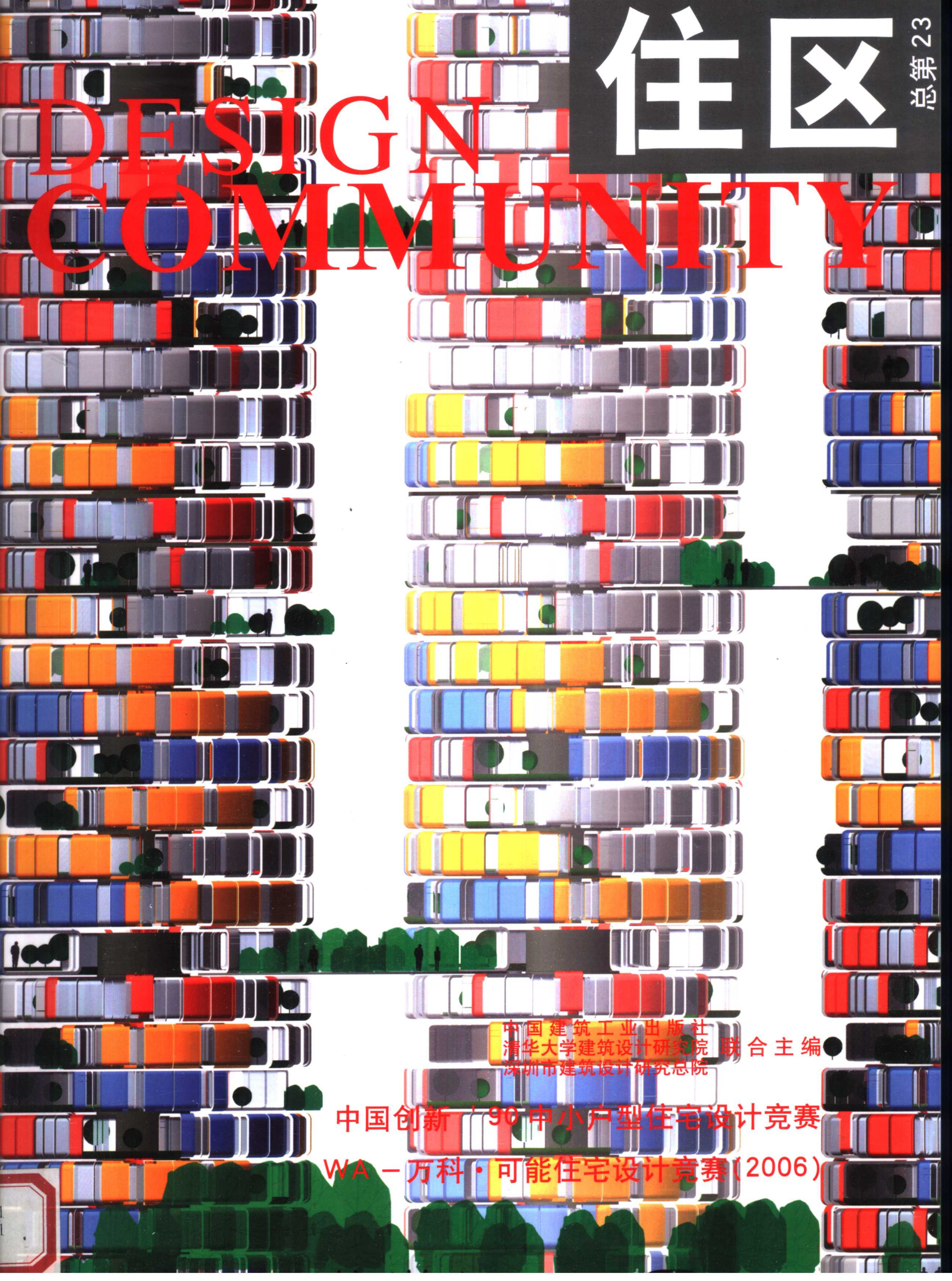




住区

DESIGN COMMUNITY

中国建筑工业出版社
清华大学建筑设计研究院 联合主编
深圳市建筑设计研究总院

中国创新·90 中小户型住宅设计竞赛

WA - 万科·可能住宅设计竞赛(2006)

主编致辞

时光荏苒 记忆如歌。

《住区》从2001年创刊伊始 经历了改版 扩容,步履蹒跚地走到了她的第六个年头。六岁的《住区》欣喜地发现 在她成长的道路上竟有那么多的前辈和同仁在关心她 辅佐她和关注她。她尽管稚嫩 但她年轻的生命已经展现出了强有力的生机和朝气 在住宅规划设计和房地产领域里得到了越来越多的认可和反响。

如歌的记忆令我们感慨 更令我们思考。《住区》不仅肩负着传达这一领域专业的 学术的抑或市场信息的责任 更承载着《住区》朴实而又诚恳的建筑理想——探讨中国当代适宜的居住空间 传播当代最新的住区设计理念。

以往的六年是值得记忆的 但六年 二十二期之后的2007年更应对得起读者们的期待。2007年 当我们梳理那记忆中值得回味、思考和研讨的林林总总的大事件时 2006年的 国六条 是不能被忘记的。2006年是中国房地产住宅领域值得记住的一年 政府相关政策的出台引发的房地产业的震动 进而带来的住宅规划设计理念及中国城市居民生活居住方式的大讨论 使得整个房地产界陷入深深的思考。2006年不能不记录为中国建筑界的大事年。2006年末 《中国建设报 中国楼市》'90创新中小户型建筑设计竞赛和WA-万科 可能住宅设计竞赛(2006)两次中小户型设计赛事也成为了写入中国房地产和住宅设计领域的大事件。所以 2007年的第一期《住区》将全面报道两次设计竞赛的情况 特邀评委专家专门就中小户型的设计进行专业层面的论述 以期搭建起一座联系建筑师、发展商和居民百姓的从开发 设计到使用的桥梁 使得住宅的设计在中国现阶段政策下有更多的思考和借鉴。

全球化的视野仍是《住区》一贯的眼界 拉近与国际的差距,介绍国外先进的设计理念从来是《住区》的一项重要任务。2007年第一期在“绿色住区”栏目中将重点介绍获得美国LEED绿色认证的深圳泰格公寓设计项目 以及国外事务所的住宅设计成果 以期他山之玉,激发中国建筑师的想像力和创造力 为下几期中国绿色住宅的引介抛砖引玉。

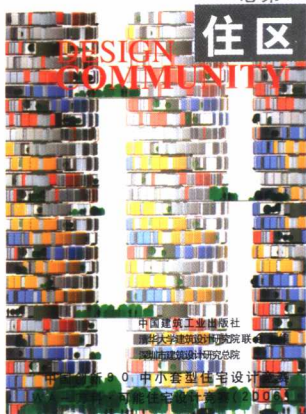
如果说2006年是令人思考的一年 那么我们期望2007年将是伴随着思考、积极探索和实践的一年。发问2007年对《住区》的期待 读者与我们都怀着深深的期望。显然 我们在用我们的激情弥补我们经验不足的同时 只有发奋努力 不断去学习 加强专业的敏锐性 不断加强学术的涵养 才能得到来自建筑 房地产界和业界广泛的认可与共识 也才能搭建好联系建筑师 发展商和人民群众的桥梁。

2006丙戌狗年即将过去 《住区》将与广大读者们一起步入2007丁亥猪年。愿我们能继续追随建筑师和发展商朋友 在贡献我们文化服务的同时 也使《住区》的品牌得以光大。



庄惟敏

2007年1月7日



图书在版编目 (CIP) 数据

住区. 23 / 《住区》编委会编.

