

当代国内外住宅区 规划实例选编

朱建达 编著

中国建筑工程出版社

和帮助，在此深表谢意！

鉴于时间和水平有限，文中如有不妥之处，谨请广大读者提出宝贵意见。

当代国内外住宅区 规划实例选编

朱建达 编著

中国建筑工程出版社

和帮助，在此深表谢意！

鉴于时间和水平有限，文中如有不妥之处，谨请广大读者提出宝贵意见。

(京)新登字 035 号

本书从我国当前的住宅区建设出发，结合国外住宅区建设的经验，指出了我们目前所取得的成就及存在的问题；根据城市现代化及居民生活的特点，论述了如何规划和建设现代化的居住区。在本书的实例部分，作者精选了近几年来建设的有代表性的国内外住宅区55例，逐一加以剖析。实例内容精练，图文并茂，有很强的资料性和参考价值。

本书适合于建筑设计人员、规划设计人员、房地产开发者及大专院校师生参考阅读。

当代国内外住宅区
规划实例选编

朱建达 编著

*

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

北京顺义板桥印刷厂印刷

*

开本：787×1092毫米 1/16 印张：18 1/4 字数：441 千字

1996年1月第一版 1996年1月第一次印刷

印数：1—7·100册 定价：37.00元

ISBN 7-112-02658-X

TU·2030(7752)

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

第一章 中国城市居住区建设的回顾.....1

一、中国古代城市居住区规划..... 1

（一）里坊制..... 2

（二）街巷制.....2

（三）大街——胡同4

二、中国近现代城市居住区规划..... 5

（一）传统的大街——里弄的规划结构..... 5

（二）邻里单位..... 5

（三）居住区——居住街坊..... 7

（四）居住区——居住小区..... 8

（五）居住区..... 9

（六）综合居住区..... 9

三、建国四十多年来住宅建设的成就.....10

（一）1950～1960年住宅建设稳步发展时期.....11

（二）1960～1970年住宅建设停滞和恢复时期.....14

（三）80年代住宅建设振兴发展时期.....14

第二章 住宅商品化机制下的居住区规划与设计.....18

一、小康居住水平.....18

（一）住房小康水平的数量标准.....19

（二）住房小康水平的质量标准.....19

（三）住房小康水平的环境标准.....19

二、制约城镇住宅发展的主要因素.....19

（一）城镇常住人口增加太快.....19

（二）人均土地资源占有量太少.....19

（三）城市基础设施发展滞后.....19

（四）生产力发展水平不高.....20

三、住宅商品化，要求居住区规划理论适应市场机制..... 20

四、把握商品化住宅的本质特征，寻求居住区规划设计的新基点.....20

五、商品化住宅，要求有合理而灵活的建设标准.....21

六、增强商品意识，精心设计，降低成本，取消不合理收费..... 21

七、商品化住宅的外部环境价值.....22

八、住宅商品化下的三大效益协调机制.....22

九、以住宅商品化和小康生活为导向，提高规划水平，合理组织居住区.....23

（一）居住区规划结构.....24

（二）公共服务设施.....24

（三）交通..... 24

（四）提高绿化比例，处理好空间的分离与联系是今后居住区规划设计的重大内容.....24

（五）居住区规划的多样化.....24

十、让居住者来选择和安排自身的生活方式..... 25

十一、住宅商品化机制下，居住区规划由“专家规划”或“首长规划”转向“大众规划”.....25

十二、居住区规划的科学性——可行性研究25

第三章 居住区户外环境设计.....27

一、居民在想什么——对居住环境问题的提出.....29

（一）住宅的适用性.....29

（二）公共服务设施的方便性.....29

（三）通路通畅便捷..... 30

（四）居住安全、领域性..... 30

（五）环境安静卫生.....30

（六）邻里来往与互助.....30

（七）景观 30

（八）住宅经济30

二、硬环境和软环境的相互关系.....31

（一）硬环境..... 31

（二）软环境.....31

（三）硬环境是软环境的载体..... 31

（四）软环境的可居性是硬环境的价值取向.....32

三、居民行为活动的类别及与环境的相互关系.....33

（一）必要性活动.....33

（二）自发性活动..... 33

(三) 社会性活动·····33	21.南通	学田 实验住宅小区····· 166
四、居住行为特征与居住环境····· 35	22.蚌埠	龙湖居住小区····· 168
(一) 居住区居民分类····· 35	23.无锡	清扬居住小区····· 172
(二) 各类居民行为活动特性及其对环境	24.广州	东湖新村·····175
的要求····· 36	25.苏州	彩香村居住小区·····178
五、居住区空间环境组织····· 51	26.昆明	春苑小区·····182
(一) 居住区户外空间的构成·····51	27.常州	红梅新村·····184
(二) 居住区户外空间的特性·····52	28.深圳	滨河住宅区·····189
(三) 居住区户外空间的秩序与层次····· 52	29.深圳	园岭住宅区····· 195
(四) 居住区户外空间环境的有序组织·····55	30.南京	莫愁新寓小区····· 199
(五) 居住区空间的领域性和安全性·····56	31.台北	成功国宅·····204
(六) 居住区空间环境的可识别性·····58	32.北京	翠微园居住小区·····206
六、居住区规划设计的多样化·····58	33.北京	黄村清源里小区·····210
(一) 居住区规划设计多样化的途径和手法·· 59	34.天津	子牙里街坊····· 214
(二) 居住小区布局多样化的手法·····63	35.天津	万新村居住区·····218
(三) 居住组团布置的多样化·····67	36.唐山	光明西里居住区·····222
第四章 实例选编 ·····75	37.南昌	朝阳住宅小区规划方案·····225
1.无锡 沁园新村·····76	38.辽阳	石化总公司居住区规划·····227
2.济南 燕子山实验住宅小区·····81	39.南京	雨花住宅区·····230
3.天津 川府新村·····87	40.青岛	辛家庄三小区·····233
4.无锡 芦庄小区·····94	41.上海	梅陇新村二期规划方案·····237
5.苏州 三元实验住宅小区·····100	42.台北	兴安国宅····· 240
6.成都 棕北实验住宅小区·····104	43.深圳	白沙岭高层住宅区·····242
7.唐山 11号住宅小区·····107	44.深圳	莲花居住区2号小区·····246
8.上海 康乐小区·····111	45.北京	方庄新区·····250
9.常州 红梅西村····· 118	46.南京	扬子石化公司行政生活区规划
10.北京 恩济里小区····· 124	方案····· 256	
11.洛阳 华侨新村·····129	47.郑州	汝河路居住小区·····259
12.杭州 采荷小区二期·····133	48.上海	康健新村7号规划方案·····263
13.合肥 西园新村····· 137	49.天津	王顶堤居住区规划23号方案·····268
14.唐山 张各庄居住小区····· 142	50.昆明	东华新村·····270
15.北京 塔院居住小区·····145	51.俄罗斯	新西伯利亚市北——5小区·····274
16.上海 甘泉北块北街坊小区·····148	52.美国	圣地亚哥 公园路居住区·····275
17.天津 西湖村三区·····152	53.美国	南卡罗来纳州 林尖住宅小区·····277
18.新乡 曙光居住小区规划方案·····156	54.荷兰	阿姆斯特丹 屠宰场社会住宅·····279
19.北京 黄村富强西里小区·····158	55.英国	米尔顿·凯恩斯新城 费思密德
20.上海 嘉定桃园新村·····162	居住区·····281	

