

Modification

户型专家李小宁 ——

巧改户型300招

of indemnificatory housing

保障房户型卷

李小宁 著

Li Xiaoning

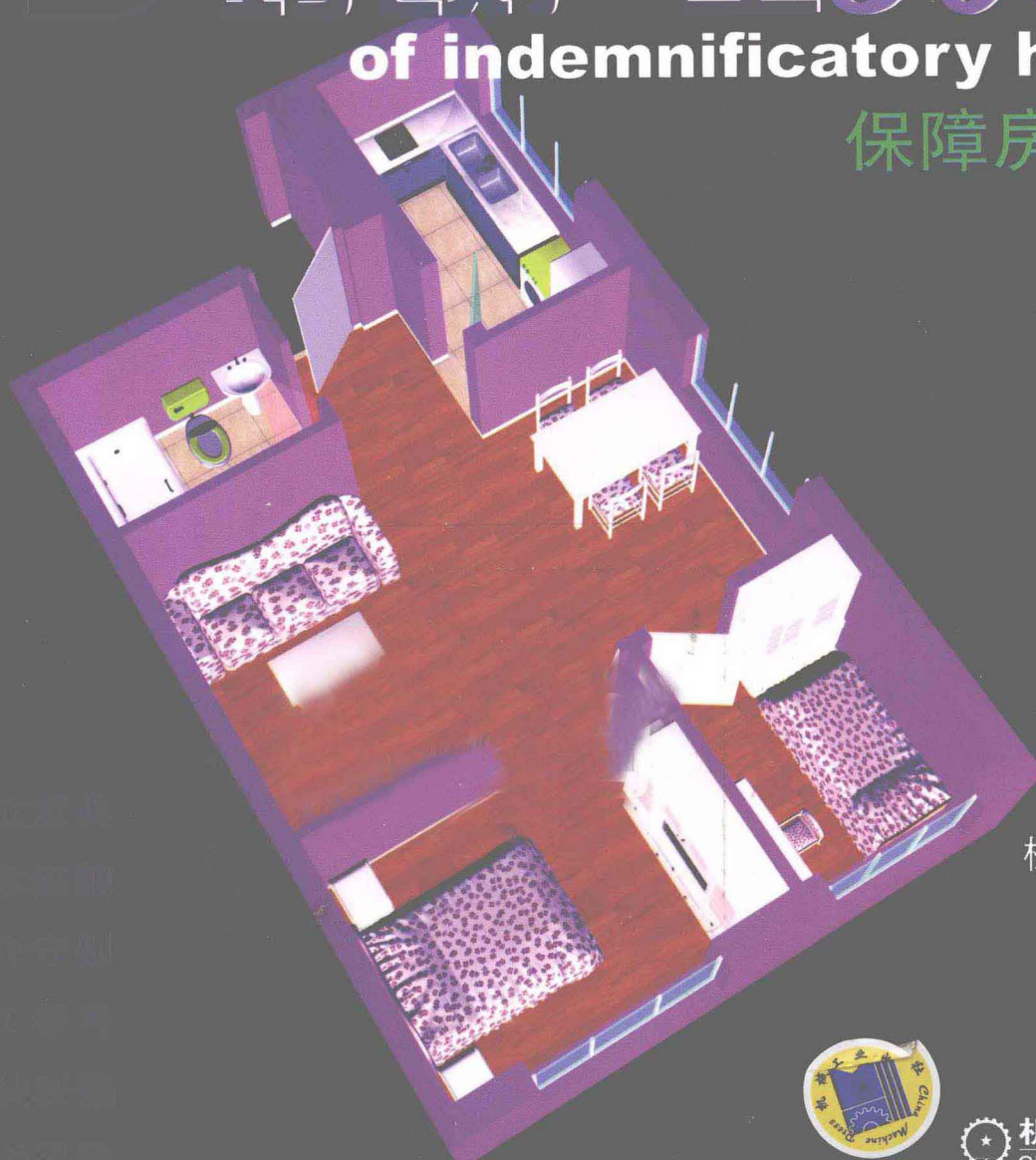
限价房

经济适用房

定向安置房

棚户区改造房

廉租房



机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS

3D Modification 巧改户型 300 招 of indemnificatory housing 保障房户型卷



本书由著名户型专家根据实践精心撰写，精选了几十个保障房户型，从楼座结构、布局，到交通管井和户型，进行了分门别类的分析和改造，目的是使正在大力发展的保障房建设能够准确定位，帮助各地政府拓宽思路，帮助设计单位精挑细改，在保证基本居住需求的同时，有效地降低成本，使每一平方米都物有所值，物超所值。

图书在版编目 (CIP) 数据

巧改户型 300 招. 保障房户型卷/李小宁著. —北京: 机械工业出版社, 2011. 7
ISBN 978-7-111-35136-8

I. ①巧… II. ①李… III. ①住宅—室内装修—建筑设计 IV. ①TU767

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2011) 第 150735 号

机械工业出版社 (北京市百万庄大街 22 号 邮政编码 100037)

策划编辑: 赵 荣 责任编辑: 赵 荣

责任校对: 纪 敬 封面设计: 李小宁

责任印制: 杨 曦

保定市中国画美凯印刷有限公司印刷

2011 年 9 月第 1 版第 1 次印刷

225mm × 210mm · 10.6 印张 · 390 千字

标准书号: ISBN 978-7-111-35136-8

定价: 58.00 元

凡购本书, 如有缺页、倒页、脱页, 由本社发行部调换

电话服务

网络服务

社服 务 中 心: (010)88361066 门户网: <http://www.cmpbook.com>

销 售 一 部: (010)68326294

销 售 二 部: (010)88379649 教材网: <http://www.cmpedu.com>

读者购书热线: (010)88379203 封面无防伪标均为盗版



李小宁，楼市分析专家、户型设计专家、建筑造型设计师、摄影家、作家。

毕业于中国社会科学院研究生院，现为住房和城乡建设部干部学院及多所大学建筑系客座教授、全国房地产经理人联盟可持续建筑委员会秘书长，担任北京豪尔斯房地产咨询服务有限公司、北京豪尔斯国际展览有限公司和北京黑马艺术摄影公司主要负责人。

