便, 减少了对卧室的污染。需要安静的卧室区与起居厅之间一般都有小走廊或过渡空间联系, 避免了开向起居厅的门过多, 也减少了动区的喧闹对静区的干扰。跃层式住宅把动区和静区分设在上下两层, 使卧室、书房等空间更具私密性, 保证必要的安静。

(三) 设备设施: 一般住宅的三室套型或大面积二室套型多数均设有两个卫生间, 主卧室单独使用。设一个卫生间也都把洗漱、洗涤和便溺、淋浴分设两个空间。卫生间尽量靠近卧室区, 使用方便。开向起居厅的卫生间设有前室。厨房在注意扩大面积的基础上兼顾了平面形状规整, 管线集中布置或暗藏, 并留有足够的墙面和操作长度, 便于成套厨柜、吊柜、热水器、冰箱等设备的挂放, 有利于推行标准系列化。高层住宅厨房、卫生间的通风排烟系统是值得深入探讨的课题, 本次有的方案也作了有益的探索。

二、探讨了各种高层住宅类型

生活是多彩的, 需要是多样的。作为生活的载体——住宅理应和生活一样绚烂多姿, 适应社会的各种需要。然而当社会新房存量还不多, 住宅市场没有真正进入正轨, 还处于建多少都能销得出的时候, 受经济利益的驱动, 人们往往只顾数量而忽视对舒适的需求, 于是出现了方形住宅一统天下的沉闷格局。然而, 随着住宅市场的成熟, 需求将发生很大的变化, 人们在注意面积的同时对实用舒适更加关注。经济和实用、舒适和用地是一组矛盾, 如何恰当地解决这组矛盾, 各类方案作了一些有益的尝试:

(一) 高层塔楼: 方塔或略有变化的方塔, 其优越性是节省土地, 提高容积率, 但最大的缺点是大多数套型的朝向都差, 尤其北半部的大套型主要的房间都朝北。作为商品房, 这一弊端显得更为突出。本次方案中的 T 形、Y 形、X 形和其它异形方案, 虽然用地宽度比方形略有增加, 但基本作到每套都有南向或次南向房间, 而且日照时间也普遍延长, 有效日照房间数也增加了很多, 这对提高住宅的舒适度、增加住宅的商业价值十分有利。

(二) 高层板楼: 板楼和塔楼相比, 其日照通风都较优越, 缺点是面宽大、占地多, 尤其通廊对住户干扰大, 本次方案除以往常用的把通廊设于北向两层中间外, 也有不少方案对内廊跃层、三层设外廊和改进型的外廊作了重点探索, 取得了较好效果。

1. 内廊跃层: 此种类型以往也曾作过, 但限于面积标准, 效果不佳。当前由于面积标准有所提高, 为此类住宅提供了条件。其特点是隔层设通廊、户内跃层, 廊层安排户门、厨房、餐厅、起居厅、卫生间等用房, 跃层上主要安排卧室、书房等, 其优点是动静分区明确, 改善了日照和视线, 只户门开向走廊, 廊对户内无干扰; 进深大, 节约土地, 结构也很规整, 便于底层停车或作公共空间。唯一不足是小套型不甚合理, 不能在平廊层设置小卧室, 老年人、小孩使用不便。

2. 三层设一外廊: 廊层平层入户, 上下层从二户中间的楼梯入户, 其优点是廊的上、下层不受廊层干扰, 比较安静。日照、通风、视线均佳。唯平廊层还不能完全解决廊对住户的干扰, 这方面有些方案也作了一些努力, 把餐厅和厨房对着走廊, 其窗作防视线干扰和安全防盗处理, 厨房的烟气通过走廊上部直排。

3. 改进型外廊: 把外廊完全和主体分开, 虽然避免廊对住户的干扰但增加了结构难度, 还有待实践检验。

4. 东西向板楼, 中间通廊: 这种方案用作东西向较成功, 廊对住户干扰少, 层层设廊, 只户门开向廊, 无需跃层, 残疾人、老人、小孩使用方便, 但此种类型只能在特定地段作东西向布置, 不能滥用。