—北京: 中国建筑工业出版社, 2007

ISBN 978-7-112-08999-4

I. 住... II. 清... III. 住宅—建筑设计—世界

IV. TU241

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2007) 第 017878 号

开本: 965X1270 毫米 1/16 印张: 7.75

2007 年 02 月第一版 2007 年 02 月第一次印刷

定价: 36.00 元

ISBN 978-7-112-08999-4

(15663)

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

利丰雅高印刷 (深圳) 有限公司制版

利丰雅高印刷 (深圳) 有限公司印刷

本社网址: <http://www.cabp.com.cn>网上书店: <http://www.china-building.com.cn>

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

特别策划

Special Issue

关于中小户型设计的专家访谈

Interviews of experts concerning middle and small-size housing design

05p. 日本小户型的设计借鉴

《住区》

——访清华大学建筑学院教授周燕珉

Community Design

*Small-size housing experiences from Japan**Professor ZHOU Yanmin, School of Architecture, Tsinghua University*

10p. 节约型社区与“乐活”群体

《住区》

——访中国建筑设计研究院副总建筑师陈一峰

Community Design

*Energy-saving community and life-enjoying neighborhood**CHEN Yifeng, Vice Chief Architect, China Architectural Design Institute*

12p. 设计竞赛与市场需求

《住区》

——访金地集团技术管理部总经理宋涛

Community Design

*Design competition and demands on market**SONG Tao, Chief Manager, Section of Technical Management, Jindi Group*

16p. 创新思维与高品质住宅

刘东卫

——对“中国创新‘90 中小户型住宅设计竞赛”方案评选的思考

Liu Dongwei

*Renovative thinking and high quality housing**Reflections on China's Renovative 90sq.m Housing Design Competition*

地产随笔

Real Estate Essay

24p. 房地产欲望

韦业宁

Real estate desire

Wei Yening

主题报道

Theme Report

24p. 不破不立

——记“中国创新‘90 中小户型住宅设计竞赛”

*Paradigm Shifting in Housing Design**Notes from China's Renovative 90sq.m Housing Design Competition*46p. 80m² 青年住宅的可能性

——WA—万科·可能住宅设计竞赛(2006)

*Possibilities of 80sq.m youth housing**WA-Vanke Possible Housing Design Competition(2006)*

60p. Drape wall 模数化功能性墙体

slvDesign

——一个新型房屋结构的实验(兼竞赛)及制作过程

*Drape wall-modularized functional wall**An experiment on a new housing structure system and its building process*

住区调研

Community Survey

68p. 中青年客户群居住需求研究

周燕珉 杨洁

Housing demands study on middle-aged and young people

Zhou Yanmin and Yang Jie



住区

COMMUNITY DESIGN

CONTENTS

71p. 北京旧城低收入回迁户的居住问题研究
A study on relocated low-income households in old city of Beijing

彭剑波
Peng Jianbo

住区访谈

The Community Interview

76p. 伊安·摩尔访谈
An Interview with Ian Moore Architect

张闻鹤
Zhang Wenhe

海外视野

Overseas Review

88p. 百年设计
——美国PSP(Page Southerland Page)设计公司作品选
A century of architectural practice
selected works of PSP

劳伦斯·司派克
Lawrence W. Speck

绿色住区

Green Community

100p. 绿色建筑、和谐家园
——深圳泰格公寓生态技术介绍
Green building, harmonious home
Ecological technologies in Tai Ge apartment housing in Shenzhen

胡建新 林武生
Hu Jianxin and Lin Wusheng

香港房屋署专栏

Special Column of Hong Kong Housing Department

106p. 研发与应用
——香港房屋委员会的研发工作
Research and its application
The Research & Development Activities of Hong Kong Housing Authority

卫翠芷
Wei Cuizhi

社会住宅

Social Housing

112p. 社会福利城市发展实例
——德国图宾根的法占区
An example of German welfare city development
French occupied zone in Tübingen

库恩博士
Dr. Gerd Kuhn

地产视野

Real Estate Review

116p. 认识误区有几许
Commonly overlooked mistakes

楚先锋
Chu Xianfeng

中国建筑工业出版社
联合主编：清华大学建筑设计研究院
深圳市建筑设计研究总院
编委会顾问：宋春华 谢家瑾 聂梅生
编委会主任：赵晨
编委会副主任：庄惟敏 孟建民 张惠珍
编委：(按姓氏笔画为序)
万钧 王朝晖 白德懋
伍江 刘东卫 刘晓钟
刘燕辉 朱昌廉 张杰
张守仪 张颀 张翼
林怀文 李元振 陈一峰
陈民 金笠铭 赵冠谦
胡绍学 曹涵芬 董卫
薛峰 戴静
名誉主编：胡绍学
主编：庄惟敏
副主编：张翼 叶青 薛峰
执行主编：戴静
学术策划人：饶小军
责任编辑：戴静 费海玲
美术编辑：付俊玲
摄影编辑：张勇
海外编辑：柳敏(美国)
张亚津(德国)
何崴(德国)
孙菁芬(德国)
叶晓健(日本)

封面：WA-万科·可能住宅设计竞赛(2006)弹性公寓(一等奖)

特别策划

Speical Issue

关于中小户型设计的专家访谈

Interviews of experts concerning middle and small-size housing design

- 访清华大学建筑学院教授周燕珉

An Interview with Professor ZHOU Yanmin, School of Architecture, Tsinghua University

- 访中国建筑设计研究院副总建筑师陈一峰

An Interview with CHEN Yifeng, Vice Chief Architect, China Architectural Design Institute

- 访国家住宅研究中心副总建筑师刘东卫

An Interview with LIU Dongwei, Vice Chief Architect, China National Engineering Research Center for Human Settlements

- 访金地(集团)股份有限公司技术管理部总经理宋涛

An Interview With SONG Tao, Chief Manager, Section of Technical Managment, Jindi Group

日本小户型的设计借鉴

——访清华大学建筑学院教授周燕珉

Small-size housing experiences from Japan

Professor ZHOU Yanmin, School of Architecture, Tsinghua University

《住区》Community Design



清华大学建筑学院教授周燕珉

2007年，当我们梳理那记忆中值得回味、思考和研讨的林林总总的大事件时，2006年的“国六条”是不能被忘记的。

2006年是中国房地产住宅领域值得记住的一年，政府相关政策的出台引发的房地产界的震动，进而带来的住宅规划设计理念及中国城市居民生活居住方式的大讨论，使得整个房地产界陷入深深的思考。2006年不能不记录为中国建筑界的大事年。2006年末，《中国建设报·中国楼市》“90创新中小户型建筑设计竞赛”和“WA-万科·可能住宅设计竞赛（2006）”的两次中小户型设计赛事也成为了写入中国房地产和住宅设计领域的大事件。所以，2007年的第一期，《住区》将全面报道两次设计竞赛的情况，并且《住区》特别策划对竞赛的专家评委进行采访，就中小户型的设计进行专业层面的论述，以期搭建起一座联系建筑师、发展商和居民百姓的从开发、设计到使用的桥梁，使得住宅的设计在中国现阶段政策下有更多的思考和借鉴。

下面是清华大学建筑学院教授、《住区》的专栏主持人周燕珉，就日本小户型设计与《住区》记者进行的探讨。周教授在日本研究了7年住宅设计，对其设计特点和功能使用都有充分的理解和深入的研究。