第一章

中国城市居住区建设的回顾

居住问题是人类社会永恒的主题。

城市的发展是人类居住环境不断演变的结果，也是人类自觉和不自觉地对居住环境进行规划建设与改造的过程。人类在漫长的历史进程中，从生活的实践中逐渐认识到如何改善自己的居住环境，使之满足生活、生产、安全等诸方面的需要。

从对中国陕西省临潼县城北的新石器时代聚落姜寨遗址（图1-1、2）的研究发现，我们的先人就对村寨的选址、土地使用规划、建筑布局和住宅朝向、公共空间的开辟，以及防卫设施的营建等方面，运用原始的技术条件，巧妙经营，建成了适合于当时社会状况的居住环境。可以认为，这是居住环境规划的萌芽。

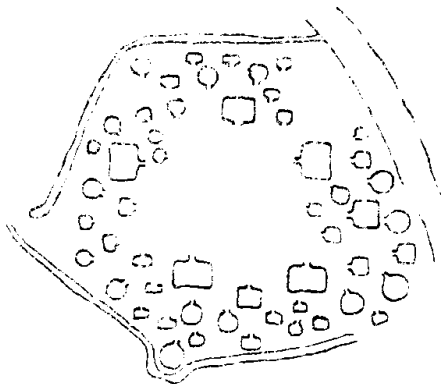


图 1-1 陕西临潼县姜寨遗址平面图



图 1-2 陕西临潼县姜寨遗址建筑形象图

该遗址位于临潼县城北的临河东岸的台地上，遗址面积50000m²，已揭露16600m²。房屋属“半坡型”，为公元前4600～4000年之物。该遗址由居住区，烧陶窑场和墓地三部分组成。居住区面积18000m²。有中心广场，广场周围的房屋分作五群，每群的中心有一座大房子，四周有20余座小房子环绕着，而大小房子的门均开向中心广场。整个聚落布置得井然有序，颇能反映出母系氏族社会的环境特色。

春秋晚期，齐国官书《考工记》中的《匠人·营国》，反映了中国古代城市规划体系的基本内容，其中对居住区规划的要求，可以看作是我国城市居住区规划理论的起源。

随着社会经济的发展、城市的出现和发展，以及人类居住环境的复杂化，使住宅建设的活动也随之不断变化，指导住宅建设的居住区规划思想也随着社会的进步而演变，并得到不断发展和完善；特别是在社会变革时期，旧的居住区组织形式不能适应新的社会生活要求的情况下，居住区规划的理论 and 实践出现质的飞跃。总结和研究其演变过程，对于指导我国现代城市居住区规划有着极其重要的意义。

一、中国古代城市居住区规划

中国古代城市居住区的基本组织形式，在唐代以前主要采用的是封闭的里坊制，在北

宋仁宗末年以后为街巷制，至元代又出现了大街——胡同的结构形制。

（一）里坊制

早在奴隶社会，随着城市的形式，在我国出现了最初的城市居民聚居组织的基本单位——里制。

奴隶社会时期，营国制度是建立在礼制基础上的，城市布局按分区、方位、尊卑围绕宫廷区依次组织聚居的；居住分区的明确性，反映了严谨的社会等级体制。“择国之中而立宫”，将宫布置在全城的中心位置上，而王室、卿、大夫府等所在的“国宅区”则近宫布置，工商业者近市居住，而一般的居民住宅区——闾里，则分处于城市的四隅。

在封建社会时期，尽管社会基础发生了重大变化，城市规划的指导思想也进行了革新，但礼制观念作为传统经验的保存，使居住分区延续下来。如齐临淄，“风仕者近宫，不仕与耕者近门，工商近市”。这说明了在当时的城市必须按社会等级秩序组织聚居。

里又名闾里、坊，由经纬道所划分的地盘为“里”的地域范围；里的平面一般呈方形或矩形，四周围以墙，设里门出入，里内排列居民住宅；其规模、形式与经纬路网有关，住宅的排列整齐有序。

至春秋战国时期，里坊制的城市已经基本形成，在西汉至唐代年间是它发展的鼎盛时期，并且里的规模也随之越来越大。《周官》里制：“五家为比，五比为闾里”；“战国时期：‘五家为轨，七轨为里’”。北魏洛阳里制，“里”一律为方三百步或方一里，住户的数量不受编户组织影响。随初改“里”称“坊”；东都洛阳“坊各周四里，开四门临大街，门普为重楼，绵以丹粉”。

“里”的管理制度很严，有“里蔚”掌管里门锁匙，并由“闾里司”监视出入，且“里城不可横通，闾闹不可以毋阖”。封闭的形制是出于政治上的需要而进行的管理方式，与里坊制相对应的城市商业服务设施集中设置。

建于7世纪的隋唐长安城（图1-3），用棋盘式的道路系统，把全城划分为110个大小不等的坊，据考古勘测结果，六坊面积为 $600\text{ m} \times 1100\text{ m}$ ，小坊为 $520\text{ m} \times 510\text{ m}$ ，坊内辟十字街或横街，以街为干道布置巷曲；整个城市布局严整，分区明确，充分体现以宫城为中心，“官民不相参”和便于管理的指导思想；城市的干道系统有明确的分工，设有集中的东、西两市。隋唐长安城的建设规划对当代和后世国内外都城的建设规划有较大影响。如日本的平城京（今奈良西）（图1-4）、平安京（今京都）（图1-5），渤海国上京龙泉府（今黑龙江宁安县）均模仿长安城的布局形式。

唐代中叶以后，由于经济的发展，在商业发达的城市中，旧的市制逐渐瓦解，打破了市和坊分开设置的体制，出现了沿街修建商店、旅舍和住宅的城市商业街道。五代后周建都开封府时，整修的街道已经是临街布店了。