(三) 塔板结合或连塔型高层: 这些方案实际是板楼的变型, 规划设计中按板楼计算间距, 但其特点是加大了进深, 有利于节约土地, 尤其连塔和内跃廊结合的方案能作到户户有好的朝向, 充分发挥了两种方案类型的长处。板塔结合或连塔在规划布置中能克服单塔围合感差的不足。但无论是板和塔或塔和塔的连接都不应是简单的拼凑, 而是经过统一设计的综合体。

前言

三、改善了公用活动空间条件

(一) 高层住宅的门厅: 每栋高层住宅要居住几百户居民, 门厅是人流集散的场所, 本次方案一般设有20平方米左右的门厅, 并有值班室、信报箱, 入口处有雨篷、台阶。坡道、走廊、电梯门等均作无障碍设计。

(二) 电梯间: 有些已建成的高层住宅, 电梯间设在中间, 既不通风, 也无采光, 昏暗狭窄, 较难找到。本次方案一般厅都有自然采光、通风, 并有足够的宽度。每60~90户为一部, 超过18层应按下限设置。

(三) 邻里交往空间: 不少方案扩大了走廊, 或单独设置了一定的邻里交往空间, 它虽然增加了公用面积, 但对克服高层住宅的弊端是一种有益的尝试和良好的开端。

(四) 每层都增加了垃圾暂存处, 使垃圾的收集更加文明卫生和符合现代化公寓的物业管理要求。

四、注意了高层住宅的立面设计

高层住宅由于其体量高大, 因此对城市风貌影响也很大, 不注意立面设计似乎是大多数高层住宅的通病, 给城市的风貌和景观都带来很大的负面影响。此次住宅方案绝大多数立面都作得很好。首先是建筑的形体有变化, 使立面更加丰富, 其次是立面自身也注意了虚实的对比, 尤其落地窗的采用使立面更加生动, 深邃宽大的窗口和窗外细腻的栏杆, 宛如炯炯有神的眼睛, 楚楚动人, 这将使住宅的整体形象为之一新。除阳台外, 门头、屋顶、线脚等也都经过认真的推敲, 大多数高层住宅都注意了自身色调、比例、尺度的完美, 注意整体效果, 而不是一味地在“帽子”上下功夫, 作到了质朴而不粗俗, 秀丽而不娇媚, 宁静淡雅, 有文化内涵。

五、今后的努力方向

(一) 平面类型尚需进一步丰富: 尤其短板和单元式高层住宅应进一步完善, 高层板楼其高宽比大于1为短板, 介于塔和板之间, 具有塔与板的优点, 是很好的板式高层住宅类型, 今后短板方案还应再努力把短板两端作好, 只是把长

前言

板截短,是不够的。其次是单元式高层板楼,其优点是每单元一部电梯且可以层层到达,方便残疾人和老年人使用,具有多层住宅的优势,是一种标准较高的板式住宅,但如果每单元户数太少就不经济,还应考虑当电梯检修时居民如何使用。不少方案没有注意在适当位置加连廊,不符合规范而被淘汰。

(二) 努力探索符合当前需要的结构形式:剪力墙结构在高层住宅中应用较普遍,其优越性是结构简单,造价低。然而社会发展到今天,客观需要底层和地下停车或首层安排大空间公共服务设施,这就需要有新的结构类型出现,以满足客观的需要。虽然有些板式住宅方案作了底层停车的安排,但大多数都没有考虑底层大空间的问题,不适合当前发展的需要,迫切需要有新的结构出现,改变目前多数方案剪力墙到底的结构形式,否则会对将来的城市发展带来一定的影响。

(三) 努力研究新材料、新产品、新技术在高层住宅中的应用:社会在前进,科技在发展,新的东西层出不穷,特别是结合天然气进京研究所的采暖方式和新的节能墙体及门窗的应用等,我们必须注意研究这些新的课题,使高层住宅更具有时代特点。

