

《城市家园丛书》

北京金牌居住区

主编：北京市规划委员会 · 北京市国土资源和房屋管理局

承编：北京城市规划学会 · 《建筑创作》杂志社

机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS



城市家园丛书

北京金牌居住区

主编 北京市规划委员会
北京市国土资源和房屋管理局
承编 北京城市规划学会
《建筑创作》杂志社



机械工业出版社

图书在版编目(CIP)数据

北京金牌居住区 / 北京市规划委员会等主编. —北京:
机械工业出版社, 2003.3
(城市家园丛书)
ISBN 7-111-11780-8

I. 北... II. 北... III. 居住区—建筑设计—北京
市 IV. TU241

中国版本图书馆CIP数据核字(2003)第015471号

机械工业出版社(北京市百万庄大街22号 邮政编码100037)
责任编辑:赵荣 版式设计:张影
封面设计:曹承斌

北京雅昌彩色印刷有限公司印刷·新华书店北京发行所发行

2003年3月第1版第1次印刷
787mm × 1092mm 1/12 · 13.5印张 · 2插页 · 300千字
0 001—4 000册
定价:96.00元

凡购本书,如有缺页、倒页、脱页,由本社发行部调换
本社购书热线电话(010) 68993821、88379646
封面无防伪标均为盗版

序

历经半个多世纪的北京居住区建设，以其史无前例的规模及成就载入史册。尤其是近20余年住宅建筑已经成为城市主要背景，为上千万人提供了越来越好的安居乐业的场所。在大大小小难以准确计数的众多居住区中，不断有受到居住者喜爱的优秀居住区涌现，它们不仅较好地满足了“适用、方便、安全、优美”的居住要求，还从应用新的科学技术成果，关注残疾人的无障碍生活，节能、节水、治污和可持续发展等方面，与时俱进地关注和解决了人们日益提高的物质和精神文明生活的需求。北京市规划委员会、北京市房管局从这些居住区中评选出“北京金牌

居住区”，使之起到示范和样板作用。由于历年建设的居住区受到各种因素及时间的影响，建设资金的困难，设计水平的差异，建设管理维护的欠缺等等诸多因素，给居住者造成了许多不便，亟待整治改善。所以应以举办2008年奥运会和迎接2009年建国60周年为契机，对北京市的居住区逐步进行全面的整治，广泛地改善和提高人们的居住质量。

为了总结第一批“北京金牌居住区”的经验和作法，北京市规划委员会委托北京市建筑设计研究院《建筑创作》杂志社将第一批评选的北京金牌居住区有关资料编辑成册，供今后开展评选工作时参考。

赵知敬 刘晓钟



《北京金牌居住区》编辑委员会

主编：北京市规划委员会

北京市国土资源和房屋管理局

承编：北京城市规划学会

《建筑创作》杂志社

顾问：陈刚 苗乐如

编委会主任：赵知敬

编委会副主任：魏成林 胡志勇 刘晓钟 魏恪宗

执行主编：金磊

执行编辑：索之弟 左东明 李沉

特约编辑：张立新 刘文忠 白玲 周凯

技术审定：叶茂煦 陆孝襄

摄影：刘锦标 杨超英等

英文编辑：水润宇

编务：刘佳 冯桂红

Editorial Committees of Awarded Residential Quarters in Beijing

Sponsors: Beijing Municipal Commission of Urban Planning

Beijing Municipal Bureau of Earth Resources and Buildings

Editorial Organization: Urban Planning Society of Beijing

Architectural Creation Magazine Publishing House

Consultants: Chen Gang, Miao Leru

Director of Editorial Committees: Zhao Zhijing

Director of Editorial Committees: Wei Chenglin, Hu Zhiyong, Liu Xiaozhong, Wei Kezong