（二）街巷制

北宋中叶以后，由于商业和手工业的发展，封闭式的单一居住性的里坊制已不能适应新的社会经济状况和城市生活方式的变化，从而城市撤去围墙，里坊制逐步演变成街巷制，使分阶级、按职业划分聚居区的居住体制和根据礼制等级划分的居住分区结构发生了变化，形成了以经济因素为主，适当照顾礼制要求的新的规划思想，但按分阶级划分的居住分区依然存在；如南宋，城内分府邸区和一般居民区；明代，贵族、地主、商人住在内城，一般居民居住在外城；清代初期，满族居民住在内城，汉族等其它民族的居民住在外城。

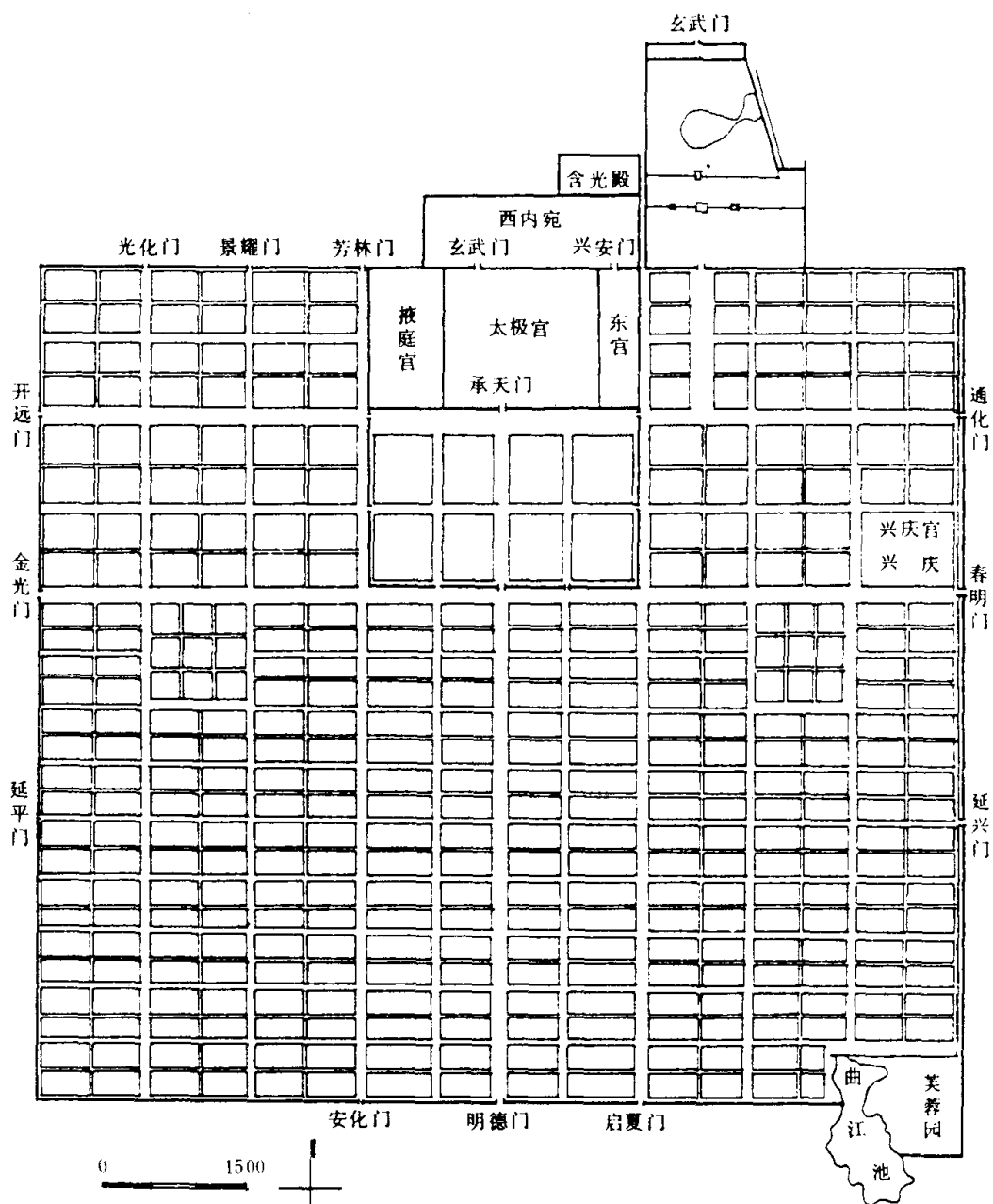


图 1-3 唐长安城复原图

街巷制沿用了里坊制城市的方格网街道，并把坊内的街改造成以东西向为主的巷，形成沿横列的巷道排列住宅的居住区组织形式；巷可直达干道，交通大为便利；这样原先封闭的里坊制已被开放的商业街道和坊巷所代替，虚设的跨街坊表代替了坊门，围墙为商店所代替，宵禁被取消，夜市分列；住户直接面向街巷；在巷外的街道上，沿街设店形成街市，使街与坊结合起来，从而城市的面貌发生了根本变化。其规模，一般以街巷划分，并无定制；坊巷之上设厢，厢设厢厅分置厢官，掌管治安及民事。里坊制向街巷制这一组织形式的转变，是我国古代城市居住区规划思想和实践的重要变革。

街巷制这种组织形式的典型代表是北宋东京开封城（图1-7）的规划建设。北宋时期，商业和手工业的发展，使当时开封出现了“工商外至，络绎不绝”的局面。而以往隋唐长安城集中设“市”和封闭式的里坊制已不可能适应这种新的社会经济情况；因此，开封府规划建设时改变了用围墙包绕里坊和市场的旧制，规划把内域划分为8厢121坊，外城划分为9厢14坊；道路系统呈井字形方格网，街巷间距较密；住宅、店铺、作坊均临街混杂而