已出访五十余国，考察了国外众多的地产项目，并常年在电视台、电台、报刊、网站等媒体参加和主持住宅论坛，并担任多项房地产评比的专家评委。主持了多个别墅、高档公寓和保障房的户型及建筑外立面的设计和优化工作，尤其擅长将发达国家的人居理念与中国的居住现状相融合，创作出符合世界潮流的新式户型。目前已出版二十余部建筑设计专著及摄影、散文、小说集。

前言

常常有人问我，什么样的户型是好户型？

往高了说，有限的空间尽可能满足无限的需求。

往低了说，居室的格局尽可能满足生活的需要。

常常有人问我，住在郊区的大房子好，还是市区的小房子好？

往宽了说，住宅是时间和空间的关系，用时间换取空间或者用空间换取时间，就看如何平衡。同样的投入，在市区获得的空间小但可以赢得时间，快速完成工作和生活的切换；而在郊区，以牺牲时间的代价获得大空间，可以得到一定的满足。

往窄了说，生命是用时间组成的，对于每个人的价值千差万别，但空间也是丰富生命体验的重要环节，对于每个人的感受也会各有不同，就看怎样把握。有限的投入要住上好房子，选择郊区大房无可厚非，有限的年华要抓紧享受，留在市区也是权宜之计。

常常有人问我，怎样才能挑到合适的住宅？

往远了说，选择几十平方米甚至几百平方米的户型时，需要依靠生活经验和市场直觉；购买几十万元甚至几百万元的住宅时，需要依靠理性分析和优劣对比。

往近了说，这套书从北京、广州、深圳和上海等地数万个户型中，挑选出富有代表性的几百个样式，分门别类地分析，目的是帮助购房者能够细致地挑选户型，去粗取精，去伪存真。

常常有人问我，能不能将现有的户型合理改造？

往粗了说，无论是久经沙场的名牌大佬，还是初出茅庐的

地产新军，所设计的户型都或多或少地存在着瑕疵，好在现代住宅有一些是非承重墙体，为我们留下了改造的空间。

往细了说，这套书通过平面图和3D立体图的前后改造对比，对户型进行想象解剖，同时辅以文字细致分析，目的是帮助居住者能够直观地感受改造带来的愉悦，拾遗补缺，锦上添花。

我想说的是，空间的大小并不一定能简单地决定生活质量的高低，一些哗众取宠的样式并不一定能实现可持续发展，每一平方米的购房花销也并不一定能达到财尽其用。俗话说：“萝卜快了不洗泥”，不管是水萝卜、糠萝卜，缺货时就是满身泥泞都照样好卖。房子若是如此，到头来吃亏的还是普通购房者。在房价高擎的现状下，科学的鉴赏，仔细的斟酌，理性的选择，就像给萝卜洗去污泥，还其本来面目，挑到并改好真正能保值、增值并且舒适、好用的房子，不然用买“心里美”的钱买了白萝卜，不喊冤才怪呢！

我还想说的是，与其叹息房价，不如改好户型！



目 录

前言

喜忧参半篇	1
浅议保障房的户型	2
保障房的面积	2
保障房户型的分类	4
保障房的设计缺憾	6
改造保障房的关键	8
保障房步入小康时代	10
制度简单的时代	10
巨大变革的时代	13
繁荣昌盛的时代	14
定向安置篇	17
空间的设计	18

对接安置房	19
北京西城区对接安置住房	20
北京朝阳区定福庄南安置房	26
北京丰台区怡然家园	30
北京丰台晓月苑六组团	40
动迁安置房	49
北京通州区轻轨L2线	
两站一街定向安置房	50
北京高碑店北花园居住小区	58
北京大红门回迁房	64
旧城保护安置房	69
北京东城区旧城保护定向安置房	
——顺义地块	70

目 录

北京东城区旧城保护定向安置房 ——朝阳地块.....	80	北京东泽园.....	132
棚户区改造房.....	99	北京怀柔北房镇驸马庄村保障房.....	138
北京南苑棚户区改造安置房.....	100	经济适用房.....	147
北京门头沟区采空棚户区改造 石门营定向安置房.....	106	北京怀柔育龙小镇经济适用房.....	148
北京门头沟区采空棚户区改造 石泉砖厂地块定向安置房.....	114	北京总参某部干部安置房.....	154
户型的装修.....	118	北京怀柔北房镇驸马庄村保障房.....	166
限价租赁篇	121	公共租赁房.....	175
空间的流动.....	122	北京昌平区北七家镇公共租赁房.....	176
两限房.....	123	北京东外小关56号.....	180
北京顺义区牛栏山半壁店住宅小区.....	124	廉租房.....	195
		北京海淀区吴家场廉租房.....	196
		户型的个性.....	198
		后记：应该精挑细改	201

喜忧参半篇

浅议保障房的户型 保障房步入小康时代

浅议保障房的户型

2010年以来，保障房成为国家住宅建设的热点，成为考核各地政府政绩的重要指标，因此保障房的建设显得更为紧迫，但部分保障房设计在重视数量的同时却忽视了质量，出现了粗制滥造的现象。2010年7月，北京市规划委员会和北京市住房和城乡建设委员会主办了“北京市近期政策性住房建设规划设计方案评选暨展览”，来自16个区县的42个项目参加了展出，这些项目占地881.9公顷，建筑面积1675.5万 m^2 。2011年6月，又举办了“北京市第二届政策性住房项目规划设计方案评选暨展览”这次展出了32个项目，占地约543公顷，建筑面积1284万 m^2 。”虽然大多数项目都由大牌设计院所担纲，但设计水平差异很大，除少数比较优异外，其余不少设计还存在着一些问题，尤其表现在楼层平面布局和户型上。