《住区》：周教授好！2006年末，《中国建设报·中国楼市》“90创新中小户型建筑设计竞赛”揭晓。作为该竞赛的专

家评委，您认为中国中小户型的设计应该注重哪些方面？

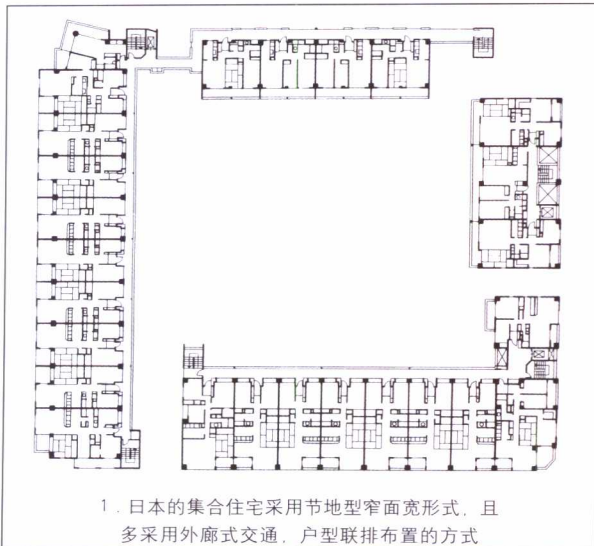
日本集合住宅解决方案对今日的中国又有什么借鉴意义？

周教授：我先谈谈日本集合住宅的特点。

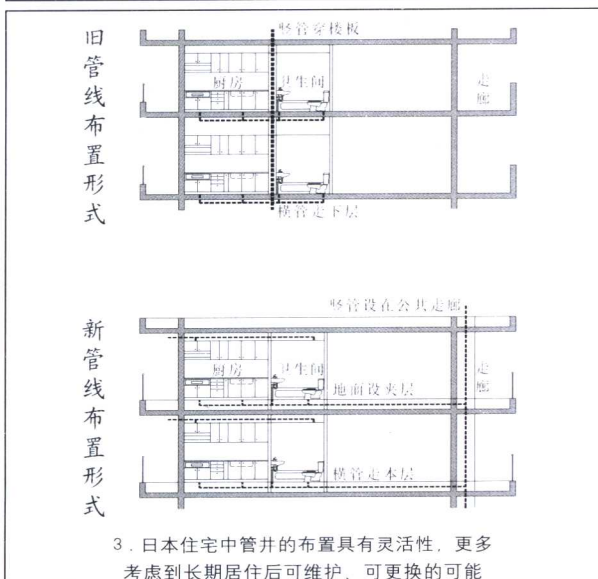
首先日本集合住宅户型采用节地型窄面宽形式。

日本集合住宅的户型多为瘦长型，总面宽较小。一般3户室面宽8m左右，进深相对较大一些，11~13m。3户室的套内面积在80m²左右。

从平面布局上看，日本集合住宅的户型平面一般呈“十字形”，即：户型中间为走廊，卧室靠近住宅入口门厅



1. 日本的集合住宅采用节地型窄面宽形式，且多采用外廊式交通，户型联排布置的方式



附近, 沿走廊两侧布置; 住宅中间一般为卫浴空间和厨房; 起居室和餐厅在最南面。之所以这样布置, 是因为在日本, 厨、卫及和室(日式榻榻米空间)在法规上都不是必须对外直接开窗的, 这对节约户型面宽非常有利。

其次, 日本集合住宅采用外廊式交通。

日本的集合住宅采用外廊连接各户的布置方式。这样做主要为了节约用地。外廊的运用, 一是可减少楼电梯, 节约了楼电梯的造价; 二是避难的需要, 地震火灾发生时, 居民可以以最快的速度到外廊避难, 接触到新鲜空气。外廊的一个主要缺点是私密性较差, 但在小户型的设计中, 我认为外廊的做法是可以借鉴的(图1)。在中国则主要是单元式的住宅, 一梯数户, 在楼电梯和面宽上不如日本节约。

第三, 日本集合住宅内部采用灵活隔断墙及推拉门。

日本集合住宅采用框架结构, 户间分隔墙占用空间少, 户内分隔墙采用轻质材料, 并与推拉门、壁柜等结合设置, 灵活、充分利用空间。这样做的好处: 1. 减少了墙体所占的面积, 节约了空间; 2. 增加了灵活性, 以便将来不同的住户根据自己的需要灵活地更改。

日本住宅中的和室(常作为客房和第二起居空间), 住宅法规上没要求直接对外开窗采光, 用的是推拉门, 关上门是封闭的空间, 打开后就与其他空间(如起居、走廊)融为一体。整套户型面积虽然比较小, 但是可以通过打开推拉门来沟通视线、拓展空间, 让户型小中见大(图2)。

第四, 日本集合住宅设备与结构同寿命。

众所周知, 住宅的结构寿命应达到50~100年, 而住宅内管线的寿命却只有15~20年, 需要不断地维护和更新。如果管线设置位置不当, 就会对以后的维护产生不便。日本住宅中管井的布置具有灵活性, 更多考虑到长期居住后可维护、可更换的可能。在室内, 提倡将地面架高, 在地板下面布置户内的各种管线, 需要时, 可以直接从地板下引出, 使室内空间完整, 易于装修也方便检修。立管和各種仪表则统一设于门厅外侧公共走廊, 使查表、检修时不用入户, 在公共区域即可完成, 而且便于日后住宅设备的更换和住户调整室内空间时重新布置管线。与国内的设计相比, 日本的设计显然更为方便灵活(图3)。中国目前的住宅很多没有考虑到这些问题, 特别是中国很多住宅的管道质量本身就不好。从1998年推行商品房到现在, 时间还不长, 问题还没有到十分尖锐的地步。一旦必须更新管线, 将会遇到很大的麻烦。

《住区》: 周教授介绍的日本集合住宅的以上优点都突出了节约、灵活以及使用的便捷性问题, 这都是中国住宅设计应该学习的地方吧?

周教授: 节约、可持续发展, 不光是户型空间变小, 更多的是应该考虑长期使用的效果。动不动就把房子拆了重建, 这是最浪费的。应该让住宅能适应新的需求进行改建, 而改建就需要预留, 需要设计者用一种可持续的长远的眼光来设计住宅。

日本集合住宅还有一个很大的特点：住宅中空间回路多。

日本住宅空间的回游性非常有特色，并有很多的功能。如将厨房、洗衣间、浴室串联在一起。主妇在厨房做饭的同时，可以走到浴室去放洗澡水或者打扫卫生间，劳动的效率因此提高（图4）。

除了提高劳动效率，回游的另一个好处是使空间看起来更加宽敞。本来很小的一个房子，因为运用了回游空间，多开了洞口而出现一种苏州园林似的格局，空间以小见大。同时使通风采光加强、交通便捷、视线通达，方便了家庭成员之间的交流。

《住区》：刚才周教授系统地介绍了日本集合住宅的特点，其中谈到厨、卫及和室都不是必须对外直接开窗的，这对节约户型面宽非常有利。但是中国的生活习惯却不是这样的。厨房没有对外开窗，对很多家庭都是难以接受的。到底哪些可以学习，那些不可学习呢？

周教授：日本集合住宅中许多的经验值得中国学习，但也有很多不可照搬。

日本的户型设计固然有很多优点，但是由于中日地理位置，气候条件和生活习惯的不同，我们并不能将其全盘照搬过来，而应该吸取有益的地方，运用到自己的设计当中。

结合多年的研究经验，我觉得我国中小户型设计中可以借鉴日本以下5方面的经验：1. 门厅空间的人性化；2. 主卧功能的扩大化；3. 储藏空间的细分化；4. 卫浴空间间分化；5. 管井设备可更替化。