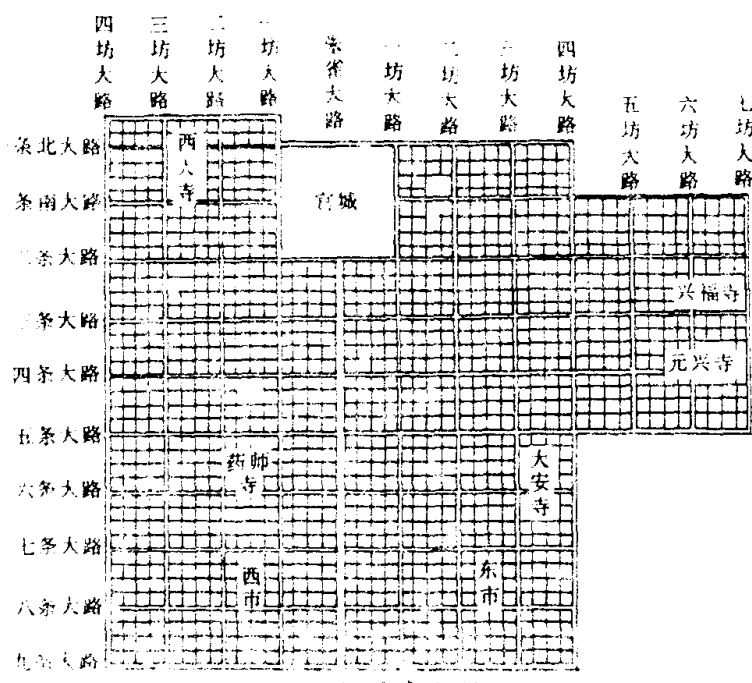


图 1-3 日本平城京图

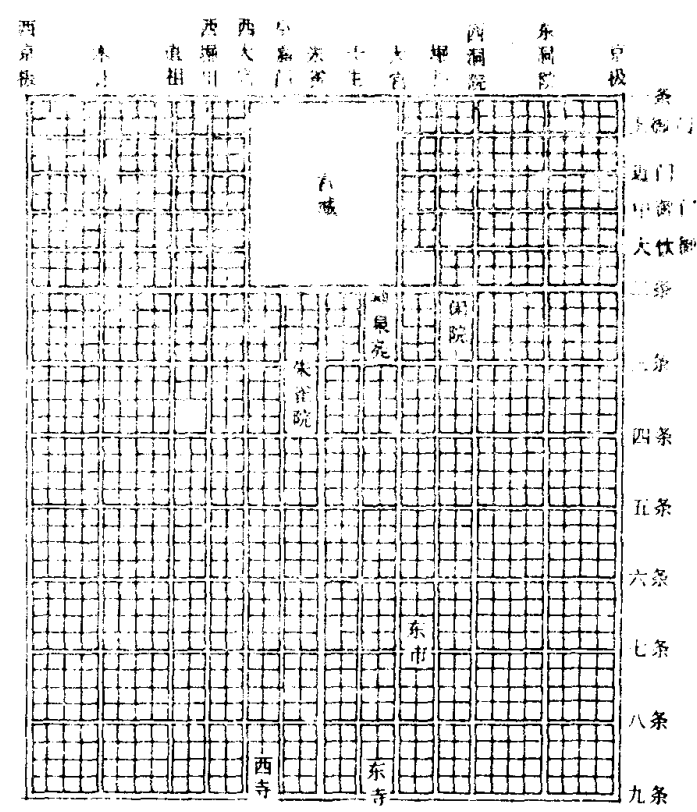


图 1-5 日本平安京图

建。北宋开封城的规划和建设，反映了封建社会中商品经济的发展，在中国古代都城规划史上起着承先启后的作用。直至今日，中国的一些城市仍保持有这种格局风貌。

(三) 大街——胡同

街巷制延续到元朝时期，居住区的组织结构已发展为大街——胡同的形式，原来的巷改称为胡同，形成了大街、胡同、四合院的三级组织结构，胡同内的院落式住宅并联建造，以胡同划分长条形的居住聚落地段。这种东西向胡同的布局方式，适合于北方住宅对日照、通风和交通的需要。

中国元大都城（图1-8）的布局继承发扬了唐宋以来中国城市规划优秀的规划思想，

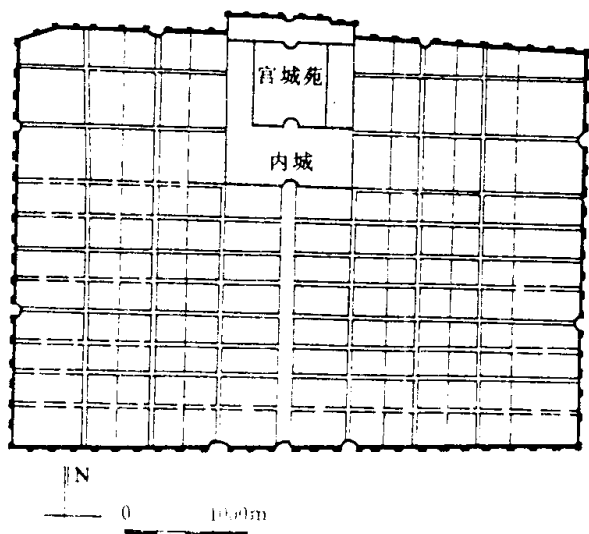


图 1-6 唐渤海国上京龙泉府图

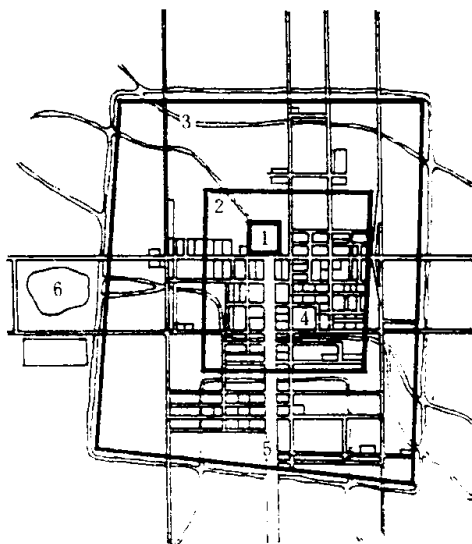


图 1-7 北宋东京开封城复原想象图
1—宫城；2—内城；3—罗城；4—大相国寺；5—御街；6—金明池

它的形制采用三套方式：大城、皇城（内城）和宫城。方格网式的干道系统将全城划分成方形的街坊，街坊再被平行的小巷划分为住宅用地，无坊门和坊墙，坊内小巷称之为胡同。多为东西走向，胡同之间相隔约70m，胡同宽5～7m。

二、中国近现代城市居住区规划

1840年鸦片战争至1949年全国解放，城市居民大众的居住问题一直没有得到解决，住宅建筑混乱无序，中国一些通商口岸，如上海、天津、汉口等城市，因人口增加，地价昂贵，出现了二、三层联排式住宅为基本类型的里弄式居住区；一般格局是住宅面向里弄，里弄通向街道，较大的里弄分总弄、支弄，总弄通向街道，在街道两侧布置商店，房屋布局较少考虑朝向，建筑密度很高。

建国以后，随着国民经济的发展，城市住宅建设出现生机，居住区的组织机构出现了多种形式，城市居住区的规划思想日趋成熟。

（一）传统的大街——里弄的规划结构

这种组织形式一般由街、弄、里三级组成的（图1-9），街是城市的行车干道，街两侧的分支就是里弄，一般情况下不通机动车，弄两侧的分之就是里，一般是死胡同式的。沿街布置商店、旅舍、作坊等公共性的和生产性的建筑，它的后面是布置成片的二、三层或一、二层联立式住宅，属低层高密度类型，住宅的长边垂直于弄，两排住宅之间就是里。这种组织形式，至今仍时有可见。