(四) 本次评选中有些探索创新的方案由于还很不成熟,所以没被选人,但那些方案的闪光点不可抹煞,还要在实践中不断地发扬光大,最终使那些方案成熟起来。

总之,这次优秀住宅设计方案的征集是成功的,这些优秀方案的面世将使北京的高层住宅面貌发生巨大的变化。但由于高层住宅技术难度大,很难作到完美无瑕,因此必须在实践中日臻完善、不断修改、不断深化、千锤百炼,才能创造出精品。实践是检验真理的唯一标准,优秀方案必须经过实践才能最后确定其为优秀。我们期待着北京有更多的优秀住宅建成,让北京市住宅从数量上的辉煌走向质量上的辉煌。

目 录

T - 251	A	北京市建筑设计研究院	2
T - 271	A	北京市建筑设计研究院	6
T - 451	A	北京市住宅建筑设计研究院	10
B - 452	B	北京市住宅建筑设计研究院	14
B - 559	B	北京首都工程有限公司	18
B - 564	A	北京首都工程有限公司	24
B - 052	A	北京市城建设计研究院	28
B - 057	B	北京市城建设计研究院	32
B - 190	A	建设部马建国际建筑设计顾问有限公司	36
T - 192	A	建设部马建国际建筑设计顾问有限公司	40
T - 059	B	北京市新厦建筑设计研究所	44
B - 323	B	机械工业部设计研究院	48
T - 308	B	中国建筑标准设计研究所	52
B - 344	B	北京市纺织工业设计院	56
B - 073	A	北京凯帝克建筑设计有限公司	60
B - 332	A	东海富京国际建筑设计有限公司	64
T - 370	B	北京中咨四方工程咨询有限责任公司	70
B - 473	B	北京龙城建筑设计事务所	74
T - 412	A	北京金田建筑设计有限公司	78
B - 364	B	农业部北京设计院	82
B - 496	B	北京东方华太建筑设计工程有限责任公司	86
B - 253	B	北京市建筑设计研究院	94
T - 257	B	北京市建筑设计研究院	98
B - 264	B	北京市建筑设计研究院	102
T - 266	B	北京市建筑设计研究院	106
T - 449	A	北京市住宅建筑设计研究院	110
T - 458	A	北京市住宅建筑设计研究院	116
T - 461	B	北京市住宅建筑设计研究院	120
T - 463	B	北京市住宅建筑设计研究院	124
T - 561	B	北京首都工程有限公司	128

目 录

T - 051	A	北京市城建设计研究院	134
B - 191	B	建设部马建国际建筑设计顾问有限公司	138
B - 066	B	北京市新厦建筑设计研究所	142
T - 074	B	北京凯帝克建筑设计有限公司	146
B - 329	B	机械工业部设计研究院	150
B - 310	B	中国建筑标准设计研究所	154
B - 345	B	北京市纺织工业设计院	158
B - 140	A	建设部建筑设计院	162
B - 142	B	建设部建筑设计院	166
B - 436	A	北京永茂建筑设计事务所	170
B - 440	A	北京永茂建筑设计事务所	174
T - 179	B	清华大学建筑设计研究院	178
B - 160	B	中国建筑技术研究院	182
T - 505	A	北京市第一轻工业设计所	186
B - 020	B	铁道部专业设计院	190
T - 100	B	北京市燕威建筑设计院	194
T - 210	B	核工业第二研究设计院	198
B - 409	A	建设部综合勘察研究设计院	202
B - 166	B	北京星胜建筑工程设计有限公司	206
T - 038	B	中国航空工业规划设计研究院	210
T - 111	B	北京市化工橡胶设计院	214
T - 114	B	北京城市开发设计研究院	218
T - 186	B	北京腾远设计事务所	222
B - 197	B	建设部泛华工程有限公司设计部	226
T - 286	B	国贸工程设计院	230
B - 510	B	北方工业大学建筑设计研究院	234
附录 1			237
附录 2			239