Chief Editor: Jin Lei

Executive Editors: Suo Zhidi, Zuo Dongming, Li Chen

Special Editors: Zhang Lixin, Liu Wenzhong, Bai Ling, Zhou Kai

Technical Examinators: Ye Moxu, Lu Xiaoxiang

Photographers: Liu Jinbiao, Yang Chaoying

English Editor: Shui Runyu

Editorial Assistants: Liu Jia, Feng Guihong

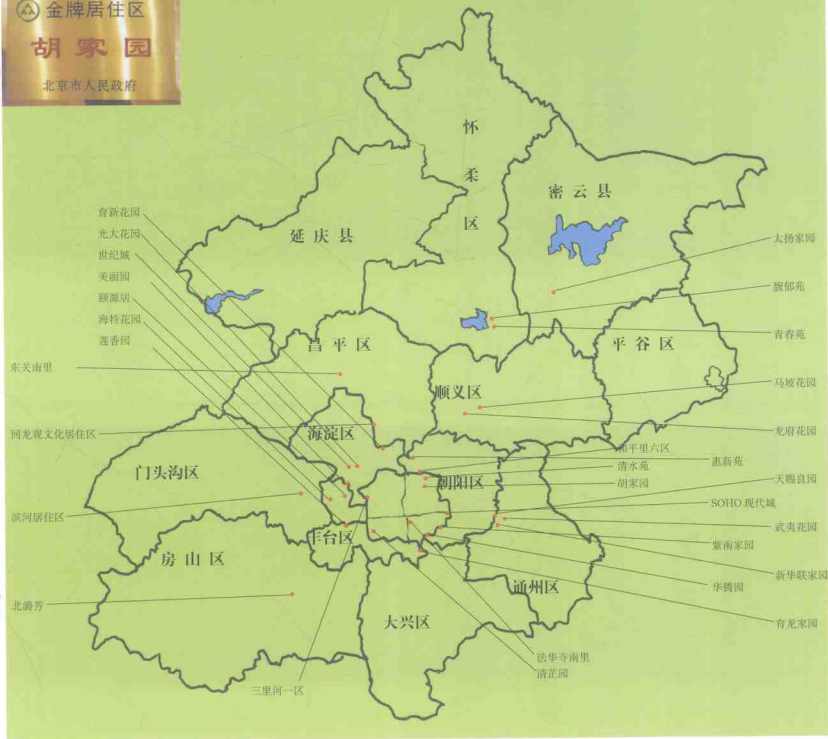




金牌居住区

胡家园

北京市人民政府



金牌居住区位置图





录 Contents

序

金牌居住区位置图

第一篇 理念篇

- 2 从历史走来——北京居住区规划建设发展历程
- 12 启迪与思考——北京首批金牌居住区评选简况
- 16 “住”亦乐乎——北京首批金牌居住区评选简况
- 21 评选“北京金牌居住区”的启示
- 22 打造金牌居住区 改善社区环境

赵景昭
叶茂煦
陆孝襄
赵知敬
牛怡平

第二篇 家园篇

- 27 清水苑 Qiangshuiyuan Residential Quarter
- 32 胡家园 Hujiaoyuan Residential Quarter
- 36 和平里六区 Hepingli Area 6 Residential Quarter
- 40 三里河一区 Sanlihe Area 1 Residential Quarter
- 44 法华寺南里 Fahuasi Nansi Residential Quarter
- 48 清芷园 Qingzhiyuan Residential Quarter
- 52 华腾园 Huatengyuan Residential Quarter
- 56 SOHO现代城 SOHO Modern City
- 60 惠新苑 Huixinyuan Residential Quarter
- 64 紫南家园 Zinan Residential Quarter
- 68 美丽园 Meiliyuan Residential Quarter
- 72 育新花园 Yuxin Garden Residential Quarter
- 76 颐源居 Yiyuanju Residential Quarter
- 80 世纪城 Century City Residential Quarter
- 84 光大花园 Guangda Garden Residential Quarter

- 
- | | |
|--------------|--|
| 88 莲香园 | Lianxiangyuan Residential Quarter |
| 92 海特花园 | Haite Garden Residential Quarter |
| 96 太阳花园 | Taiyang Garden Residential Quarter |
| 100 馥郁苑 | Fuyuyuan Residential Quarter |
| 104 青春苑 | Qingchunyuan Residential Quarter |
| 108 东关南里 | Dongguan Nanli Residential Quarter |
| 112 回龙观文化居住区 | Huilongguan Cultural Residential Quarter |
| 116 滨河居住区 | Riverfront Residential Quarter |
| 120 北潞芳 | Beilufang Residential Quarter |
| 124 育龙家园 | Yulongjiayuan Residential Quarter |
| 128 天赐良园 | Tianciliangyuan Residential Quarter |
| 132 新华联家园 | Xinhuanlian Residential Quarter |
| 136 武夷花园 | Wuyi Garden Residential Quarter |
| 140 龙府花园 | Longfu Garden Residential Quarter |
| 144 马坡花园 | Mapo Garden Residential Quarter |

第三篇 附录篇

- | | |
|----------|----------------------------------|
| 151 附录 A | 关于评选“北京金牌居住区”的通知 |
| 155 附录 B | 北京金牌居住区专家评选标准 |
| 156 附录 C | 北京金牌居住区评选专家组成员 |
| 157 附录 D | 关于确定第一批北京金牌居住区及进一步开展金牌居住区评选工作的通知 |