（二）邻里单位

进入20世纪以后，在一些发达资本主义国家由于现代工业和交通的迅速发展，使原有居住区的组织形式渐渐不能适应现代生活和交通发展的需要；城市居民对交通安全和居住环境质量的要求日益提高，而面积很小的街坊内很难为居民提供较齐全的公共服务设施，儿童上学和居民采购日常必需品往往不得不穿越交通频繁的城市道路，容易造成交通事故，给居民生活带来很大的不便。

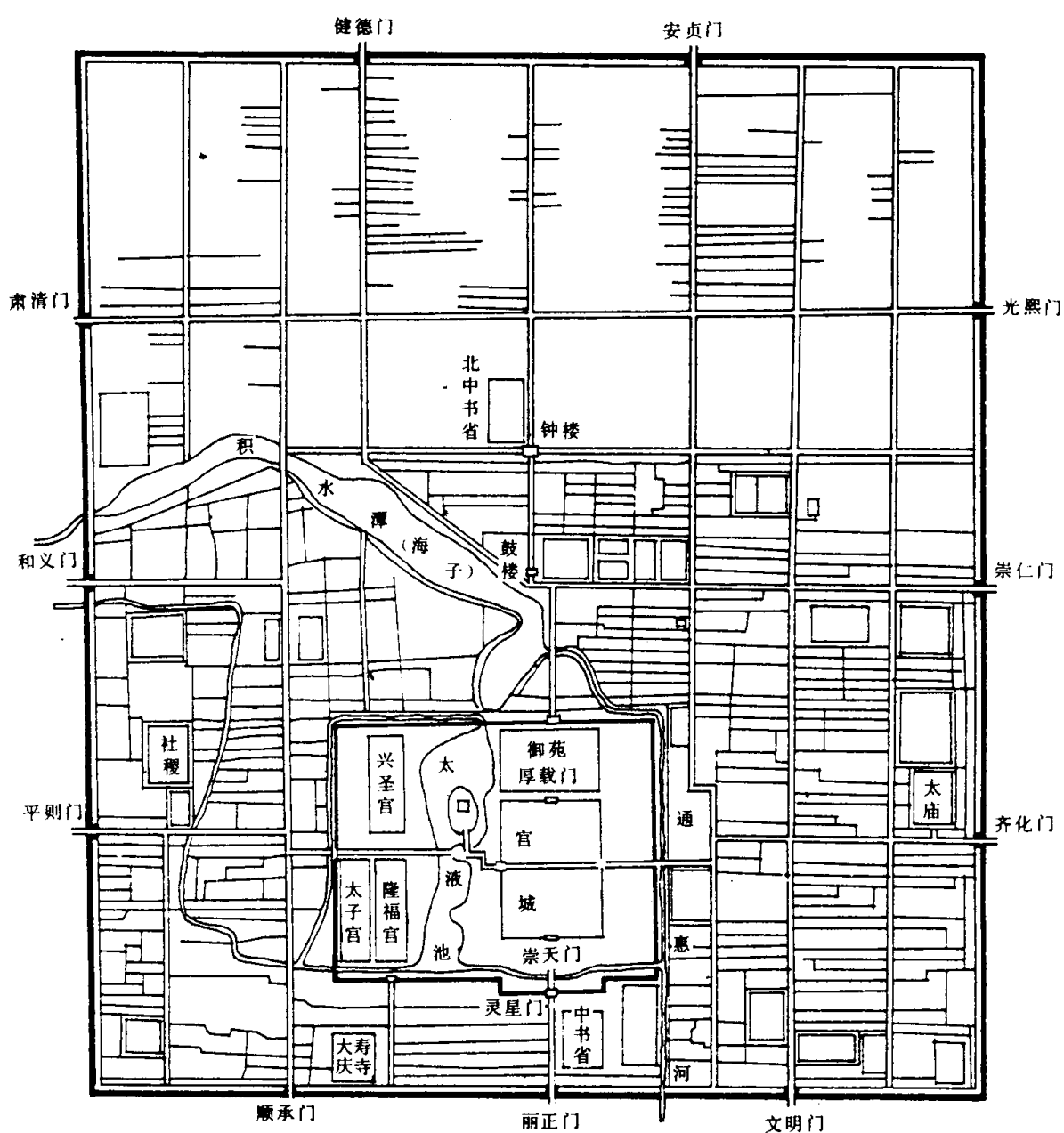


图 1-8 元大都城复原平面图

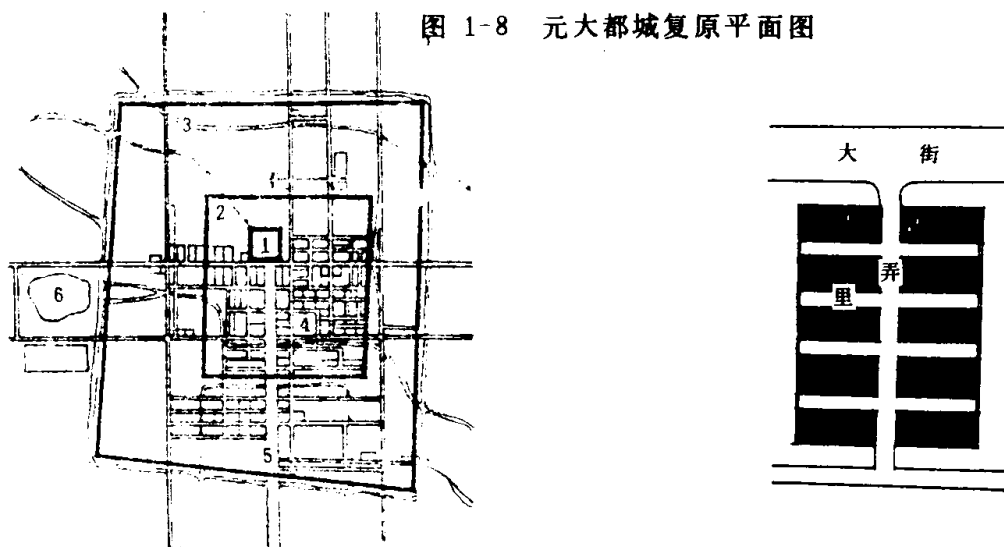


图 1-9 大街——里弄规划结构平面

1929年，美国人C.A佩里首先提出了“邻里单位”(Neighbourhood unit)(图1-10)作为组织居住区的基本形式和构成城市的“细胞”。

邻里单位规划的基本原则是：

1. 为使小学生上学不穿越交通干道，邻里单位的人口规模和用地面积以小学的合理规模来计算和控制。例如一座小学的合理规模为1000~2000（人）学生时，相应的邻里单位人口规模为5000~6000人，如果居住密度采用每英亩10户的低指标，则邻里单位的用地面积约为160英亩。