本书中选用的案例基本来自这些设计，笔者在尊重原设计指标的基础上，加以优化改造，目的是抛砖引玉，使保障房的设计更上一层楼。

保障房面积虽小，但居住功能和大户型相比，不应该有太大的差异，理想的要求是：精致地规划面积，巧妙地设计户型，合理地改造布局，其面积的取舍点尽量卡在既保证功能完善又最少浪费，也就是经济而不局促。

实际上，保障房由于面积有限，设计不宜，挑选也难，改动起来更是捉襟见肘，因此，比起商品房中的中大户型来，更需要精挑细改。

保障房的面积

保障房一般分为两类：定向安置类：包括对接安置房、动迁安置房、旧城保护安置房和棚户区改造房；限价类，包括两限房和经济适用房；租赁类，包括公共租赁房和廉租房。

面积标准

按照国家规定，结合各地的居住现状，一般来说，廉租房面积控制在50 m^2 以内，公共租赁房控制在60~80 m^2 ，经济适用房则可以达到90 m^2 。定向安置房则根据不同情况大致在45~80 m^2 范围内，而限价房市场化程度高一些，面积标准基本接近于商品房。在套型的面积安排上，通常大开间居室40~45 m^2 ，一居室45~55 m^2 ，二居室60~70 m^2 ，三居室80~90 m^2 ，上下会有5%~10%左右的浮动。

缩小面积与增加功能

这两方面常常矛盾，20世纪80年代以前的户型，因功能相对单一，居室可以做得小巧些，像一居室40 m^2 ，二居室60 m^2 ，而三居室也就才70 m^2 ，这些户型中大多是只有过厅没有客厅，实际上是少了一个主要功能空间，也就是少了一间房。而现在随着“动静分区”、“洁污分离”、“干湿分开”、“主客分卫”、“中西分厨”等标志生活品质和习惯的样式，以及储藏间、衣帽间、休闲阳台、家政阳台、玄关等空间的设置逐渐地渗透到各种户型中，居住的舒适度较之前大为提高，但面积也相应地加大。

因此，保障房中各类分区的样式及功能空间的设置应首先服从于居室面积的需要，也就是说，在起居室、卧室及厨卫

面积达标的基础上,再适时加以考虑。为了更好地在有限的空间中容纳人们无限的需求,兼容方方面面,功能复合化、空间模糊化等是住宅发展的重要趋势。

使用率尤其重要

使用率的大小也是一个不容忽视的问题。目前,绝大多数楼盘在户型面积上提供两个数据,即建筑面积和套内建筑面积,前者为销售时的计价面积,而后者为户型所占用的面积。使用率的计算是套内建筑面积除以建筑面积得出的百分比,一般标准户型使用率在塔楼中为77%~82%,在板楼中为80%~85%,南方地区同比还能提高5%。而小户型集中的楼层,因公摊面积加大,实际上要降低3%~5%。在进行项目之间价格比较时,应用某一户型的总价除以套内建筑面积,得出的单价才是该户型的有效面积的价格,这一点,对于在面积上斤斤计较的保障房户型来说,显得尤为重要。