第一篇 理念篇

从历史走来

——北京住宅区规划建设发展历程

赵景昭^①

北京的住宅区规划建设在北京城市建设发展事业中占有极其重要的位置。在这次评选“北京名牌居住区”的同时,对1949年新中国成立以来北京居住区的建设发展历程进行了回顾,这53年与北京城建历史的3042年相比是短暂的,但这53年来北京居住区建设取得了举世瞩目的辉煌业绩。从1949年~2002年北京市共新建住宅面积2.24亿m²。特别是从1978年改革开放以来,人民的生活水平有了很大提高,从温饱奔向小康。住房制度改革,拉动了经济杠杆,带来了住宅建设和房地产业业的兴旺和勃勃生机,这20多年共新建住宅面积1.95亿m²,占北京新建住宅总量的87%,相当于9个老北京城的总建筑面积之和。而且居民的居住水平和生活环境大大改善,出现大量布局合理、居住舒适、科技进步、环境优美、设施完善的居住区。居住区的规划设计注重以人为本、与环境共生的理念,建筑创作繁荣、多元并举、各显特色、异彩纷呈。

回顾过去是为了面对未来,正如1999年国际建筑师大会通过的“北京宪章”所言:“未来由现在开始缔造,现在从历史走来,我们总结昨天的经验和教训,剖析今天的问题与机遇,以期21世纪里能够更为自觉地把我们的星球——人类的家园——营造得更加美好”。温故知新,本文将就北京住宅区规划建设从起步、探索、波折到持续稳定发展并转变为进入市场经济而取得跨越式进步的演变做一个历史的回顾。

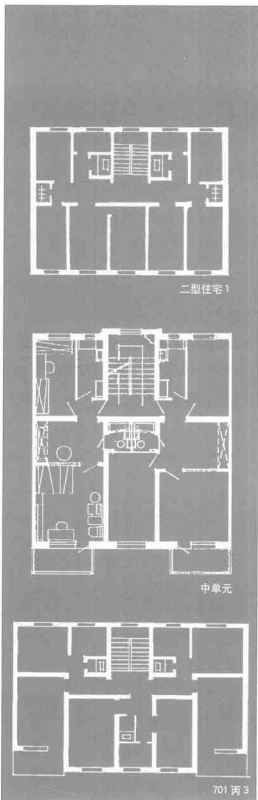
一、起步,从解决燃眉之急开始

1949年北京解放前夕,北京城区和关厢居民住房约有1350万m²。这些房屋大多是明清时代遗留下来的四合院。四合院基本上是

平房,但有多种类型,最基本的是单座院落。至少有三面用房子围合。大些的由纵向两进院,或三进院,或四进院组成。由于在北京城内四条胡同的间距为60m~70m,最多只能容下纵向四、五进院落,若宅院规模还需扩大,就朝东西方向发展,由两组院落孤立,或多院组合而成。有些讲究的四合院住宅,还附带花园。至于明清遗留下来的20多处王府,则是四合院中的特殊建筑,它集居住与办公于一体,且有一套程式化布局。极少数四合院中有两层楼房。此外也有少数受西方影响而建造的小洋房。北京的民居多为灰砖灰瓦,其分布情况是围绕故宫及天坛、雍和宫等展开布置,其小巧的体量,清淡的色彩与高大宫殿的金碧辉煌形成强烈对比,起到良好的陪衬烘托作用。

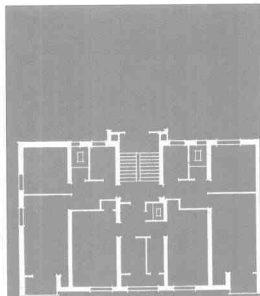
当时四合院的房屋大都年久失修,其中一些名宅大院用料讲究、建造精细而且有钱维修质量稍好,而“两根一厢”地段(城墙根、坛墙根和关厢)的院落更是危旧简陋。很多四合院是几户或多户合住的大杂院,居住拥挤、环境脏乱。当时的胡同多为土路,有的院子地面比胡同路面还低,下雨天院子积水,屋顶漏水,简称:“危、积、漏”,“无风三尺土、有雨一街泥”便是对当时街区的写照。另外伙水问题严重,大多数居民靠井水或从沿街叫卖的水车购水,而且没有排污管道,居民如厕只能用院子公共的公共干厕所。居住条件十分落后,全市人均居住面积只有4.5m²。

为了解决燃眉之急,市政府一方面抓紧市政设施建设,一方面进行住宅建设,当时受资金、建材、技术和施工等诸多条件的限制,兴建了一批砖木结构的平房住宅,成行成排布置,有一室户、一室半户和二室户,平