优秀 设计方案



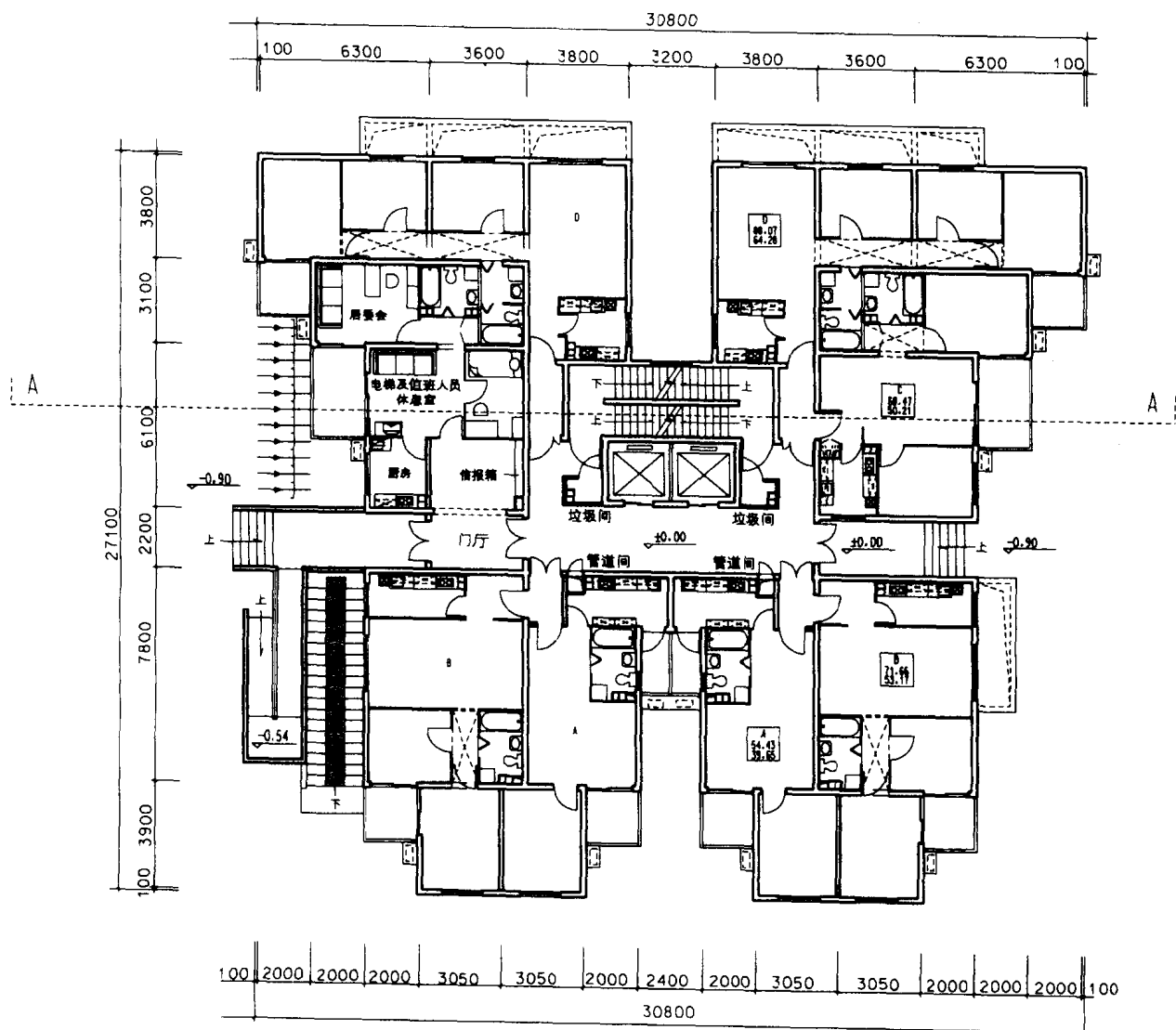
评语

平面紧凑, 交通路线简捷, 面积少, 有利节地。首层入口功能齐全。各户平面布局合理, 功能分区明确。每户有南向房间, 起居厅视野开阔、前室通风、明亮, 有利防火。考虑了家用空调器位置。C户型入户缺少过渡空间; 大户型好朝向房间相对较少; 主卧室偏小。