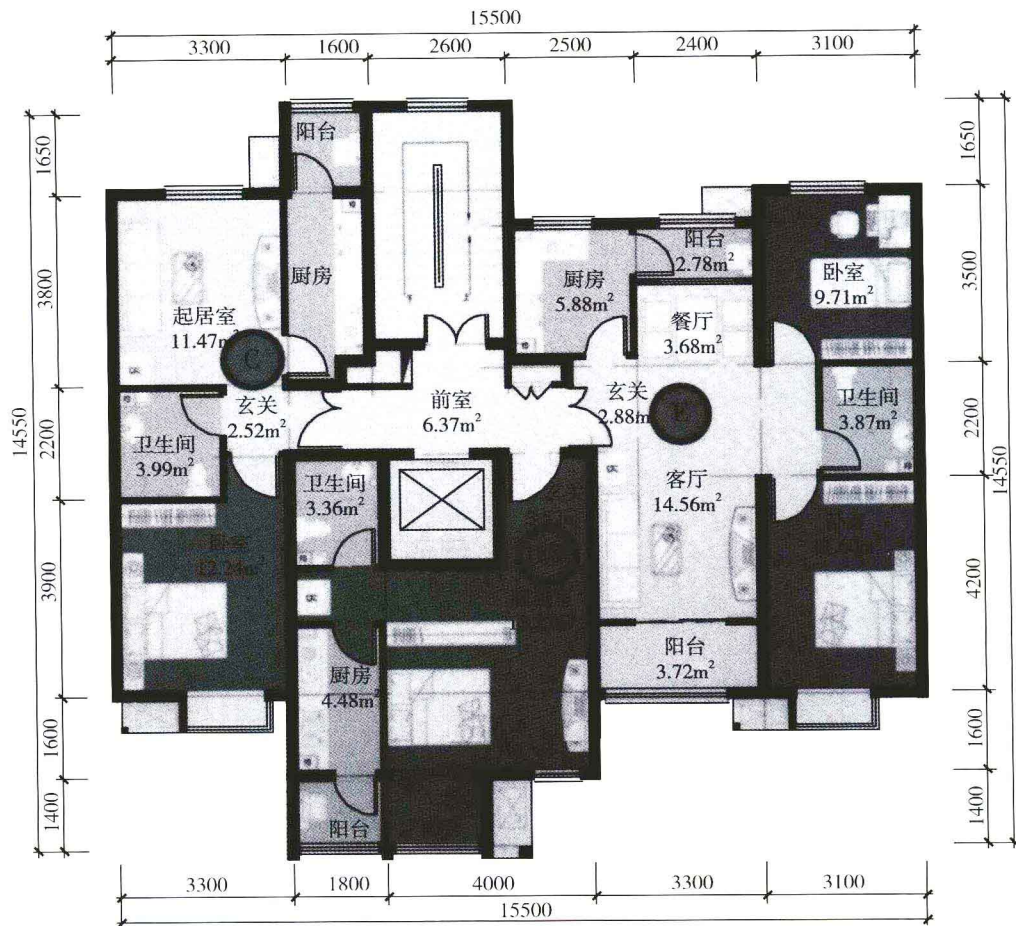
实例1 北京唐家岭地区整体改造安置房

项目总建设用地 5.4万m^2 ,总建筑面积 15.6万m^2 ,其中住宅建筑面积 11.4万m^2 ,1497户,4192人。

该楼座为连体板塔楼,辛单元1梯3户,C户型一室一厅一卫,建筑面积 53m^2 ;D反户型大开间一室一厅,建筑面积 45m^2 ;E户型二室一厅一卫,建筑面积 83m^2 。C户型南北通透,存在问题是:起居室面积等同于卧室,仅有客厅而缺少餐厅;卧室有日照、观景遮挡夹角。D反户型全南朝向,厨卫空间处理得不错,并且配备了阳台,

缺憾是居住区只能放置卧室三件套,无法安排客厅家具,同时门厅和交通通道占了很大面积。E户型整体不错,标准的二室一厅一卫,非常通透,空间利用率也较高。

可以调整的是,C户型将卫生间下移,并适当缩小卧室面积,起居室留出餐厅的位置;D反户型将厨房和居住区对调,躲开门厅的交通通道,同时纳入冰箱的空间,加大居住区,使之安放沙发、餐桌等家具。



北京唐家岭地区整体改造安置房辛单元楼层平面

保障房户型的分类

保障房以小户型为主，狭义小户型一般为一居室，按户型样式分为合体一居和分体一居；广义小户型可以是精巧的一、二、三居。

标准一居是居家过日子的必然选择

标准的一居室是一室一厅，不管是过去的室大厅小，还是现在的室小厅大，睡觉和起居或就餐都分别在不同的带有采光面的空间里。随着面积的缩小，市场上曾出现了将卧室和起居室合二为一的合体一居，俗称“大开间”。这种户型的特点是：厨卫等基本生活设施仍然具备；居室除厨卫外，只拥有一个窗户或阳台的采光面（如果有两个以上的采光面，就容易分割成两个居住空间，成了名副其实的一室一厅）。但是，从生活长期使用角度看，一室一厅并且厨房带采光窗户的标准一居室才能够真正满足人居的需要。

精巧两居是保证舒适度的基本户型

实际上，对于一个家庭来说，两居室能够可持续发展，即便是带着老人一同生活，也能够分居保证基本的私密性。

那么，对于精巧两居而言，究竟“小”到什么程度才算合适？

一般来说，客厅 20m^2 以上，可以摆放三件家具，如沙发、餐桌和书桌，而 15m^2 以下，只能摆放简易沙发和小餐桌。

卧室 14m^2 ，可以增加电视桌、梳妆台， 12m^2 以下，只能满足“卧”的基本需要。

卫生间 $3\sim 5\text{m}^2$ 、厨房 $4\sim 6\text{m}^2$ 就能使用，当然宽大一点会增加舒适度，至于再大一些面积，无非是进行“洁污分区”、“中西分厨”，或者放进洗衣机、冰箱什么的。通常卫生间设置淋浴器、洗手盆和坐便器，最小 2.5m^2 ，若改成小浴缸， 3m^2 都不富裕。

厨房面积不应小于 4m^2 ，低于这个数值，室内热量聚集就会过大，同时单排橱柜净宽不小于 1.5m ，双排橱柜不小于

1.9m ，并且橱柜总长不小于 2.1m 。

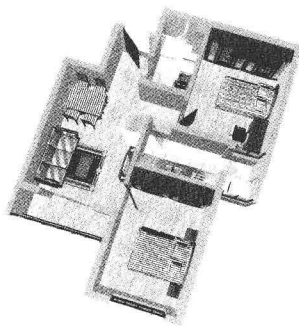
至于阳台、储藏间、玄关等功能空间，在保证主要居室面积的前提下增设，会使居室的品质有所提高。