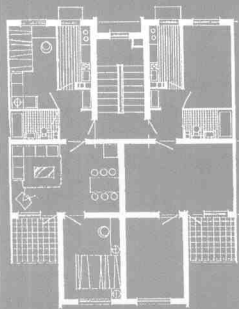


^①赵景昭:北京市建筑设计研究院顾问总建筑师

北京市城市规划学会住宅与居住区规划专业委员会顾问委员



64 住 2



中单元标准层平面

面很简单,每户除居室外,还安排 $3\text{m}^2\sim 5\text{m}^2$ 的辅助生活面积,建这种住宅只是应急之策。但是在以后的居住区建设上也没有沿袭四合院的模式,而是探索了另一条演变的道路。

二、邻里、街坊、小区

建国初期,对住宅建设发展还没有经验,曾经仿照西方“邻里单位”的手法,建起了复兴门外一片邻里住宅,其特点是道路采用迂回的自由尽端式的格局。住宅为两层花园式独立住宅和三层并列式里弄住宅。邻里内配置了小学、副食与百货商场等生活服务设施。(现已拆除)

1957年,按照当时前苏联“街坊”为主体的工人生活区模式,规划建造了北京东郊棉纺厂生活区,酒仙桥生活区。这样的生活区由若干周边式的街坊组成。每个街坊占地约 $1\sim 2\text{hm}^2$,住宅沿四周道路边线布置,围合成一个内部庭园,布局强调轴线和对称,托儿所、幼儿园设在街坊内部,商场、邮电等公共服务设施临大街布置,方便职工下班时顺便使用。

这样的生活区与旧街区相比,其住宅围合的内部庭园较为宽敞,有较多的绿化空间,且不受外界干扰。但因追求图面形式,往往忽视了部分住宅的日照通风。同期建造的百万庄住宅区,中心是一块约 2hm^2 左右的公共绿地,周围由六个住宅街坊和一组花园式住宅组成。三层单元式拼联,按轴线对称的格局形成“双周边”组合,其围合的院落能为居民提供一个安静的居住环境。但“双周边”式布局产生许多死角和阴影面,不利于通风和日照。

1955年根据“成街成坊”的建设原则。考虑了街坊与街道的关系,提高了建筑层数和密度,注意了节约用地,如永安路的一片住宅。

1956年规划兴建的幸福村街坊,建筑布局顺应不等边的地形和地势起伏的特点,并以保留较好树木为重点组织院落,不强调图

案上的轴线对称关系,而是选用三种不同长度的 $3\sim 4$ 层坡屋顶外廊式住宅,自由围合成一系列不同形状、尺度、方向的院子,使每一个院子都具有各不相同的风格与特点,求得在体型、空间、比例尺度上的宜人感受,并在整体上取得变化有序,活而不乱的效果。这在当时是具有突破性的。

1957年小区规划的理论被引进北京,开始用小区代替过去的街坊。小区的最小规模是以能设置一个小学校为基本条件,最大范围决定于经常性生活服务设施的服务半径,并受周围城市道路的约束。规定城市交通不穿过小区,使小孩上学、送托和居民购置日常生活用品可不出小区,从而更好地为居民提供安全、安静、方便、舒适的居住环境。

夕照寺小区是北京第一个按照小区规划理论建设的小区,是在苏联专家指导下做出的规划。小区位于崇文区古迹夕照寺的南边,占地 15.3hm^2 ,规划居住5087人,人口毛密度每公顷332人。公共服务设施有:中小学、托儿所、幼儿园、综合商场、主副食店,小区服务中心以及当时提倡的公共食堂,其内容较街坊完善。小区布局,虽有苏联街坊轴线和对称的布置手法,但结合斜向地形已趋向灵活,规划安排了不规则的地块,使室外空间有所变化。

1959年规划的和平时小区,用地 18.5hm^2 ,居住7260人,住宅平均层数4.1层,人口毛密度392人/ hm^2 ,原规划分三个住宅组团。住宅间距大,充分满足北京的日照要求,形成宽敞的庭园。每组团内设基层商店及托幼,组团之间用中、小学和绿地分隔,商业放在沿街住宅的底层。南部为居住区中心。(未建,后全部改为住宅)

1963年规划的水滩小区,住宅采用振动壁板结构,机械化施工,有集中绿地和活泼多变的空间序列。

1964年规划的龙潭小区,用地 11.27hm^2 ,居住9702人,住宅平均层数5层,人口毛密

度每公顷 860 人。为适应装配式住宅墙板在现场工业化施工的要求,住宅全部为条形,南北向行列布置,并采取长短相间、上下错开,取得空间变化,产生院落感。基层商店位居中心,方便使用。