设计人

陈淑慧 建筑师, 1965年9月28日生于北京
1988年8月毕业于同济大学建筑系, 获工学学士学位

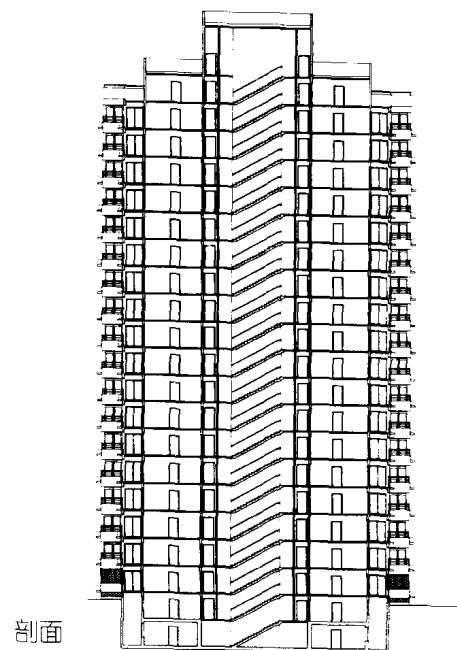


首层平面

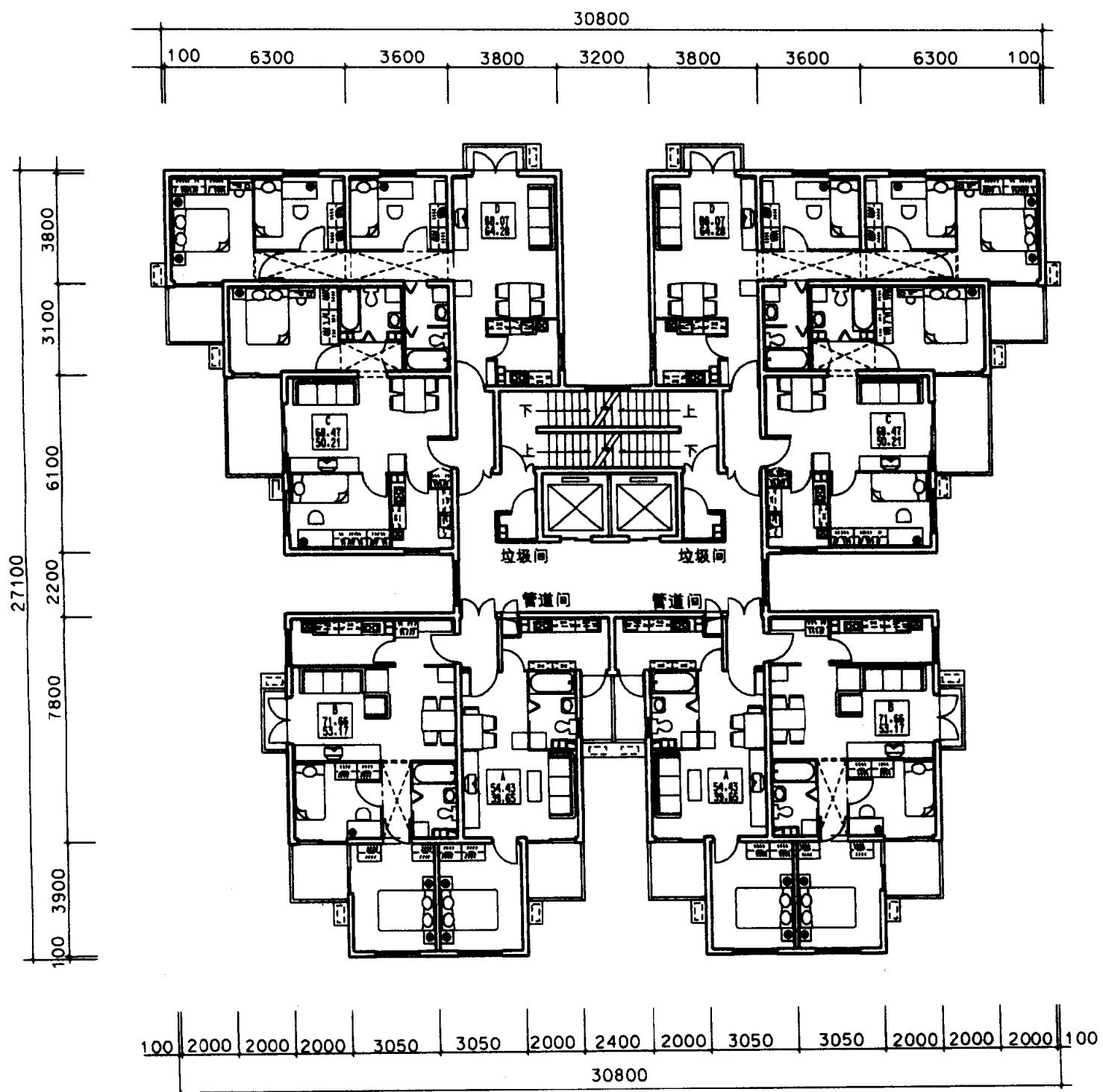
技术经济指标

单位: m^2

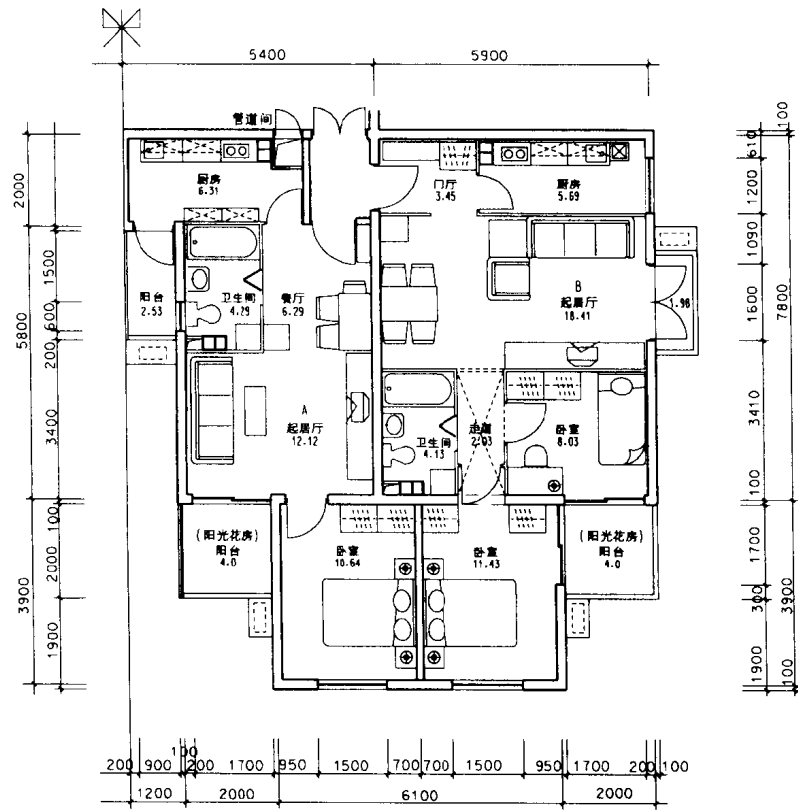
总建筑面积	10727.86
层数	9 层
高度	58.5m
标准层建筑面积	563.93
标准层使用面积	414.62
使用系数	73.5%
标准层套型及套数	A × 2 B × 2 C × 2 D × 2
标准层套型建筑面积	54.43 71.66 63.47 88.07
标准层套型使用面积	39.65 53.17 50.21 64.28
人防	563.93
自行车库	480