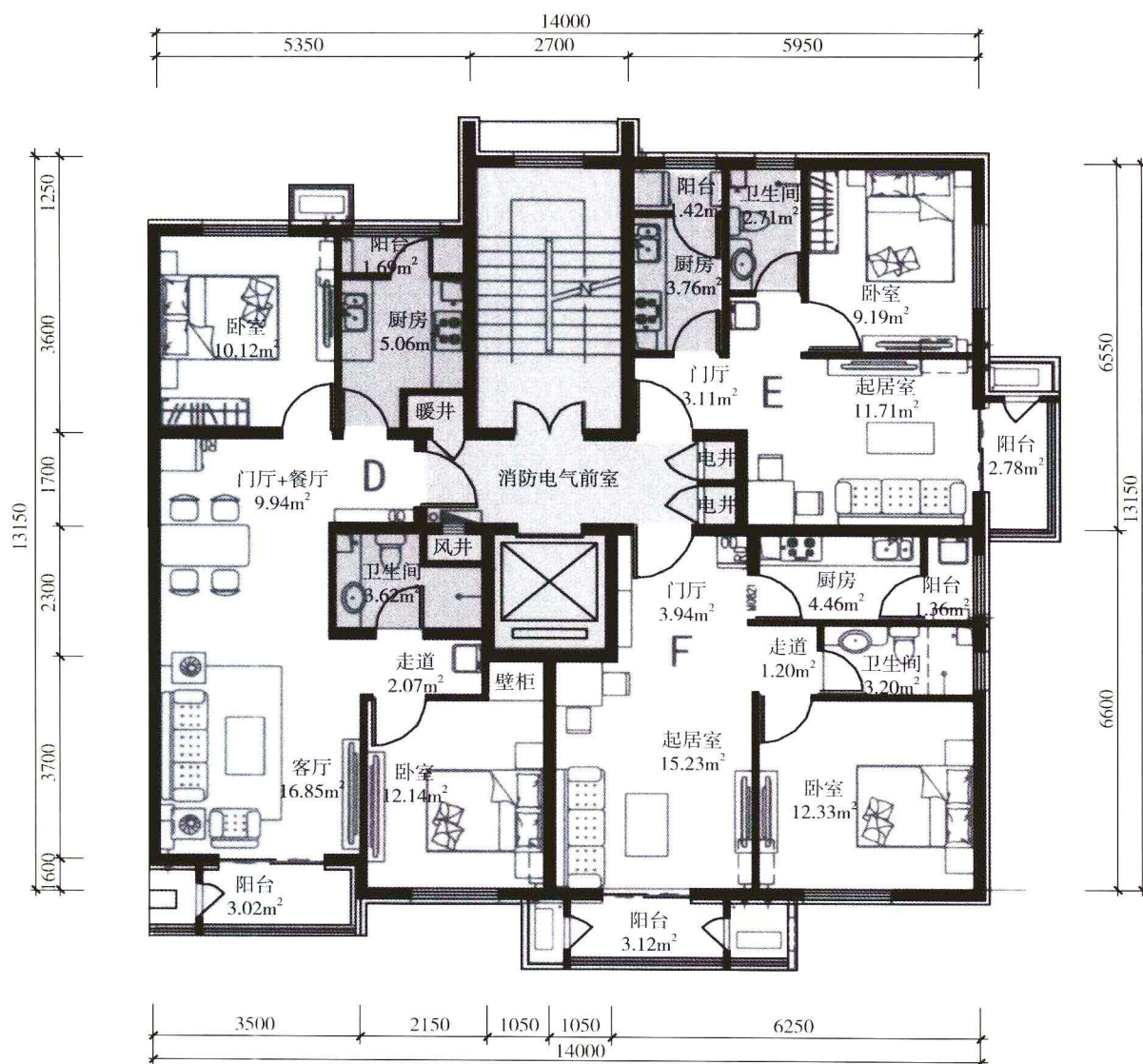
实例2 北京开发区12平方公里拆迁安置房

位于北京亦庄经济技术开发区西南部，东至博兴八路，西至博兴西路，北至泰河路，南至泰河三街。项目占地 76万m^2 ，总建筑面积 225万m^2 ，绿化率 30% ，容积率 2.08 。该项目为18个村的农民拆迁安置，征地面积 12km^2 。

该楼座为连体板塔楼的边单元，1梯3户，D户型二室二厅一卫，建筑面积 84.53m^2 ；E户型一室一厅一卫，建筑面积 47.97m^2 ；F户型一室一厅一卫，建筑面积 60.52m^2 。整个楼座比较平衡，公共通道占用面积也极为有限，各户型采光、通风指标不错，没有互相遮挡。存在问题是，F、E户型餐厅和客厅挤在一起，门厅却占用挺大的面积，并且E户型起居室开间略小。

可以调整的是，左移电梯井，加大F户型的门厅，将餐厅安放于此；E户型的起居室左移左墙、上移上墙，扩大开间和进深，分出餐厅。





北京开发区12平方公里拆迁安置房边单元楼层平面

保障房的设计缺憾

从技术层面讲

房型合理性变差。

在空间设计和取舍上，保障房受总面积的限制，各功能空间容易产生相互影响，并且户型也比较单一，像面宽较窄、进深较大的直套型一居室，往往客厅灰暗，卧室却过于明亮，使生活需求倒置；

在采光和通风上，由于保障房楼体必须保证一定的进深，多个小户型安排在同一楼层时，不容易统筹兼顾；

在楼层平面布局上，保障房更是明显带有传统的长走廊、户挨户的“筒子楼”痕迹。同时，由于大部分大小户型混居楼中的小户型全朝阴面设计，在北方地区，对居住健康或多或少会产生不利的影响。