在这时期由于 1960 年开始的三年灾害造成全国经济困难的影响,住宅建设也遵循“调整、巩固、充实、提高”八字方针。1962 年~1963 年,北京市建筑设计院组织设计人员对和平里、虎坊路、垂阳柳、夕照寺、三里屯、呼家楼、花园村、北太平庄等八个小区进行调研分析总结,就规划结构、经济指标、房屋布局以及小区工程问题写出 18 万字的总结。将小区布局的成功经验概括为:组成组团、开放布置;有疏有密、绿化沟通;远近结合、分期建设;因地制宜,寸土必争,这对当时的规划设计起到了一定指导作用。而且这种小区规划模式稳定发展至今,其技术经济指标则随着社会发展、人民生活水平提高、生活方式改变而有所修定,并在规划设计理念上不断充实。

三、住宅设计标准的变化和波折 (1953 年~1978 年)

从 1953 年~1978 年,小区规划中的住宅、中小学、托幼机构大都采用标准设计、计划经济、福利分房使标准住宅的平面设计和标准定额受到政治、经济等多方面的影响和制约。1953 年开始学习前苏联大单元住宅(百万庄、和平里)。

1955 年由北京市建筑设计院设计了北京第一套住宅通用图——二型住宅,经前苏联专家指导,特点是“远近期结合,以远期为主”二型住宅一套是每户 98.8m²,一套是由每户 62.9m² 因高于当时住房分配标准,出现了合住单元情况,被称之为“合理设计,不合理安排”。

1957 年建工部认为二型住宅面积标准太高,提出设计要以近期为主,远近期结合。设计人员在调查的基础上修改设计出了 701 甲、

乙、丙 1~3 三种住宅标准图其中 701 丙 3 (46.5~52m²/户) 最受欢迎。

在全国开展“反浪费”的形势下,1957 限每户居住面积不得超过 18m²,于是出现了 1958 年设计的 8011 型低标准住宅,每户建筑面积降到 36m²~40m²,严厉限制面积指标和造价,居室、卫生间、厨房面积均小,户内过道窄,卫生间门窄,室内净空低,隔墙、楼板薄,人们讥为窄、小、低、薄,居住条件很差。

1959 年,根据北京市总体规划提出的住宅指标,每人居住面积为 9m²,据此设计了 9011~9018 等八种平面方案,编制了 39 套组合体,大部分为四层砖混结构,有平屋顶、坡屋顶,立面变化多。其代表性方案,如 9013 (70m²/户) 长向板,平面灵活,但外墙承重,对抗震不利;9014 (67.38m²/户) 五开间三户,平面布置紧凑,平面系数适度,此平面沿用了几十年,并为多种结构体系所采用。

1960 年受“公社化”运动影响,在东城、西城、崇文设计建造了三栋“公社大楼”,以二室户为主,每户有卫生间,但无厨房,楼下有公共食堂、托儿所和活动用房。此外还设计了没有厨房的多层、高层公寓式住宅,随着“公社化”集体食堂的解散,结束了住宅设计没有厨房的短暂历史,原来没有厨房的住宅也进行了改造。

1961 年~1962 年市房管局、北京市建院和北京工业建筑设计院联合对北京市住宅进行调查和开展住宅方案竞赛选出了五开间一梯三户(传统平面),以及短外廊、坡式等 10 个方案。并推出 62 住 1、62 住 2 两种类型通用图。以后在此基础上改进为 64 住 2 (59.04m²/户) 以二室户为主,大间 17.25m²,小间 10.81m²,室内净高 2.75m 厨房 3.6~4m²,卫生间设坐便器、手盆、墩布池三件。

1965 年在学大庆“干打垒”的思想影响下设计了若干套“简易楼”图纸,每户建筑面积只有 32m²~34m²,外墙薄,门窗简易,





无纱窗,无暖气,合用卫生间。1966年、1967年、1970年这种低标准住宅继续建设。受到居民的反对。1971年停止使用并推行新的住宅71住3等,每户增加卫生间(蹲坑),厨房增加洗碗池,但仍无暖气,标准仍是最低的。

1973年市建委提出住宅分甲、乙、丙三类标准,甲类每户建筑面积 $70\text{m}^2\sim 90\text{m}^2$ (3~4户),建设甲类住宅要经过批准,乙类每户建筑面积 50m^2 ,可大量建造,丙类每户 $35\text{m}^2\sim 36\text{m}^2$,根据上述规定设计了73住乙(49.97 $\text{m}^2/\text{户}$)