2. 为满足居民的日常生活和社会活动的需要，须设置商店、教堂、图书馆和公共中心商业中心；商业中心一般设置在邻里单位外围交通方便的地方。

3. 道路系统应保证邻里单位内交通通畅和便捷，限制外部车辆穿越，以保证居住区的安全和宁静。邻里单位内部的人行和车行分离的道路一般采用尽头式道路系统。

4. 居住房屋的布局应有最佳朝向和合理间距。

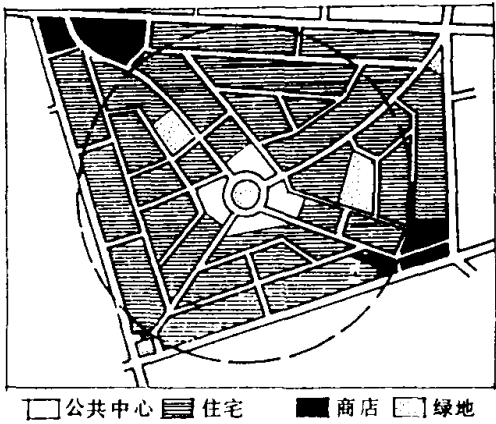


图 1-10 邻里单位规划示意图

第二次世界大战结束后和60年代，英国等一些西方国家广泛运用邻里单位的理论来进行新城的规划和建设工作。

中国在50年代初，大城市的住宅区建设受了该理论的影响，如北京复兴门外住宅区（图1-11）和上海曹阳新村（图1-12）的规划与建设受到了该理论的指导；居住区内设有小学和日常商业网点，住宅多为2~3层，成组布置，比较自由灵活。

（三）居住区——居住街坊

在邻里单位被广泛采用的同时，原苏联等国提出了居住街坊（укрупненный квартал）的居住区组织形式，其规划原则与邻里单位十分相似。

以街坊作为居住区规划的结构形式由来已久，在古代希腊、罗马和中国的城市都曾存在过，原苏联在20世纪40~50年代建造的居住区，大量采用了居住街坊的布置形式；我国在50年代初期参照并移植了居住街坊的规划模式。如北京百万庄住宅区（图1-13）。

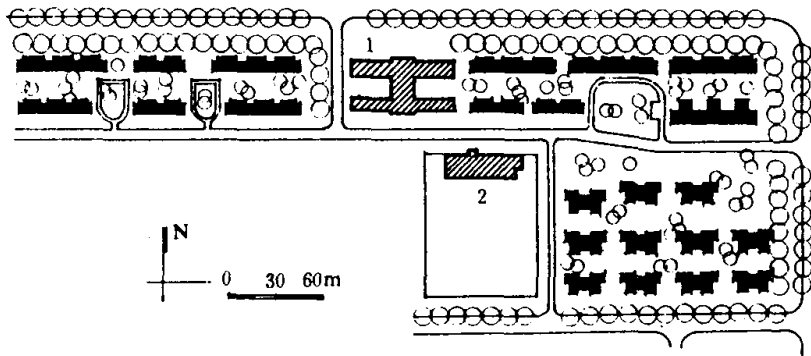


图 1-11 北京复兴门外邻里单位第一期工程规划
1—商场，2—小学（住宅层数3层）



图 1-12 上海曹杨新村总平面图

居住街坊的规划布置，以满足街坊内居民生活居住的基本要求为原则。街坊内除居住建筑外，还设有托儿所、幼儿园、商店等生活服务设施，成人和儿童游憩、运动的场所和绿地。居住街坊的用地面积一般为 $2 \sim 10 \text{ 万 m}^2$ 。

(四) 居住区——居住小区

在采用邻里单位和居住街坊的居住区组织形式之后不久，各国在居住区规划和建设实践中又进一步总结和提出了居住小区和新村的组织结构，使邻里单位和居住街坊的理论得到进一步的充实和完善。从而使居住区规划布局具有更多的灵活性，不仅能保证居住生活的方便、安全和宁静，而且有利于城市交通的组织，减少城市交通对居民生活的干扰。

50年代后期，居住小区的规划理论在我国得到推广，并根据实际情况，我国对居住小区的各项用地定额、技术经济指标、公共服务设施的内容和指标作了规定。从而确立了居住小区理论在我国城市居住区规划建设中的指导地位。直至目前，居住区建设仍以小区理论作为主导的；其基本特征是：

1. 居住小区是由城市道路或城市道路与自然界线（如城市干道、绿地、水面、沟渠、铁路或其他专用地

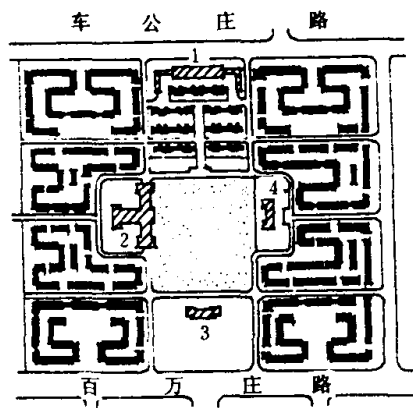


图 1-13 北京百万庄居住区

1—办公； 2—商场； 3—小学； 4—托幼

界)划分,用地的界线明确,地块完整,不被城市交通干道所分割。

2.居住小区的规模根据城市道路交通条件、自然地形条件、住宅层数、人口密度、生活服务设施的服务半径和配置的合理性等因素确定。一般以小学的最小规模为其人口规模的下限,以小区公共服务设施的最大服务半径作为控制用地的上限。每个居住小区可根据实际需要划分为若干住宅组团。

3.居住小区内设置一套为居民日常生活服务的设施,包括小学、托儿所幼儿园、粮店、副食品店、日用百货商店、菜场、农贸市场和综合服务等;规模较大的小区可设置中学。除学校机构外,其它小区公共建筑可以集中设置公共中心,也可分散或成组布置。

4.居住小区内的道路应形成系统,具有相对的独立性和封闭性,避免将城市干道上的机动车交通引入居住小区内。

5.居住小区要有一定面积的公共绿地,其布局一般与小区的公共活动中心、儿童游戏场和老人活动场所等设施相结合,开辟绿化良好的户外活动空间和点、线、面相结合的绿化系统。

我国在50年代末以后,按小区规划理论先后建成了众多的居住小区,特别是在80年代后期开始进行了国家实验住宅小区的试点工作,建成了一批象天津川府新村、无锡沁园新村、济南燕子山实验住宅小区等有特色的居住小区。进一步完善和发展了居住小区的规划理论。

(五) 居住区

70年代末后,北京、上海等城市的住宅建设规模迅速扩大,一次规划建设的规模超过了“小区”,生活服务设施的建设重点放在居住区一级。居住区划分若干个居住小区,虽有小区,但“小区中心”已有削弱或不明显。最近十多年来,建成了不少规模较大的居住区,如北京五路居,天津万新村、上海石化总厂等居住区。