1. 门厅空间人性化

近几年我国对于住宅门厅的设计已开始重视，门厅空间也有逐步扩大的趋势。

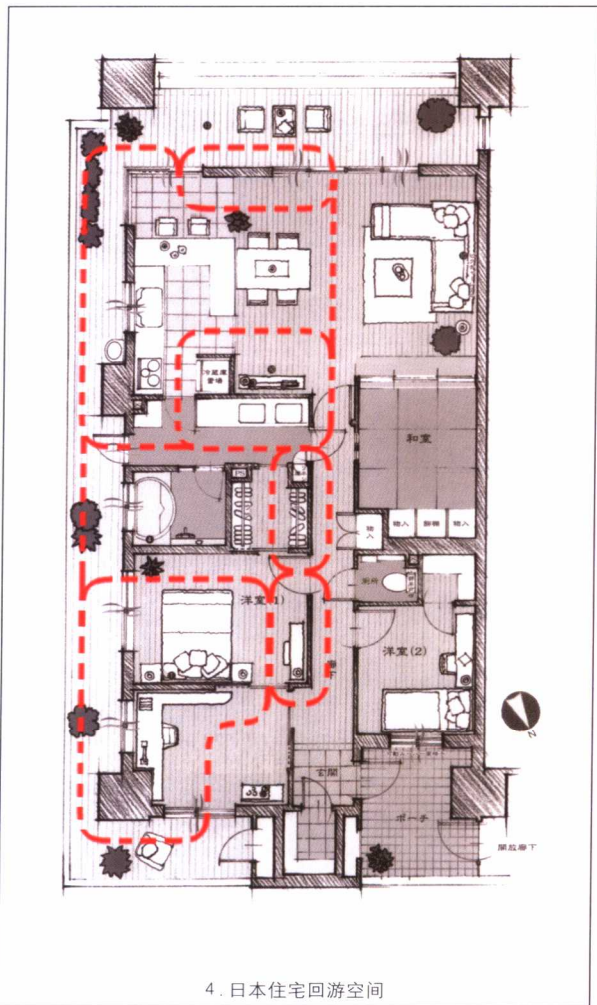
门厅作为住宅的入口空间，其礼仪性不言而喻；门厅空间设计的相对完整，也可形成过渡空间，有利于增强住宅内部空间的层次感；同时随着生活水平的提高，换鞋、穿衣戴帽、整理着装、放置雨伞、手包、钥匙等行为，都要在门厅中进行。为保证室内的整洁效果，门厅内鞋柜、衣柜、伞立等收纳性家具的存在十分必要，同时还要留有穿衣、换鞋的足够空间。

日本的集合住宅中，门厅空间的设计历来周到细致，可谓实用性与装饰性并重（图5）。随着生活需求的细化，我们的门厅设计也会向此方向发展。

2. 主卧功能扩大化

现代住宅中，卧室空间的舒适性越来越得到使用者的关注，近年来的新户型中，主卧的面宽和面积都在逐步增加，功能也在不断扩大。现在的主卧在设计时已经不能单纯满足于可以布置双人床、衣柜、电视柜、床头柜了，随着生活需求的不断增加，主卫、衣帽间、阳光间，甚至小书房等功能空间已逐渐加入到主卧区的设计范围。

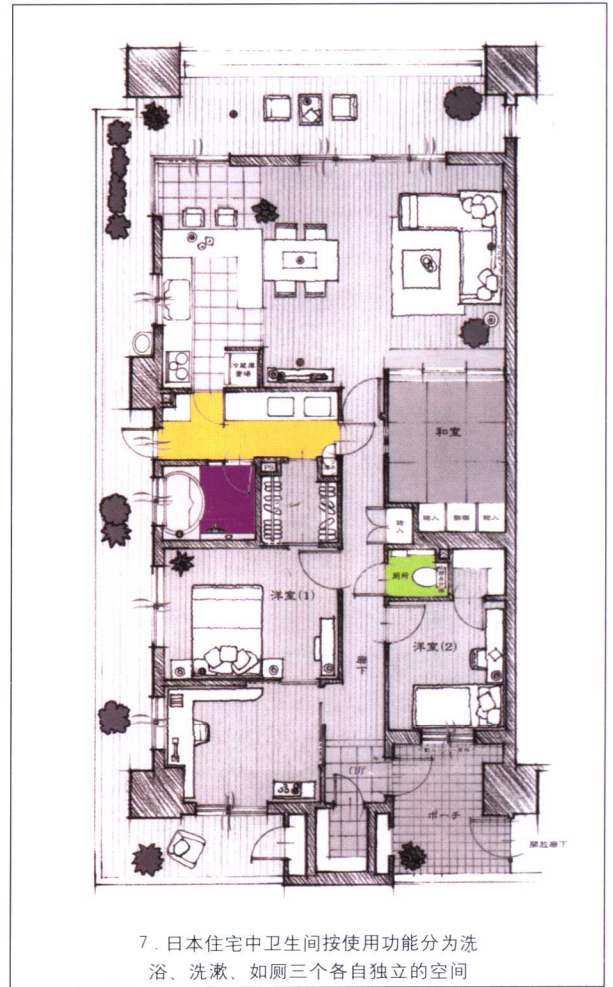
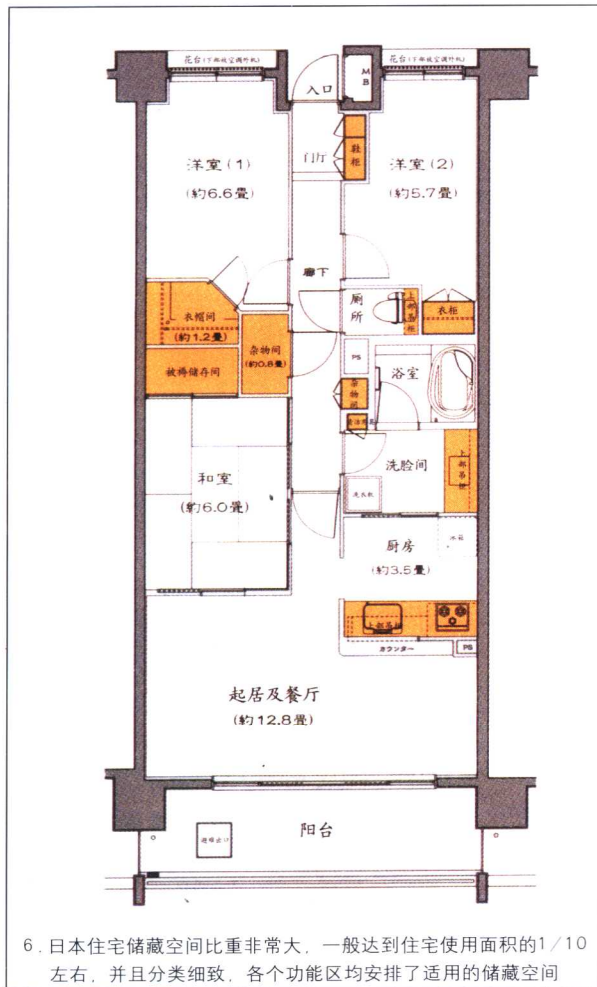
但目前我国大部分住宅户型中，主次卧的位置较为靠近，主卧自身



4. 日本住宅回游空间



5. 日本住宅门厅收纳柜分类周到细致，储藏量充足



的私密性相对较差。如果采用主卧区自成一体的做法,不但使得主卧的空间配套完整,私密性强,内部活动受干扰的机会也较小,在提高了主卧舒适性的同时,整套住宅的空间品质也得到提升。这一点上我们可以借鉴其经验。

3. 储藏空间细分化

储藏空间在我国的以往的户型设计中一直没有受到重视,而实际生活中,储藏空间是十分必要的。我们通过调研发现,储藏间设置不足的住户家中往往较为凌乱,且服务阳台、书房,甚至次卧等空间都不得不兼有储藏间的部分功能。因此,我认为今后的户型设计中,储藏空间的比重是应该增加的。

除了增加储藏空间,对储藏进行分类的需求也在逐步增加。衣物、电器、玩具、清洁用品、杂物等不可能都置于一个大的储藏间之中;家务工具、厨房炊具和卫生间用具也不会收纳在一起;旅行用的大箱子、日常的小物品、囤积的粮油食品也各自需要不同大小、不同条件的储藏空间。