房间使用率降低。

从建筑面积上说，由于同一楼层户数增多，造成楼道面积加大，使得原本总面积不大的小户型，对公摊面积变得十分敏感；

从使用率上说，户内各种管道、墙体占用的面积，在大户型中还感觉不出什么，但在寸土寸金的小户型中，却显得非常抢眼。

从生活氛围讲

居住人群繁杂。

一般来说，保障房聚集的楼盘年轻人会多一些，这些虽然会给社区带来活力，但也会增加不安定的因素，像每层十几户至几十户，使进进出出的人流加大，多少会对邻居产生干扰。

保障房有些为过渡型住宅，年轻的居住者随着经济和家庭成员的变化，进而购买更大一些的户型，而将手中的小户型腾退，这些都会使邻居走马灯似的更迭不断。

住户识别变难。

由于小户型设计相对密集，一层十几户至几十户呈鱼骨

状、放射状和环状，导致各家各户识别变难。走入楼道，往往使人失去方位感，不辨南北，只能依靠门牌号码。

上下交通不便。

一梯十几户至几十户，也使得乘电梯变得相对困难，平均每部电梯每天要承载一二百户的运量，即便每户只有1人居住，每天数百人次上下进出，其拥挤及等候状况可想而知。

安全系数降低。

迷宫似的楼道，使外人闯入时住户难以察觉，给不法分子留下了可乘之机；

一旦出现火灾、地震等，住户不易迅速疏散；住户的经常变化，使得已经不太稳定的邻居关系变得更加不稳定，公共安全明显逊色于以大户型为主的社区。

设施损耗增加。

由于社区户型密集度加大，单位面积人员增多，同时年轻人又充满青春活力，因而各种设施的使用频率较之大户型社区要多许多，一定程度上加大了损耗。

实例3 北京第二水泥管厂安置房

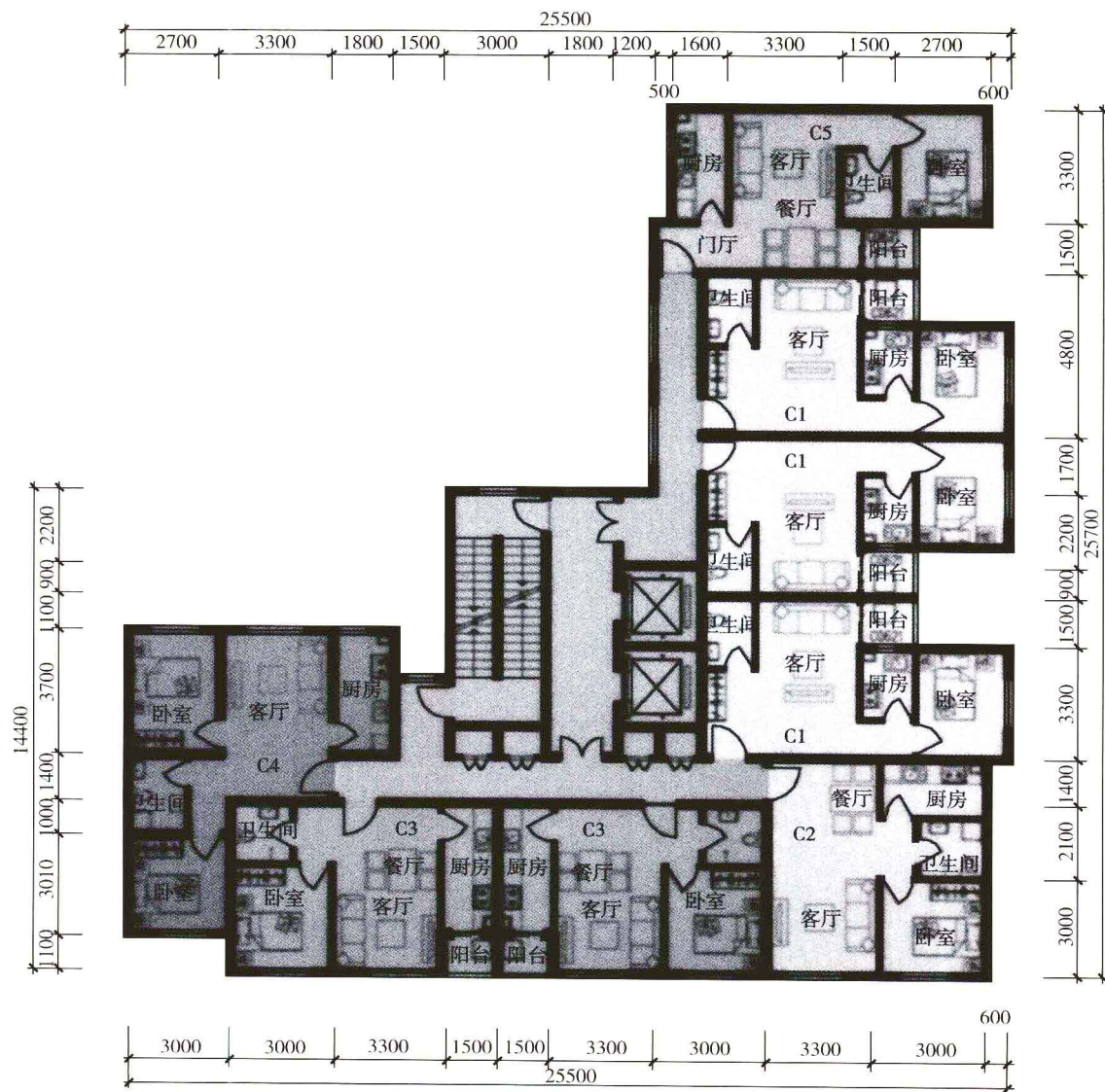
位于北京市石景山区八角地区，东至101铁路，西至体育场西路，南至首钢设备处北侧规划路，北至第二水泥管厂项目南侧用地边角界线。其中住宅用地占3.2公顷，地上建筑控制规模约9.1万 m^2 ，容积率2.8，控高60m，绿化率30%。

3号楼2单元楼层总建筑面积424.72 m^2 ，2梯8户，由于楼道过长，公摊面积偏大，使用率仅为78.40%。其中，C1户型一室一厅一卫，建筑面积47.75 m^2 ；C2户型一室二厅一卫，建筑面积54.64 m^2 ；C3户型一室一厅一卫，建筑面积52.17 m^2 ；C4户型二室一厅一卫，建筑面积66.62 m^2 ；C5户型一室一厅一卫，建筑面积56.72 m^2 。

C1户型在一个半开间内划分户型，起居室采光面窄，并且一侧为交通通道，不宜放置餐桌。C2户型两面采光，比较容易处理空间，所以布局最合理。C3户型采光面很宽，但餐厅没有稳定的位置，挤在客厅一侧。C4户型南北通透，开间、进深尺度合理，但餐厅处在大门口，有些阻碍。