(六) 综合居住区

现代城市交通的发展,进一步加大了城市干道的间距;住宅建设规模的空前宏大,住宅层数因用地紧张而不断提高;城市交通因城市规模的不断扩大和由于城市规划布局过分强调功能分区使工作与居住地点的分布不合理而越来越紧张,这样就要求居住区的组织形式和功能构成应具有更多的灵活性。80年代提出的在一个或若干个居住区范围内,配备相应的就业岗位,使居住和工作尽可能就地平衡,即居住与其他功能有机结合的综合居住区,它的形成和发展,适应了城市的扩大和经济的发展。广西南宁星湖综合居住区(图1-14)将居住与行政办公结合布置,这对缓解城市交通紧张状况,丰富居住区的生活内容,有着积极的意义。

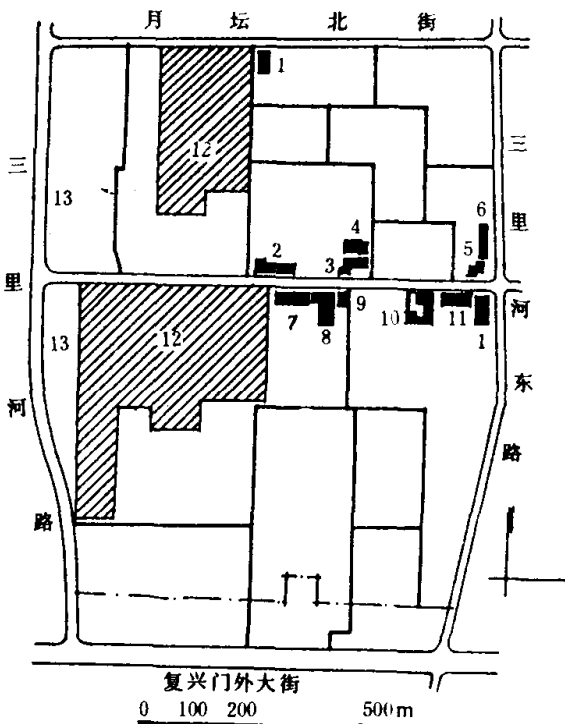


图 1-14 北京三里河行政办公综合居住区示意图

- 1—电影院; 2—饭店、食品店; 3—邮局;
- 4—浴室、理发; 5—街道办事处; 6—门诊部;
- 7—服装、银行; 8—菜场; 9—理发、修理;
- 10—文化馆; 11—百货商场; 12—工作区; 13—绿地

综上所述，我国居住区的组织结构从里坊制→街巷制→大街→胡同→大街→里弄→邻里单位→居住街坊→居住小区→居住区→综合居住区，这种由小到大，由简单到完善的发展，说明构成城市生活居住基本单位的组织形式及其规模，是随着社会生活、生产力发展水平、政治制度的组织状况、公共服务设施的水平、城市交通的发展以及住宅建设的发展速度等因素而变化、完善和不断发展的。

三、建国四十多年来住宅建设的成就

40多年来，中国的住宅建设取得了举世瞩目的成就，特别是80年代以来，我国的住宅建设进入了一个新的发展阶段，中国政府高度重视和解决群众亟待解决的住房问题，坚持走房改之路；一方面国家加大了住宅建设的投资，另一方面采取国家、企业、个人一起上的办法，依靠群众、依靠企业、依靠社会集资建房，从而大大加快了住宅建设的速度。改革开放以来十五年间，我国住宅建设面积相当于建国后前三十年住宅建设总量的四倍，投资相当于过去30年的七倍以上，其规模之大，速度之快，投资之多是前所未有的。1990年底城镇人均居住面积已从1978年的3.6m²增加到7.1m²，人民的居住条件得到了明显的改善。目前，已建成建筑面积在5万m²以上的住宅小区达4000多个。40多年来，中国的住宅建设事业走过了一个摸索、发展、停滞、恢复到振兴发展的过程。

1949年~1978年的三十年间，城市住宅基本上是由国家投资建造的。这期间，城镇住宅竣工面积53210万m²(表1-1, 图1-15), 总投资369.16亿元; 平均每年兴建住宅1835万m², 投资12.7亿元。

1949~1992城镇住宅投资与竣工面积统计表 表 1-1

年 份	投资(亿元)	竣工面积 (万m ²)	年 份	投资(亿元)	竣工面积 (万m ²)	年 份	投资(亿元)	竣工面积 (万m ²)
1950	1.25	1500	1965	9.91	1728	1980	127.36	10211
1951	2.58		1966	9.21	5400	1981	149.23	11661
1952	4.48		1967	5.33		1982	190.91	13890
1953	11.27	1342	1968	5.66		1983	193.75	14090
1954	9.23	1327	1969	11.04		1984	208.19	14718
1955	6.64	1446	1970	8.08		1985	314.81	18780
1956	13.36	2523	1971	14.53	1800	1986	327.21	19302
1957	13.29	2816	1972	18.84	2730	1987	368.21	19313
1958	8.16	2642	1973	20.89	2705	1988	449.67	20334
1959	13.67	3246	1974	22.51	2569	1989	400.56	15638
1960	15.89	2979	1975	23.97	2769	1990	358.38	13725
1961	7.67	1377	1976	22.84	2420	1991	522.6	14240
1962	4.17	768	1977	26.30	2828	1992	750	17800
1963	7.59	1009	1978	39.21	3752			
1964	11.59	1534	1979	78.33	7477			

注：资料来源根据《1950~1985中国固定资产投资统计资料》和《中国统计年鉴》（1986、1987、1988、1989、1990）汇总整理。1991、1992年指标由中国《建设报》汇总整理。