1974设计了74住1(50.81 $\text{m}^2/\text{户}$),以六层、二室户为主。74住1比较适用,住户欢迎,图纸使用时间较长。

1976年7月唐山地震后,为增强住宅抗震能力,按八度设防要求,设计了76住1改(52.53 $\text{m}^2/\text{户}$)、76板住1(53.76 $\text{m}^2/\text{户}$),在结构上纵横拉通,增加组合柱、圈梁等措施。

1976年~1977年,为解决首都居民住房问题,在市中心前三门大街南侧,全长五公里建设大板高层住宅,层数为9~15层,以12层为主,有塔式和板式两种。高层板式确定 $56\text{m}^2/\text{户}$,高层塔式 $58\text{m}^2/\text{户}$ 。

以上,是1949年~1979年三十年来的住宅标准情况,尽管由于政治、经济等原因,住宅标准频繁变化,大起大落,但住宅平面基本是一梯五开间的格局,长期沿袭不变,结构为砖墙承重,钢筋混凝土预制楼板为主,也有一些全装配大板住宅,层数3~6,总的情况是面积标准偏低,平面、立面比较单调。

四、20世纪80年代北京住宅建设大发展

文革十年住宅建设处于停滞状态,建造量很少,到1976年人均居住面积只有 3.7m^2 比1949年还低。

1976年文革结束,为解决居民无房缺房问题掀起了住宅建设的新高潮。首先把建设地点扩展到三环路内外,建设规模扩大,1976年就开始建设的居住区有团结湖居住区

和劲松居住区,这是由几个小区连成一片的大规模开发,因此由市建委办公室协调各方进行统一规划、设计和施工,居住区建设比小区建设更为复杂和困难。住宅建设任务繁重。1978年党的十一届三中全会提出了把党和国家工作重点转移到现代化建设上来,实行改革开放的战略决策,这一决策引导住宅建设上解放思想开拓创新之路。

当时住房分配仍是福利分房制度,住宅设计仍以通用设计为主,但如何提高住宅设计质量对居住区建设十分重要。1978年邓小平同志在视察前三门住宅时对改进住宅设计提出了要求:“设计要力求布局合理,增加使用面积,更多地考虑住户的方便,尽可能安装一些淋浴设施等;还要注重内部装修的美观,要多采用新型轻质建筑材料,降低房屋造价”。邓小平同志的指示引起社会的广泛关注。市政府、市建委迅速部署了改进住宅设计的工作。设计先行,经过调研、试点、多方案比选,推出了“北京80.81系列住宅”,其特点是突破了过去住宅设计上的一些老框框和五开间一梯三户的老格局,扩大了使用面积,改善了设备条件,并在住宅品种和单元组合上力求多样化;结构类型除砖混结构多层住宅外还有大板体系的多层、高层板、塔住宅。面积标准多层为 $56\text{m}^2/\text{户}$,高层 $62\text{m}^2\sim 64\text{m}^2/\text{户}$ 。“北京80.81系列住宅”受到当时城乡建设环境保护部的重视,称“北京住宅正在更新换代”

“80.81系列住宅”有21套图纸被广泛推广采用,满足了大规模的居住区建设需求,也推进了大板住宅体系的技术发展。其中,80住2三开间一梯两户,以布局紧凑,空间灵活而深受欢迎。

20世纪80年代建成成片兴建的居住区有:文慧园、刘家窑、魏公村、蒲黄榆、天坛南、青年湖、西三旗、五路居樱花园、富强西里、复外大街等。其中颇具特色的有:

五路居居住区:占地 85.81hm^2 ,由四个



和平里居住区



劲松居住区



小区安贞里、安贞西里、安康里、安康西里组成,住宅组团变化有序,商业布点安排妥善,道路绿化自成系统,住宅标准化与多样化结合使建筑富有变化。

西坝河东里:占地15.6hm²,小区规划结合地理环境,道路成环状布置,多层板楼依道路放射排列,建筑布局活泼,三叉形高层住宅沿坝河布置形成丰富轮廓。小区内进行了大板、大板、砖混及台阶型住宅等多种实践研究。

富强西里小区:占地12.10hm²,位于大兴县黄村。住宅成团布局,建筑风格上吸收大兴民居特色,在住宅檐口、门头等建筑处理上富有地方特色,并在小区进行了早期建筑节能试验。

随着经济的发展和人民生活水平的提高,人们居住观念在更新,对住宅厨房、卫生间以及洗衣机、电冰箱的摆放等细问题十分关心,对住区的环境也十分关注。在每年500万m²左右住宅建造量的情况下,只靠80.81系列的住宅品种是满足不了多样化需求的。

1986年~1990年住宅设计注重改善功能,发展大厅长室型住宅;