可以调整的是，将C1、C5户型与电梯井交错设计，加大起居室的进深，将沙发偏转放置，分出餐厅；C3户型将厨房门下移，使餐厅在上角形成稳定的区域；C1户型缩短进深，

并将客厅和厨房横移，占用走廊窗户旁的空缺部分，客厅和餐厅横向设置。



北京第二水泥管厂安置房3号楼2单元楼层平面

改造保障房的关键

面积配比要合理

对于面积局促的保障房来说，面积上应以符合人体工程学的基本空间尺度为限，比如客厅不应小于 12m^2 ，卧室不应小于 10m^2 ，就是合在一起，也不应小于 20m^2 ；而卫生间不应小于 3m^2 ，厨房不应小于 4m^2 ；当然，若能增加阳台、电脑间，以及洗衣机、冰箱的专用放置空间，会使功能性大为提高。因此，各功能空间的面积、尺度的恰当与否，是保障房品质高低的关键。

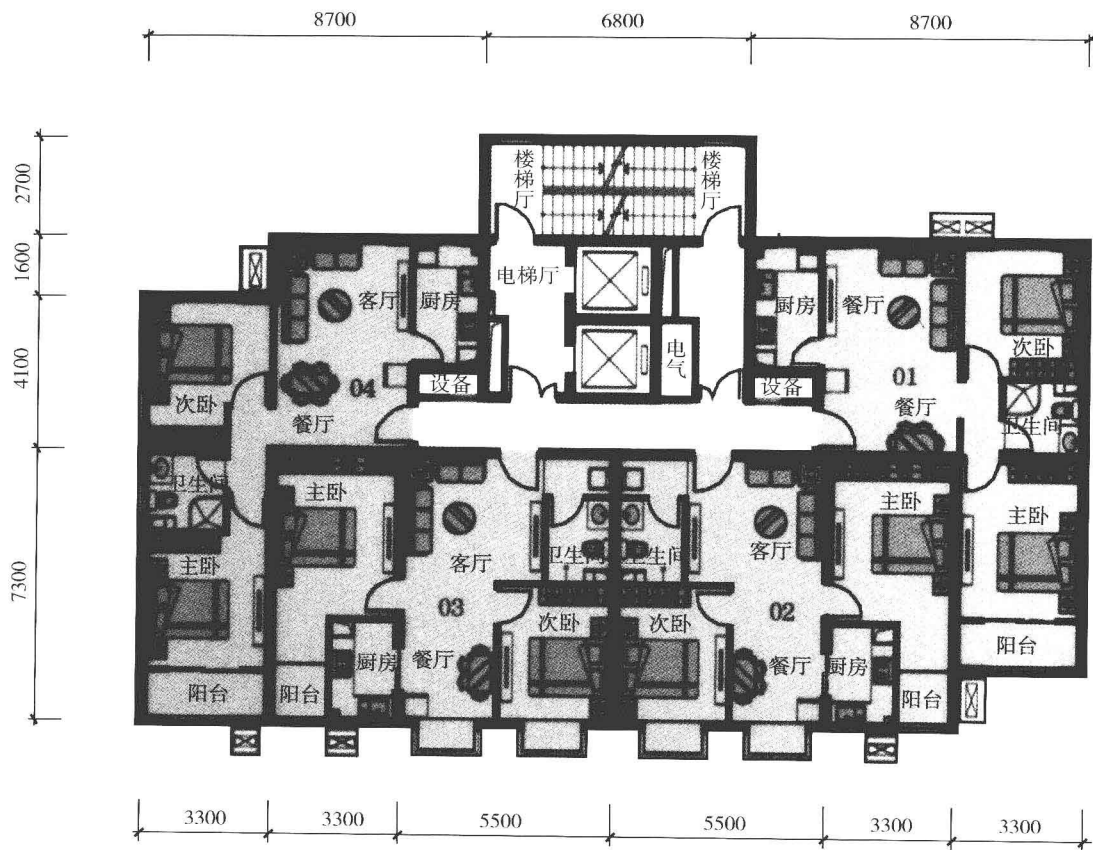
公共设施要完善

要适当考虑社区内的各种设施配套，因为保障房空间不足所带来的生活缺憾需要从社区中弥补，如洗衣房、快餐店等，同时也要考虑交通、商业、甚至商务配套。另外，电梯的配比也很重要，对于1梯6户和3梯18户而言，虽然电梯平均户数一样，但两者各有优劣，前者公共面积减少，提高了得房使用率，而且安宁

和安全也有了保障；后者虽然得房使用率降低，但电梯的利用率却大大提高，调配等候的时间相应地缩短。

采光、通风要良好

现有的保障房基本为一两个采光面，通风、采光都受到了一定的局限，因此在面积有限的情况下，应尽可能选择采光面宽一些、阳光面采光窗大一些的套型，以增强居室的自然生态性能。