在这一点上,日本的经验值得借鉴。虽然其住宅面积较小,但储藏空间比重非常大,一般达到住宅使用面积的1/10左右,并且分类细致(图6)。这一点不仅值得我们学习,也是我国今后住宅户型深化设计及精装修的发展方向之一。

4. 卫浴空间分间化

目前我国的卫生间设计中存在着盲目追求增加卫生间个数的倾向,在小户型中,多个卫生间既不经济也无必要。现在的中国家庭已经是以小家庭为主,平均家庭人口为2.9人,1~2室户的小户型的购买者一般为青年夫妇,有1个卫生间应该足够。

为了方便和经济,我们可以学习日本,将卫生间按使用功能分为洗浴、洗漱、如厕三个各自独立空间(图7)。一般的情况,日本的一户住宅内只设一套卫生间。其中如厕空间面积较小,常为1m²多,内部仅设一坐便器和一小型洗手池。有时,洗手池与坐便器的水箱合为一体,进一步节省了空间(图8)。洗脸间内设洗手盆与洗衣机,一面与浴室相连,兼作浴室的更衣间,一面和厨房相近或连通,成为家务室,使劳动动线近便(图9)。日本人重视洗浴,淋浴花洒和浴盆同在一个空间里但分开设置,形成独立湿区(图10)。日本人一般先淋浴后泡澡,洗浴时间很长,但因浴、厕分开设置,减少了相互干扰。

5. 管井设备可更替化

目前我国在厨、卫管线布局接口等方面没有严格的统一标准,造成各工种各自为政,各种管道的配置任意性过

大,各专业过分强调本身的特点,而不是服从使用功能,考虑放置设备及装修的要求。特别是煤气管任意穿行厨房,造成厨房布置橱柜困难。橱柜厂家不能批量定型生产,须到每户去实地测量,避开管线,橱柜安装时还必须在成品上凿洞开槽,增加了许多手工操作,并使橱柜质量大受影响。卫生间中因管线不能移动或位置不当,造成很难增加新设备和改变洁具位置。

而日本的做法就很值得我们借鉴。正如前面提到的,采用了“水平走管置于地板下”的做法之后,各种管线都可以轻易更换而不影响住宅楼栋的主体结构,也不会因为局部设备的问题而拆毁整栋建筑,真正实现“全寿命住宅”。

但是,也有一些东西是不能照搬的,最大的问题是厨房的问题。日本人做饭油烟比较小,煤气的质量比较高,所以他们的厨房放在中间,不用对外开窗,住宅的面宽就可以压下来。中国人的厨房必须炒菜,对外开窗是我们的国家标准,也是居住卫生、安全的要求。

《住区》:感谢周教授深入细致的剖析,中国的中小户型的设计要借鉴国外现有的经验,同时必须静下心来探讨自己的发展之路。尤其对中小户型的客户群需求的研究很重要。

周教授:是的。做中小户型不仅仅是面积“小”就可以了,小户型的功能和空间还是应该多层次、很丰富的。要适合不同客户的需求,要将客户群细分。应该注意细部设计,注意设施、设备的正确选型,保证施工质量,以提高住宅的舒适度及品质。不能因为是小户型就可以简单设计,把小户型做成多样化、精致化是今后的目标,此外,小户型的精装修和产业化也是一个趋势。

节约型社区与“乐活”群体

——访中国建筑设计研究院副总建筑师陈一峰

Energy-saving community and life-enjoying neighborhood

CHEN Yifeng, Vice Chief Architect, China Architectural Design Institute

《住区》Community Design



中国建筑设计研究院副总建筑师陈一峰

中国建筑设计研究院副总建筑师、建筑专业设计院总建筑师、首规委专家委员会委员、《住区》编委陈一峰先生，长期致力于住宅领域的研究和实践工作。国家出台2006年住宅新政后，建筑师的所思所想是什么？在中小户型的规划设计中，如何平衡资源、品质与生活方式的关系？对此，《住区》杂志特别策划，采访了陈总。

《住区》：陈总好，2006年国家住宅新政出台后，对设计师而言，有哪些挑战和机遇？

陈总：记得在新政颁布的最初阶段，开发商与建筑师们彻夜修改准备报批的设计文件时，往往感叹改出的东西仿佛又回到了公房时期的20世纪80年代，于是乎，有的牢骚满腹，有的喊起“尊重市场”的口号。但冷静下来反思我们这几年的房地产发展是真正市场化的吗？在这种过渡与混乱中，社会的财富过分集中在少数人手里，贫富悬殊。有些人拥有两套或多套房子，而与此同时又有大量的人买不起房。这样的房地产市场必然是畸形的，它与我们的国情背道而驰。

现在回过头来看20世纪80年代的住宅设计，那时多少代专家学者不断探索、实践、改进，寻求与我国当时国情相适应的模式。而近些年我们建筑师脑子里却被“卖点”、“概念”等生意经装满了，在社会责任感日益丧失的时候，国家新政的下达给了我们重新思考的机会。

《住区》：国家新政规定了新住宅开发用地90m²户型的比例问题，今后设计师也面临大量中小户型的规划设计问题。90m²的居住空间如何更好地满足中国人现在的生活模式和生活需求？另外，一般建筑师认为，小户型与小进深联系在一起，但是住宅进深小是对土地的浪费。如何平衡户型、进深、土地三者的关系？

陈总：在90m²以下的户型设计中，目前的成果还是凭我们的主观意向来安排，真正成熟的东西还是要在一两年以后，它要建立在对中国人居住群体的大量调查研究的基礎上，并经过市场的检验。就像在日本，其居住模式是对居住者的生活、行为习惯进行了多年研究探索，逐步完善的。同时，对住区的规划模式也应给予全方位的思考和改变。我们同样也面临着如何与新政相适应，创造出可持续发展的节约型的居住规划模式。

20世纪80年代我们上学时学的住宅设计，大进深小面宽是最重要的指标，近几年市场化以来，小进深大面宽呈现越来越明显的趋势，是我们的国情变了吗？种种资料都表明我们的环境状况更严峻了。这种现象往往是畸形的市场选择。少数人对大众资源的轻易占有，导致对土地环境资源的挥霍与浪费。因此，在未来小户型设计中，决不能仅仅是把进深变得更小，或简单退回到20世纪80年代那么简单，它要求我们以计划经济时代的资源分配的严谨，外加上二十多年社会进步对舒适性的追求，探索新一代户

型设计。时代在进步，科技在进步，生活也在改变。在这里科技的含量将会起决定作用，我们多年来住宅的改进只是建材质量的提高，设备上并无根本的变化，特别是在厨卫的设备上，如果不再追求明厨明卫，将会使多年形成的户型格局有根本的变化。

《住区》：就中国目前的居住习惯，居民往往希望住宅是南北朝向，在北方城市尤甚。但是从土地高效利用考虑，东西向住宅可提高土地价值，那么增加东西向住宅是否是今后中小户型规划设计方向之一？

陈总：新政的实施也迫使我们的开发必须抛弃一些传统观念——多年对土地资源的廉价获取，造成了对土地的挥霍和浪费，提倡低密度，一律排斥东西向。一次我在飞机上俯瞰一座座村落，发现实际上传统的村落每户都是有东西向的，而到了现代住区建设就变成了平均主义的行列式，如此一来少数人不仅占据了过大的居住面积，也占据了本来就少得可怜的人均土地面积，同时也造成了城市空间的破坏，形成了独有的中国特色的单调的住区空间。实际上有两面采光的東西向住宅总要比挤在塔楼里单面朝向的户型要优越。低层、多层的東西向住宅应该十分有利于安排小户型，也有利于满足新政下的住区规划。我们会抛弃一些传统观念，创造更符合人性的居住原则，使我们的住区建设更有围合感，街道的空间更完整，更人性。实际上历史上发展起来的城镇模式才是最“市场”的，我们在畸形的房地产市场上发展起来的大户型、行列式才是最不“市场”的。