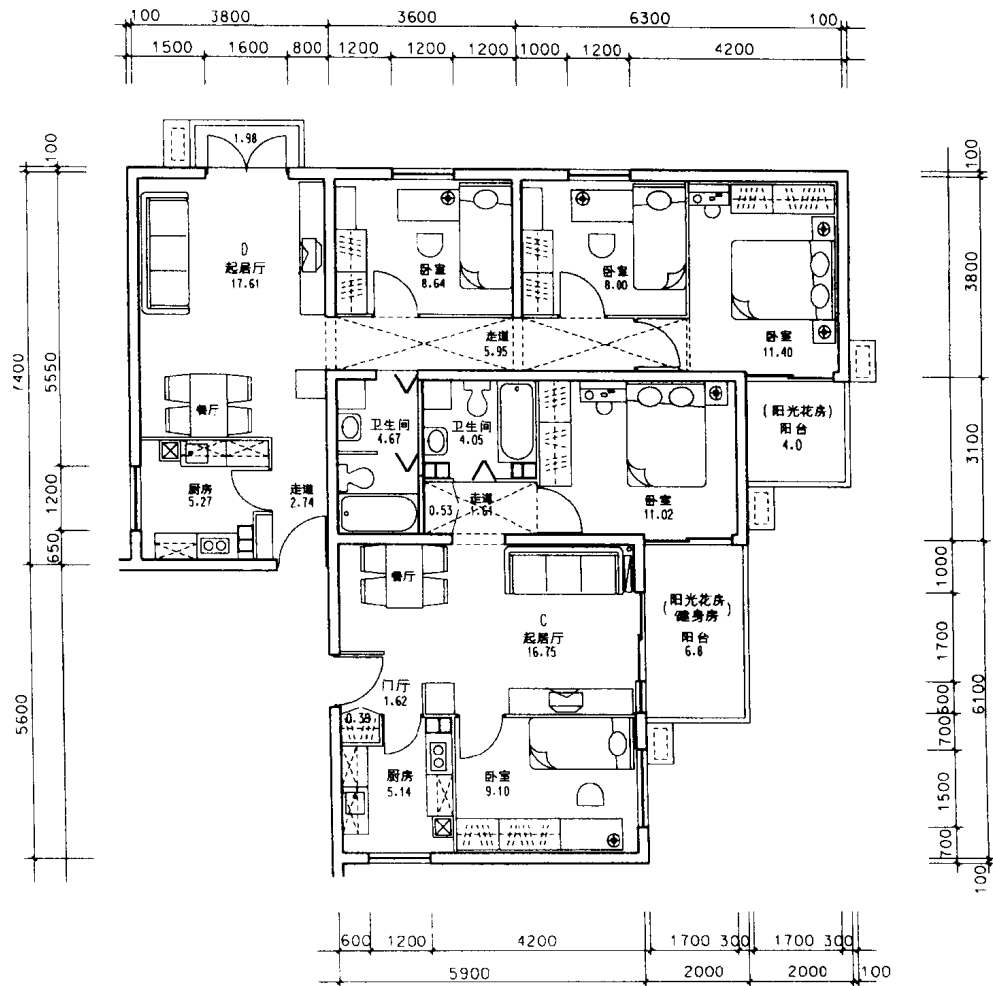
剖面



标准层平面



A、B户型平面



C、D户型平面



设计说明

本住宅为地上18层，地下2层，每层8户，户型为3-1-2-2-3-1-2-2；大厅小居室，卫生间尽可能与卧室相近布置。使用方便。每户都有主要房间朝南，起居厅阳台门为落地大推拉门。

评语

此方案为18层塔式住宅，平面布局紧凑，交通路线简捷。好朝向房间较多，解决北端缺乏好朝向房间的问题。户内房间尺寸适宜，功能分区合理。C户型阳台对B户型有视线干扰。缺首层平面。



设计人

卜一秋 女，高级建筑师
1988年毕业于天津大学研究生院，工学硕士