起居厅面积扩大,使每户有一个可供家庭团聚、用餐会客的直接采光厅。

厨房、卫生间适当加大(厨房不小于4m²)。

高层住宅推行全现浇大模体系,形成大空间以便靈活布局。

增加住宅品种,其中有代表性的87院住宅1建造量较大。

注意立面、体形的丰富多样。

这一时期有代表性的居住区有:

方庄居住区:占地147.8hm²由芳古园、芳城园、方群园、芳里园四个小区组成。是当时最大的居住区,其规划第一次采用竞赛征稿方式,集思广益由几家设计单位分别承担小区规划及建筑设计任务,这个居住区功能布局合理、道路便捷、出行方便、设施完

善,环境优美,建筑组团多样,有高层平台的布局,也有三叉形连塔的设计,其中也进行了高层高密度的试验,以两组连塔弯曲围合自然顺势形成高楼、绿地、大花园的格局,雅称二龙戏珠,居民可以在宽阔绿色空间里享受休憩、交往,也为京城东南塑造了一组现代、挺拔的建筑景观。方庄不仅为全现浇大模技术进行了实践分析试验,也为居住区的大规模开发建设积累了宝贵经验。

十一届亚运会运动员村:以统一中求变化的规划手法,在建筑造型、群体划分、色彩运用、造园艺术上给人以独特全新的感受,不同功能的酒店、写字楼、会议中心、康乐宫、运动员公寓、大餐厅等建筑在开阔的空间里和谐共生而不失自己的独特个性。实践证明,亚运村不仅满足了亚运会期间的使用功能要求,也为以后的使用创造了良好条件。

安苑北里小区:是亚运会建设配套项目,是北京市第一个进行全方位建筑节能(节能30%)的试点小区,取得良好的社会效益、经济效益和环境效益发挥了示范作用。同时在高层住宅立面处理上大胆采用色块分隔的手法,不仅有识别性而且富有独特的艺术效果。

五、20世纪90年代至新世纪初住宅建设面向市场、追求高质量、高水平、高效益

1. 进入20世纪90年代,北京住宅建设势头不减,以每年500~700万m²,甚至上千万的规模发展。随着房改的推进和住宅产业的发展,“住宅建设要成为中国经济新的增长点”的观念日益被人们所认识。规划、设计要面向市场,提高住宅设计的水平质量和以多样化适应市场需求,很多施工企业和开发商也注意把目光放在居住环境的营造,住宅设计的创新、设备设施的完善和管理、服务的优化上,因为大家都有一个共识:在激烈的住宅市场竞争中,住户是业主,要把握:以人为本,掌握政策,注重科技、功能、环境、特色,关注卖点和经济效益。



西坝河东里小区规划总平面图



长春和平湖居住区鸟瞰图



安贞西里



当时政府和相关部门也加强指导，制定了一些新规定采取了一些新举措：

1991年在修订《北京市城市建设总体规划方案》中明确要求：“住宅设计要多样化，各有特色，丰富多彩，增加可选择性，避免千篇一律”。

首规委提出居住区规划要做到“舒适、方便、安静、优美、安全”。并制定了《北京市“九五”住宅建设标准》(适用一般职工)调查了住宅标准，如面积标准以套型计算，具体为：1室1厅多层45m²~50m²，高层51m²~56m²；2室一厅多层60m²~65m²，高层67m²~72m²；3室1厅多层75m²~80m²，高层83m²~88m²。

首规委对居住区的技术指标进行修订如：小汽车停车位要求每户一辆(新区建设)；对小区无障碍规划设计、绿化、容积率等也做了新规定。

首规委、市建委、市科委等部门下达组织有关住宅墙体改革，建筑节能、节水、节电、节地，门窗改革住宅施工工业化等多项住宅科研和进行新材料、新技术、新设备、新工艺的推广和应用，以提高住宅科技含量。

首规委连续举办小区规划住宅设计的评优和汇报展，以繁荣创作提高水平和沟通信息。同时开展与国外规划、设计单位的交往和技术交流。

社会上、媒体舆论方面加大了对住宅建设、房地产情况的宣传力度，包括举办展览会和明星楼盘评选等。

2. 为了提高居住区规划建设的质量和适应小康社会的要求，建设部在1994年发出两个文件。一是《城市住宅小区建设扩大试点工作大纲》提出在保持住房建设数量稳定增长的同时，要切实有效克服住宅建设功能质量和环境水平存在的问题，为居民提供方便、舒适、安全、优美的居住环境，要求树立各具特色的样板小区，以点带面提高城市住宅和规划的整体水平。另一个文件是：“关