另外一个混合社区，这在西方资本主义国家中早已成为社会学基本的准则，在我们这个社会主义国家中却被开发商以市场为名，推到同质化的极端，大张旗鼓地鼓吹阶级分化，有时真让人有时空转换的错觉。新政的颁布也让我们有了转机，如何创造更和谐的社区及社会，开发商和建筑师都有不可推卸的责任。

《住区》：未来生活方式会发生很大变化，我们的居住模式又将是怎样呢？

陈总：是的，我们可以发现人们的生活方式正在改变。进入新世纪，一种倡导健康并注重可持续性的“乐活”(LOHAS——Lifestyles of Health and Sustainability)的生活方式受到了社会知识精英及新人类的追捧，什么是理想的生活模式？2004年底，摩托罗拉公司和微软公司先后宣布进入无缝时代(Seamless)的通信与信息网络技术的全面启动，又一场改变我们生活的技术革命，将在若干年后降临。如果说十几年来互联网的发展已深深地改变了青年一代的思维和行为方式，那么下一代的硬件技术的革新将更大地影响到我们的生活及承载它的空间和场所。设想5年后的某一天，一个建筑师离开他的办公室，乘大巴到海边的度假村，在路上他用“手机”接收了效果图公司的模型，并在未到达目的地前已将修改意见发了回去，第二天躺在沙滩上晒太阳的时候，又将突发的灵感构思在“手机”上“Sketch up”一下，发给了客户……我们处在一个无时无刻不笼罩在强大的通信与计算网络平台的无缝时代，人的工作空间范围可以无限地移动而不受影响，办公室和家的两点一线的模式似乎已无存在必要，在一个可以将办公室随身携带到世界各地的时代，你的办公室可以是海滩、湖畔、古镇或是雪山，你还会穷其一生的积蓄去购置一个固定的搬不动的三室两厅吗？以目前一线城市的房价计算，多买10m²，你就花了去10个国家旅游的钱，多买30m²，你就失去了一次周游世界的机会。

科技给我们带来了生活方式的改变，当然会引起居住方式的革新，但人们的居住观念的变更往往来得缓慢，这就需要专业人员予以引导。自现代建筑的始祖勒·柯布西耶开始，在西方有众多建筑师、社会学家一直进行着探索，他们的崭新的观念不断影响着社区及居住的模式。在国家的7090政策出台以后，一直作为绘图机器的建筑师是否有能力、有精力、有实力创造新一代真正符合中国国情及未来生活的住宅模式？我们是否能够触摸到在互联网及新技术时代下成长起来的青年群体的居住需求？

因此可以说，新政实施后的住宅设计，不是没什么可做，而是更具有挑战性了。

设计竞赛与市场需求

——访金地集团技术管理部总经理宋涛

Design competition and demands on market

SONG Tao, Chief Manager, Section of Technical Management, Jindi Group

《住区》Community Design



金地集团技术管理部总经理宋涛

2006年中国创新‘90中小户型住宅设计竞赛评审工作现已圆满结束。本次竞赛由建设部住宅与房地产业司、建设部工程质量安全监督与行业发展司、中国房地产业协会共同支持，中国房地产及住宅研究会、《中国建设报·中国楼市》联合主办，金地集团、紫薇地产协办。作为本次竞赛协办单位之一的金地集团，在本次竞赛过程中，所获是什么？带着这个问题，《住区》采访了金地集团技术管理部总经理宋涛。

《住区》：金地作为开发商，协办本次竞赛的目的是什么？

宋涛：首先，参与引导理性消费观念。

宋春华部长在参与这次中小户型大赛中表示，今后的房地产开发要引导消费者向“科学文明、节约资源”的方

向发展，扭转以往贪大、超前、求阔、浪费的现象。

金地集团作为一家房地产企业，坚决支持和响应国家的宏观调控政策，并采取积极的心态制定调控下的企业发展战略。房地产企业作为一个经济实体，追求利润是必须的，但这不是惟一目的。开发商应该在引领消费观念方面发挥更大的作用。政府、设计师、开发企业是一个社会责任的整体，企业是社会的企业，在这种环境下，应该考虑综合效益最大化问题。我们觉得社会今后消费观念的引导不能仅仅靠其中的单方面，只有形成了群体的价值观和效应，才会产生更深的影

其次，充分调动社会资源，加大对中小户型的产品研发投入。

金地集团协办大赛的另一个主要的目的是：发动社会



1. 金地集团总裁张华纲参加主题论坛
2. 金地集团技术管理部总经理宋涛参加竞赛新闻发布会



资源,积极探索中小户型的最佳设计思路,并希望一些具有创意和可操作性的成果对我们的产品开发有实际的借鉴意义。

占市场总量的70%为90m²以下的住宅单位供应意味着今后市场竞争加剧,90m²以下的中小户型市场将可能出现总供应量大的特点。加强对该领域细分市场及客户的研究,有助于为产品制造提供潜在的客户需求和准确的产品定位,创造出舒适度高、更加人性化的客户认同的产品。

《住区》:金地集团对所有参赛方案总体评定意见?这些参赛方案对今后金地集团的实际项目运做有哪些借鉴意义?

宋涛:本次大赛的五条评审标准,第一条:实施可行性;第二:符合国家的宏观政策关于“四节一环保”的原则;第三:针对居住需求和住宅技术难点的创新,如住宅功能的完善、灵活使用;第四:有助于推动住宅产业化发展;第五:功能节约的创新,具有多样性和适应性,如对特殊人群的解决方案。

竞赛的参赛方案众多,超出了原先的想像。入围前40名的方案都体现出一定的专业水准。这在某种程度上反映了大赛的号召力。

本次大赛的入围和获奖作品中,属于注重可行性、满足现有住宅标准、设计90m²以下成熟和经典户型的作品占绝对比重,而且涌现出一些非常成熟和实用的户型设计成果。而在实现四节、推动产业化、功能可变、面向特殊人群的有效解决方案方面则偏少。这一方面反映了大赛的导向最终还是寻求在90m²以下能够按现有住宅标准实现的方案,这是建设部非常关注的方面;另外也反映出,目前无论是设计机构还是院校,在了解产业更新、贴近市场需求、关注实用设计、实现节约型社会等方面,或者体会不深,或者办法不多。这是本次大会引发的一些值得思考的地方。

另外,此次竞赛中,命题设计类作品多由设计机构提供,开发企业较少涉及。中小户型在市场上的成功表现,主要反映在已有项目类作品的角逐中。包括经济适用房、微利房、动迁房等等,属政府主导的政策性住宅项目在获奖作品中居多。这说明,90m²以下产品以往的主要实现地带还属于政策性开发用房。

这次大赛的设计成果对金地集团开展中小户型研究工作无疑是非常有帮助的。我们已经将其中有价值的参赛作品筛选出来,并根据其创新性和成熟性进行分类总结。对创新性的作品,深度挖掘其创新点,提炼后对创新实施性

进行研究,力争打造出新一代的创新产品,在今后针对的项目中加以应用;对于成熟的产品,则可以进行深化设计,用标准化的方式在更多的项目中应用。

《住区》:专家评审意见与开发商对参赛方案的评定是否有出入?双方的评价体系是否一致?