北京高碑店北花园居住小区3单元楼层平面改前

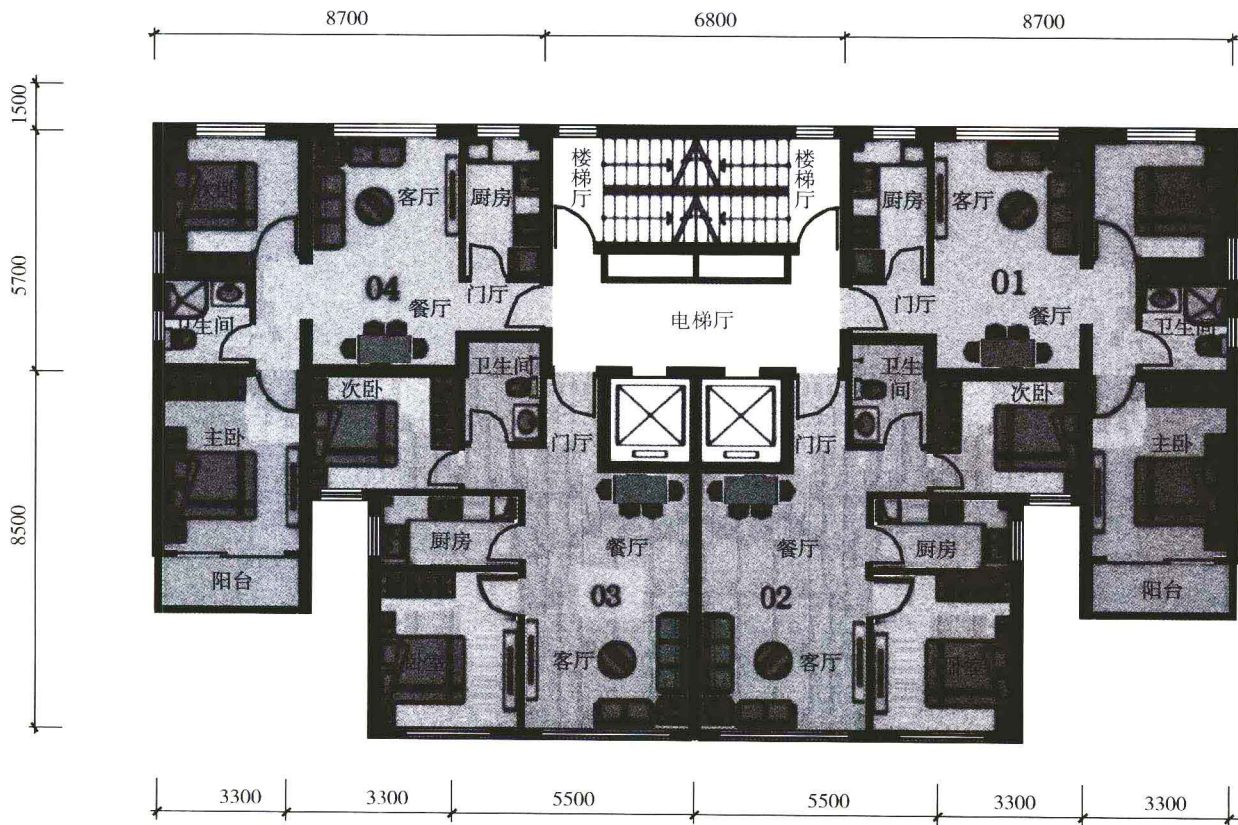
实例4 北京高碑店北花园居住小区

位于北京市朝阳区高碑店乡、三间房乡，紧邻轨道交通和京通路。北临通惠河、东至三间房乡、南接双桥铁路编组站、西靠东五环路。占地50.77万 m^2 ，建设用地25.09万 m^2 ，住宅建筑面积67.46万 m^2 ，配套公建面积5.41万 m^2 ，建筑控高80m，绿化率30%。项目安置18791人，8600套住房，全部为南北板楼。

该楼座为连体板塔楼的边单元，2梯4户，由两套南北向两

居室，两套全南向两居室组成。存在问题是，楼梯向北凸出较多，左右不够平衡。01户型均好性不错，餐厅对着大门，有些阻碍。02、03户型主卧和客厅均为半采光，并且客厅和餐厅位置倒置。04户型餐厅和客厅没能分开，有些局促。

可以调整的是，楼座楼梯厅下移，缩短1.5m进深，节约占地空间；北结构墙取直；01户型大门上移，留出餐厅，04户型采用对称设计。02、03户型次卧和厨房采用楼体开槽采光，节约开间，将起居室和主卧扩大成全采光，保证舒适度。



北京高碑店北花园居住小区3单元楼层平面改后

保障房步入小康时代

一个著名的经济学家曾对住宅作过精辟的概括：“住宅是一种特殊的商品，特殊在哪里？一是必需性，二是耐用性，三是高值性，四是不动性。”由此可见，住宅像热山芋，好吃，但烫手。

构成住宅核心的商品房，原本是普通的市场经济产物，但在中国这块土壤上，对于原本习惯了福利分房的人们来说，无论从观念上，还是从经济上，都形成了很大的冲击。

虽然福利房60余年，商品房20余年，保障房10余年，但却经历了多次重大的变化，使住宅从技术上和使用上成为了能够尽快接近世界水平的商品之一。

制度简单的时代

从建国到20世纪70年代末，住房相对紧张，分配制度也比较简单，基本上采用福利分房方式。

“食寝分离”和“就寝分离”

二战时期，日本京都大学的教师西山卯三先生通过对普通居民住宅的调查，提出了就餐与睡眠分开的“食寝分离”和父母与子女分室的“就寝分离”的两条居住最低标准，使之成为战后集合住宅规划设计的基本原则。

我国建国后，人口的迅速增长使居住的矛盾日益突出，除了一些企事业单位建设了标准的“单元楼”，更多的是利用有限的资金盖起了不够“食寝分离”和“就寝分离”标准的简易单元楼、筒子楼、平房和大杂院等。

其中标准的“单元楼”厨房和卫生间尺度较为宽裕，简易单元楼拥有的厨房、卫生间通常比较狭小，而其余的基本是共用的公共卫生间和厨房。因此，各家沿墙私盖小厨房，甚至卧室的现象屡见不鲜。

这期间的居住状况可以用“功能混杂”这四个字概括，像在卧室中用餐，餐厅兼作学习室，起居室和卧室合一等比比皆是。造成这种局面，一方面是套型的面积所限，另一方面是家具、电器的使用还较落后，再一方面是设计、生活的理念陈旧。

随着冰箱、彩电等家用电器的普及，家庭中小孩的减少，生活要求发生了变化，而以往不够“食寝分离”和“就寝分离”标准及“功能混杂”的状况，首先被一些住房条件优良的人所改善。