于编制2000小康型城乡住宅科技产业工程项目实施方案的通知”。其目的是根据2000年实现小康目标的战略要求，促进科技与工程紧密结合带动住宅产业发展，这两种试点都要从规划方案到设计、施工、管理全过程受控、检验。

恩济里小区位于西郊，占地9.88hm²，是我市第一个列入建设部的试点小区，其规划设计纳入试点小区程序。为保证小区规划设计质量和提高科技含量，设计人员与开发公司密切配合坚持高标准严要求，精心规划设计，创作了一个突出以人为本、舒适、方便、安静、优美的居住小区，体现了科学性、艺术性的结合，经过实践检验，获建设部试点小区综合金牌奖及规划、设计、建筑设计、科技进步、施工质量单项一等奖；同时被授予北京市优质小区称号，并获1995年中国当代环境艺术优秀作品奖。1994年市规委、市建委联合作出“关于在住宅区建设中推广恩济里试点小区建设经验决定”产生了很大的试点效应。

望京A5、望京A4、望京K4、莲花小区、北潞春绿色生态居住区，都先后获得建设部试点小区或小康样板工程的奖励。这些小区的共同点都是依靠科技进步，通过精心规划设计、施工和科学管理，使小区新颖富有特色，小区功能齐全设施配套质量优良、环境优美，实现经济、社会环境三个效益的统一，与此同时开发和施工单位也积极开展提高施工质量的争夺长城杯和鲁班奖的活动。无疑这些都反映了北京住宅建设在量向质转变，如作为90年代最大的居住区——望京新城，就是在创优中不断向前发展。虽然这座占地510hm²(建设用地)的新城还在建设，但它的规划格局是通过方案竞赛而早已确定的。因此可以按步骤、有条不紊的分期建设，服务配套设施，绿化和车库的安排有超前意

识,因而该区住宅销售情况很好。北露绿色生态居住区则着力生态环境保护设计,对污水处理再利用于绿化、市政,垃圾自行无害消纳以及墙改节能上都进行了科研实践,创造了人与自然和谐可持续发展的居住环境。90年代居住区的优秀作品很多,30个金牌居住区反映了这一时代居住区的多样特色,其中规模有大有小,建筑标准有高低、有新区新建的,也有老区整治改造的,而布局上、手法上则是丰富多样、各有特色。

3. 危房改造走出困境、发生机

危房改造是北京住宅建设中一个老大难的问题,1949年北京旧房2052万 m^2 (包括住宅)。1990年北京提出了对危旧房的改造,至1999年全市拆迁旧房150万 m^2 ,有5.6万户居民迁入新居,在危旧房改造工程中,菊儿胡同的沿袭传统四合院建新宅的模式和小后仓追求胡同和院的京味住宅模式都进行了有益的探索。其中菊儿胡同改造还得到联合国人居奖。但是由于城市危改办法大都是采用开发企业以“拆一、还二、建三”的办法,因资金难以平衡。“以开发带危改”的模式难以运作下使进展缓慢,与北京建成现代化国际大都市不相称。

1998年6月国务院下发了“关于进一步深化城镇住房制度改革,加快住房建设”的通知,明确提出停止住房实物分配,逐步实行分配住房货币化。市政府提出了将危房改造与住房制度改革结合起来的新举措。房改带危改的原则是:“实施房改,允许回迁,鼓励外迁,自主选择”确定了五个试点小区:崇文区龙潭西里、金鱼池,宣武区天桥、牛街,丰台区开阳里,共动拆1.3万户,拆危旧房40.5万 m^2 ,新建131万 m^2 。1999年以来是北京危旧房改造最快的时期,据统计2000年拆危旧房63万 m^2 ,是1999年的三倍。由于危改的加速,2005年北京将不再有危旧房,这体现了新思路、新机制、新政策的巨大作用。房改充分调动了居民购房的积极性。同时也促进

了城市危改居住区规划设计的创新,最近东城三眼胡同的危改规划便采取了四合院群落整体改造的方案。

根据“北京历史文化名城保护规划”的要求:历史文化保护区内的危房,应严格按照历史文化保护区规划实施,以“院落”为单位逐步更新危房,恢复原有街区的传统风貌。历史文化保护区外的危改片要加强文物及



卧龙花园规划总平面



卧龙花园



有价值的历史建筑的核查、保护。严格执行“详细规划”中的建筑高度控制,必须尽最大可能保护传统胡同的格局、肌理和尺度危房改造工作与古城传统风貌保护相结合。历史文化保护区危改的精心规划与设计,使新区与环境相融合,使那些被尘封的历史文物和古迹从新亮相,使古都的传统文得以发扬,使危改与旧城的保护相得益彰。