宋涛:90m²以下住宅产品的创新中往往会面临这样的情况:一、与原有的规范不完全符合,与传统评判标准相抵触。譬如,前些年3房套型面积往往在100~140m²之间,现在如果将3房功能在90m²内解决,很多关于功能房间的面积、尺寸的经验值将不再适用;二、功能创新的可实施性不足,具体细化问题有待解决。譬如,此次参赛作品中不少设计是将一个相对成熟的户型的内部结构演变为多种形式,并定义为“可变”。可变的住宅并不仅仅需要解决内隔墙的重组问题,还要同时解决结构体系、设备体系等一系列可变因素,但在这方面能够拿出来实施的方案作品不多。

住宅千人指标的产生带有一定的计划经济背景。现在,商品经济的发展、居住水平的提高和产业更新速度加快,已经很大程度上影响了社区配套合理性。这要求指标体系在动态跟踪的基础上更具有适应性,不能滞后太多或一成不变。譬如我们知道,有些产业的更新对生活产生的影响,如汽车的普及对社区配车比提出了新的要求,配车比的满足在中小户型社区中尤其是一个挑战性的工作,因为在相同的建筑规模下,居住户数会随着单位面积的减少而增多;另外,今后供应土地的容积率的普遍提高,对原有规划要点中绿地率的配置标准也提出了挑战等等。

我们知道,在新加坡等亚洲国家中,存在两大类住宅产品,政策性住房和商品房。政策性住房由政府统一兴建,目的是解决低收入阶层的居住问题。商品住宅相对政策性住房而言属于高档产品,受到很多市场因素的左右,存在着市场接受度方面的考验。所以,设计导向和标准的制定应更多地考虑众多细分市场的通用性、适用性的问题。

在今后商品住宅的设计中,作为开发商会关注以下两方面:1.设计师应该更加关注市场,关注不同人群的需求特征,并设计出有针对性解决方案的作品,或者功能具有更多适用性的灵活产品,增加市场的接受度;2.在住宅标准制定方面,住宅安全性、耐久性标准的通用性更强些,但有关舒适性的功能定义部分,不宜过于刚性,做一刀切。建议该部分设立的标准为最低标准。

《住区》：金地集团有哪些实际项目，对中小户型住宅进行了探索？

宋涛：首先，企业考虑的是从市场需求着手，加强中小户型市场客户细分与需求研究，增加市场把控能力。

2006 年中期，金地集团启动了 90m² 以下中小户型客户需求调研项目。本次需求调研，通过委托专业公司的方式，在全国范围内几个重点城市启动中小户型客户需求调研工作，深度挖掘中小户型客户的居住心理的共性需求和差异化需求，从而为他们订做符合市场需求、符合社会发展的差异化住宅产品。譬如全生命周期的不同阶段的需求有哪些，如何通过套型功能的可变最大限度地实现这些需求。又譬如，SOHO、丁克、主妇、老人等不同特色的家庭的需求差别是什么。还有，家具电器的更新换代使以往的居室功能会发生那些改变等等。该项工程将在年内形成阶段性成果，并指导产品的研发策划工作。

近几年金地集团开发了几个以中小户型为主的项目，在深圳就包括深圳渔农村、梅龙镇、104 公寓等。

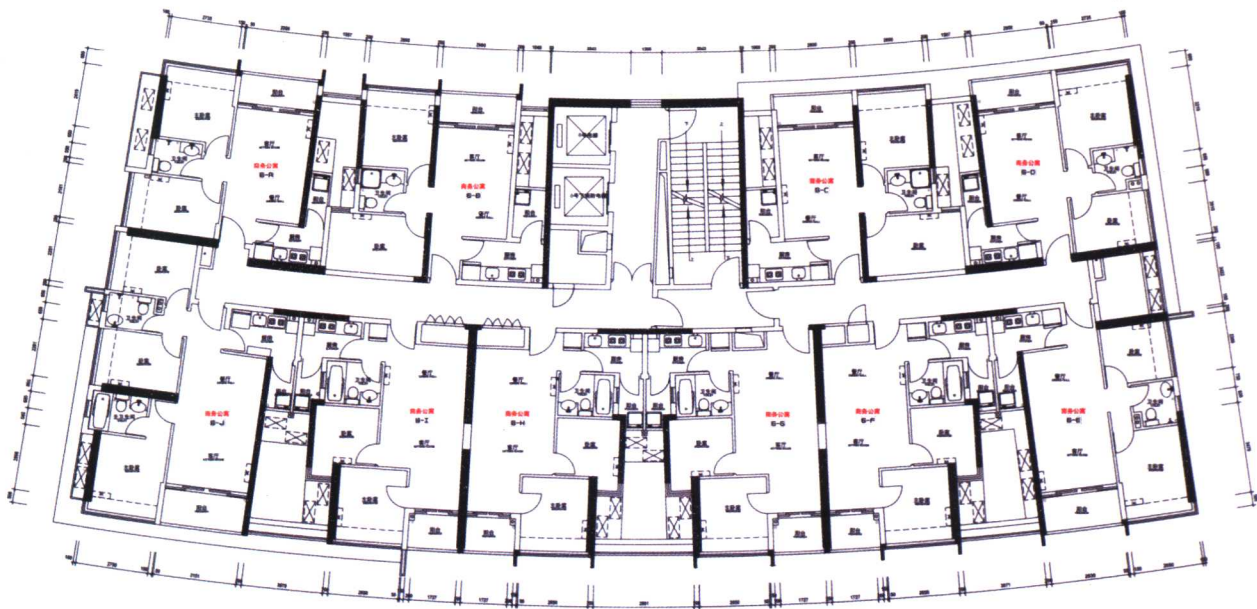
金地名津项目：

原渔农村的旧城改造。该地块与香港隔河相望，是香

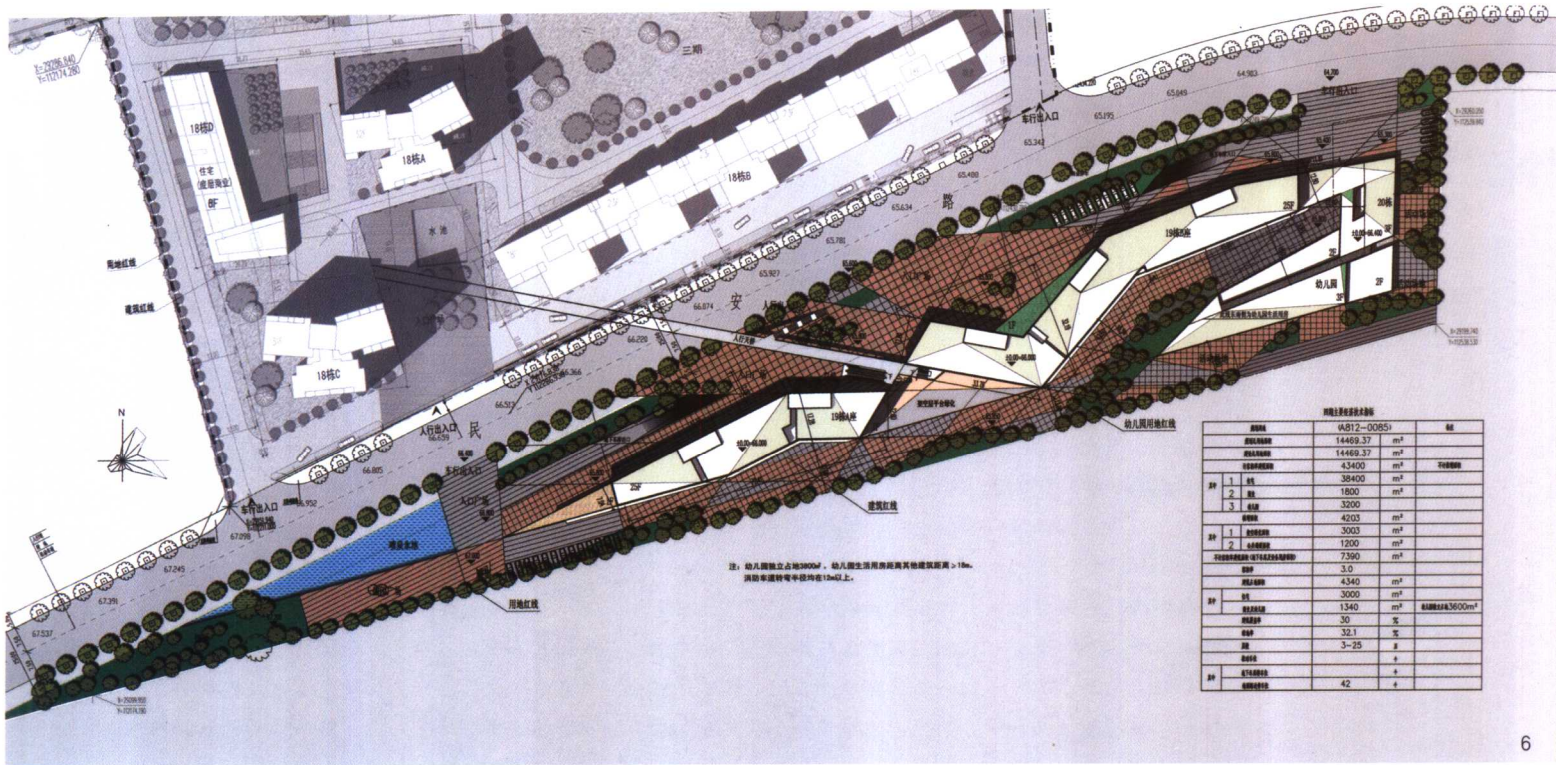
港进入深圳的门户地区。原有村民住宅 147 栋，建筑密度超过 50%，层数从 6 层到 16 层不等，无法保证建筑间距，形成很多“接吻楼”、“握手楼”，环境质量极差。作为福田区政府大力扶持的一个旧村重建项目，需要给予社区重建个性，在高密度的建筑项目中增加空间感及打破沉闷感觉，设计合理的布局及流动关系，以满足多重及复杂的功能要求，令设施配合得宜。