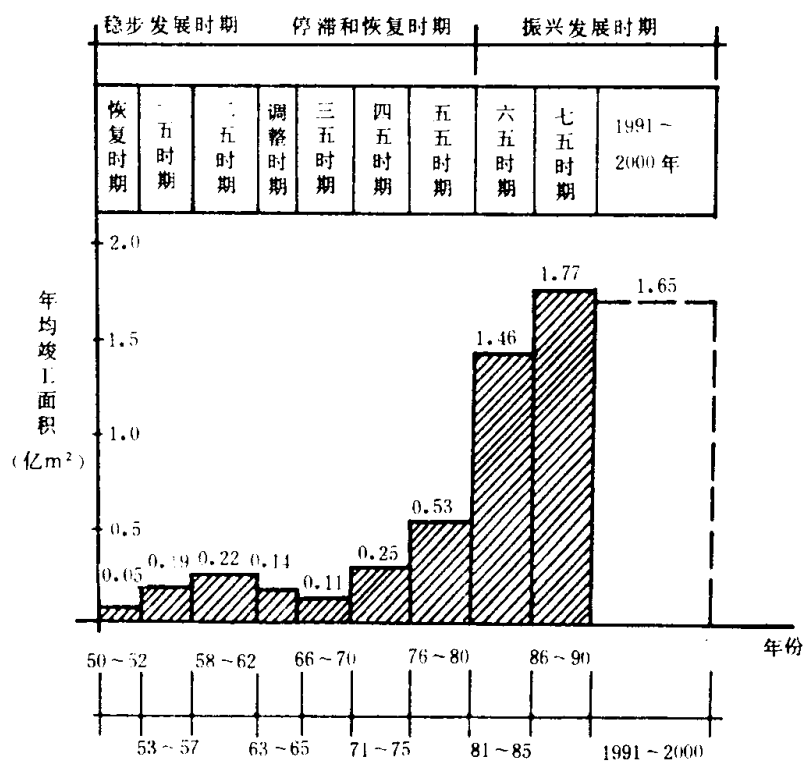


图 1-15 各时期全国住宅竣工面积比较

1979年~1988年的十年间，我国城镇住宅建设发展较快，共新建住宅12.4亿m²。这期间住宅建设的速度超过了城镇人口的增长速度，使人均居住面积明显上升，1988年底达到6.36m²/人。

但此后几年，住宅建设的速度出现波动，1990年新建住宅建筑面积1.37亿m²；1992年增至1.78亿平方米；至1992年底，全国城镇累计住宅建设投资额达4657.36亿元，建成住宅建筑面积达26亿m²。

80年代的改革开放为住房发展带来了契机，我国近年来的住宅建设总投资平均达到国民生产总值（GNP）的7%左右(表1-2),不仅大大超过了前三十年平均1.5%的水平，也明显高于国际上通常的3~5%标准，因而被世界公认为世界头号住宅生产国。

历年住宅建设总投资占国民生产总值（GNP）的比例 表 1-2

年 份	住房投资占GNP的比值%	年 份	住房投资占GNP的比值%
1949~1978 平均	1.5	1984	6.89
1978	2.01	1985	7.70
1979	3.70	1986	7.71
1980	5.07	1987	7.89
1981	6.39	1988	7.61
1982	7.09	1989	6.73
1983	7.39		

注：资料来源同表1-1。

（一）1950~1960年住宅建设稳步发展时期

这个时期的住宅建设跨越了国民经济恢复时期、“一五”和“二五”计划时期，国家在经济状况有限的条件下，用于住宅建设的投资占基建总投资的10%，形成了我国现代住宅

建设历史上的第一个活跃时期。十一年中,城镇住宅竣工面积近2亿 m^2 ,平均每年建成新住房1800万 m^2 ,累计总投资近100亿元。这个阶段的住宅建设有以下几个特点:

1.住宅建设坚持“有利生产、方便生活”的原则;如北京百万庄小区、三里河小区等都是为生产服务而配套建设的。住宅的统建体制不断完善,实行了统一投资、统一征地、统一规划设计、统一建设、统一管理的“五统一”政策,有力地推进了成街成片的住宅区建设。

2.居住区规划水平迅速提高

50年代住宅区规划建设工作中,分别受到了邻里单位、居住街坊、居住小区规划理论的影响和指导。

(1) 50年代初期采用了邻里单位和新式里弄作为居住区的组织形式。如上海曹杨新村(图1-12)和北京复兴门外住宅区(图1-11),其主要特点是:

①采用行列式布置格局,住宅层数2~3层,在当时的经济技术条件下,提高了土地利用效率。

②住宅均有良好的朝向,建筑长短结合,层数低,住户少,机动车辆一般不进入里弄,环境比较安静。

③住宅组合随地形(如道路、河流)成组布置,比较自由灵活。

④主要存在的问题是住宅区内只设有小学和日常商业网点,公共服务设施配套不够,建筑密度偏低。

(2) 50年代中期较多地采用了原苏联周边式、双周边式居住街坊的组织结构,如北京酒仙桥居住区(图1-16)、国棉二厂职工住宅区(图1-17)、北京百万庄居住区(图1-13),其主要特点是:

①住宅沿街坊呈周边式布置,布局严谨,街道和院落空间比较完整,道路穿行少。

②住宅建筑层数3~4层,建筑密度比以往有所提高。东、西向住宅的比例较大,住宅户外空间太封闭,通风状况不理想;另外,模式基本一样,缺乏多样化。

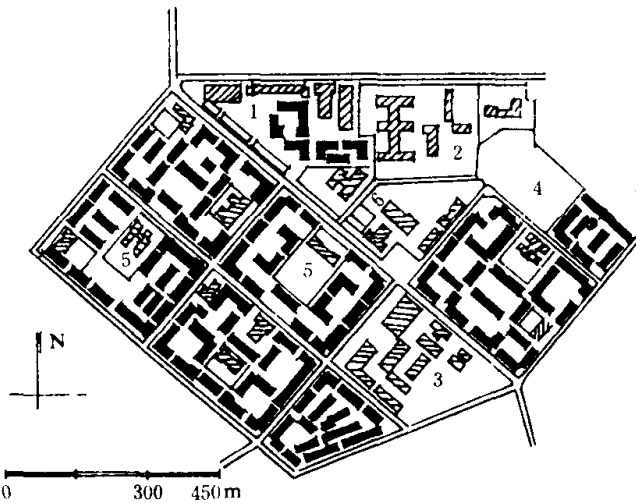


图 1-16 北京酒仙桥居住区 (居住区由街坊组成)

1—影剧院; 2—医院; 3—商业中心;
4—体育场; 5—托幼; 6—小学

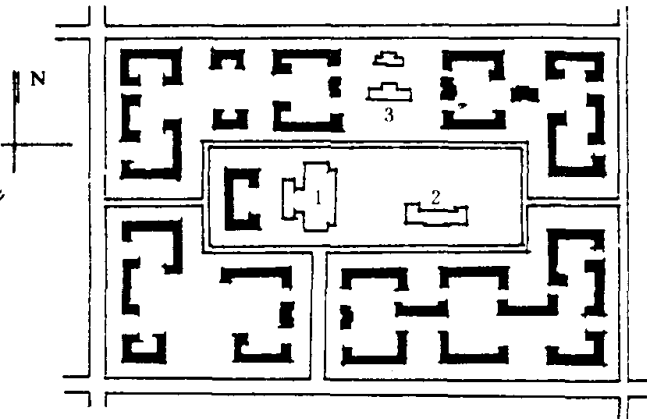


图 1-17 国棉二厂职工住宅区
1—食堂; 2—小学; 3—托幼