改造后的项目占地约 3 万 m²，总建筑面积约 22.8 万 m²，由 9 座 25~32 层弧形建筑构成，是集商务公寓、商业、住宅等多功能于一体的城市综合体，其中高档装修的商务公寓以 40m²~45m² 的一房、52m²~68m² 的两房、76m²~93m² 的三房为主力户型，主要面向深港两地的家庭，经济实用。9 座高层弧形板式建筑舒缓地向深圳湾展开，尽可能多地使房间能越过深圳湾远眺对岸的香港。

金地名津项目目前已经面市，受到各方投资者、购房者的关注。项目同时对深圳城中村的旧改问题提供了很好的实践思路，将原村民房产与小户型商品房有效地组织在一个社区中。



3. 深圳金地名津标准层平面图



4. 深圳金地梅陇镇小户型灵活布置方案
5. 深圳金地梅陇镇效果图
6. 深圳金地梅陇镇规划总平面图

金地梅陇镇项目：

金地梅龙镇项目位于福田梅林关外的龙华二线拓展区东北侧，占地 13.6 万 m²，总建筑面积约 44 万 m²，分四期开发。四期独立占地，占地面积约 1.45 万 m²，总建筑面积约 6.8 万 m²，其中小于 90m² 的小户型占 70% 左右。该项目用现代主义的理性方式，追寻技术美与人情味的和谐统一，以简约、洗练、纯粹的纯净主义风格使居住者情感回归宁静与自然。

户型设计从生态建筑学的原则出发，充分利用自然采光通风，降低能耗，将平面花园引入高层建筑，并使之成

为家庭的生活空间与自然相结合的一个亮点。户型强调功能分区，以厨房为家务劳作核心，强调服务区的设计，将厨房作为空间界定的一个环节，把动态的起居空间和静谧的卧室空间以服务区来分隔，使居室空间的质量得以提高。

另外，在 2006 年国家新政颁布后，金地集团在北京、上海、武汉和华南其他城市通过投标、拍卖获取的多个土地项目，基本上拍卖条件都涉及 90m² 以下的套型占 70% 的开发比例。目前，集团和各个区域地产公司正在加紧这方面的研究工作，争取为 2007 年、2008 年推出市场的这些项目创造更高的产品附加值。

创新思维与高品质住宅

——对“中国创新‘90中小户型住宅设计竞赛”方案评选的思考

Renovative thinking and high quality housing

Reflections on China's Renovative 90sq.m Housing Design Competition

刘东卫 Liu Dongwei



国家住宅工程中心副总建筑师刘东卫

我国住宅建设自改革开放以来持续高速的发展，成功解决了城市住房紧缺问题，在解决住房问题上取得显著成绩和进步。虽然从总体上来看，我国住宅建设取得了突出成果，但是与发达国家相比还处于“粗放型”发展阶段，住宅建设与发展中的矛盾日益突出，面临着一些亟待解决的深层次问题。

在中国社会结构转型、城市化进程加速及住宅建设可持续发展等宏观背景下，特别是在我国城市居民住宅需求基本满足之后的今天，以当前解决城镇中低收入家庭的住房问题的住宅政策为契机，研究“数量型需求向质量型需求”转化的转折期的课题，是我国住宅建设能否可持续发展的关键。我们住宅的建设和设计者能否提出新的解决设想，是当前中小套型住宅建设和设计问题的关键所在。能否满足当前品质型多样化的居住需求和适应新的社会与住宅建设发展要求，进一步更新认识是非常必要的。

2006年中国创新‘90中小户型住宅设计竞赛作出了有益探索，提高了全国中小户型住宅建设与设计的认识，推动了住宅的规划设计和建设的发展。建筑师们面对设计新型中小户型住宅的挑战，展示出了他们解决方案方面的想像力和创新思维，提出了许多优秀方案，为今后住宅建设工作提供了很好的思路 and 参考。

参赛方案总体水平较高，同时反映出设计者精心设计和勇于创新的态度。住宅设计的空间少制约多，设计的综合性较强，加上要适应新形势新观念，参赛者在诸多方面的探索是难能可贵的。竞赛方案表明，中小户型住宅通过

优良设计可以做到舒适而精致，可建成在品质上为城镇中低收入家庭喜爱、在经济上又能接受的面积适度、功能集约、设施齐全、经济合理的具有优良性能的高品质住宅。

一、方案的特色与创新综述

竞赛方案结合社会性、应用性、导向性的综合设计要求，从宏观层面、规划层面、住栋层面、住户层面等方面做了多方探索，显示了设计者在社会性、应用性、导向性的多个层面的综合要求条件下良好的整合能力、全面的规划设计的手法与技巧。总体来看对创新的把握大致可分为全面优化类、综合创意类、整体创新类三大类型。方案的特色与创新主要体现在以下六个方面。

1. 居住功能空间的宜居舒适性的整合

在有限面积范围内，从满足现代居住功能需求的实用性出发，实现功能的优化集约的创新。平面布置力求紧凑合理，空间尺度的均好适宜。方案以中低收入住户的家庭构成为前提，明确提出保障核心家庭的基本室数功能空间标准是中小户型舒适度的基础。通过对空间合理优化组合和精心合理的设计，实现了居住的舒适性。从功能上可作为不同的空间、且又与餐厅、书房、娱乐空间，甚至与厨房结合布置的多用房成为中小户型住宅的亮点。方案表现出了在功能适应性要求下的厕所和浴室的分化、家务劳动与厨房的整合等小面积空间的精细处理做法。

2. 城市土地集约的新型高层住栋的尝试

结合当前城市高层住宅大规模增加和高密度的趋势，