

中国城市住宅小区建设试点丛书

规划设计篇

第2辑



清华大学出版社

中国城市住宅小区建设试点丛书编委会 编



《中国城市住宅小区建设试点丛书》

编委会

顾 问：侯 捷 李振东
主 任：谭庆琏
副 主 任：姚 兵 谢家瑾 奚瑞林
委 员：张元端 聂梅生 陈晓丽 林选才 孟晓苏
赵世绮 汪德华 张 军 高 拯 赵冠谦
白德懋 张菲菲

编辑部

主 编：高 拯
副 主 编：水亚佑 顾启浩 陈衍庆
编 辑：柳 萍 贾东东 孙克放 饶 涛
装帧设计：苑 生 王 倩

(京)新登字 158 号

图书在版编目(CIP)数据

规划设计篇/中国城市住宅小区建设试点丛书编委会编
—北京：清华大学出版社，1998
(中国城市住宅小区建设试点丛书 第2辑/中国城市住宅小区建设试点丛书编委会编)
ISBN 7 - 302 - 03203 - 3

.规... .中... .城市规划 - 居住区 - 中国 - 图册

中国版本图书馆 CIP 数据核字(98)第 14379 号

出版者：清华大学出版社(北京清华大学校内, 邮编 100084)

<http://www.tup.tsinghua.edu.cn>

印刷者：雅昌印刷管理集团 北京印刷学院实习工厂

发行者：新华书店总店北京科技发行所

开 本：787×1092 1/12 印张：10 2/3 字数：256 千字 彩插页：2

版 次：1998 年 12 月第 1 版 1998 年 12 月第 1 次印刷

书 号：ISBN 7 - 302 - 03203 - 3/ TU·138

印 数：0001 ~ 4000

定 价：28.00 元

粗糧細作精心
為普通百姓營造
居住樂園

陳永輝
一九九七年
十月

目录

前言	谭庆琏
述评:肯定成绩不断创新	白德懋
(按小区验收时间排序)	
湖州市凤凰小区	1
太原市漪汾苑小区	8
昆明市春苑小区	18
宁波市联丰新村	25
郑州市绿云小区	31
合肥市南园新村	43
苏州市桐芳巷小区	53
上海市三林苑小区(一期)	61
广州市名雅苑小区	71
马鞍山市珍珠园小区	81
湖州市马军巷小区	92
昆明市西华小区	98
上海市御桥花园民乐苑小区	103
各城市住宅试点小区规划技术经济指标一览	114

前 言

建设部城市住宅小区建设试点至今已逾十年，这是数十万试点工作者艰苦奋斗的十年，是中国住宅建设硕果累累、出现质的变化的十年。一批批规划设计好、功能全、质量高、环境美的试点小区落成，起到了样板的推动作用，使我国住宅小区建设从重视数量的发展进入到数量与质量并重的新阶段，为人民居住水平的提高做出了积极的贡献。

近年来，试点效果日益显著，各省、市抓试点的热情也日渐高涨，全国试点总数已接近 400 个，分布在全国部分大、中、小城市。这些试点小区从当地实际情况出发，继承和发展已竣工试点小区取得的经验，坚持“以人为本”的指导思想，按照建设部试点的要求，依靠科技进步，通过精心规划、精心设计、精心施工、科学管理，实现“造价不高水平高，标准不高质量好，面积不大功能全，占地不多环境美”的目标，为进一步提高住宅功能质量、工程质量、环境质量和服务质量取得了成功的经验。

在这世纪之交的年代，随着我国人民物质生活和精神生活水平的提高，人们对跨世纪住宅的环境、房型、功能、配套及社区文化的要求越来越高。如何建设具有一定超前意识的住宅小区，已成为一个社会热点。而试点小区的大量涌现，不但为实现人们“下个世纪我的家”的愿望创造了经验，而且使其具备了可能。因此我们在 1994 年 7 月至 1995 年 1 月由中国建筑工业出版社编辑出版“试点丛书第 1 辑”后，又编辑出版该丛书第 2 辑，将最近验评的试点中已经取得的成功经验加以总结推广，以期对提高新建试点小区的水平、改善人们居住生活质量发挥积极作用。希望广大读者为提高我国住宅建设的整体水平献计献策，提出宝贵的意见。

谭庆琏

1997 年 10 月

述 评

肯定成绩 不断创新

建设部城市住宅小区建设试点办公室专家组 白德懋

建设部试点小区经过 10 年来的规划建设实践,取得了不小的成就,积累了宝贵的经验。从这次汇编的 13 个试点小区中,可以看到以下进展:

肯定的方面

一、规划结构考虑到城市的关系、周围的环境和用地内的现状。

根据小区在城市中所在的位置,分析其与市中心和多数居民工作地点的关系,确定小区主要出入口的位置,使其符合居民出行的方向。然后考虑到周围的环境,开辟必要的辅助入口,以便通向有关街道、公园或公共建筑。并结合小区内原有地形、地貌、地物来选定内部交通路线。旧城改造的小区还尽量保留原有道路格局,体现了历史的痕迹。

这些小区中,凡是合理的规划结构就是通过这样的道路骨架,把小区出入口联系起来的。特别是规划中凡是对现状地形高差、原有水面和树木等加以利用或保护的,都体现出具有特色的结构来。

二、住宅布置照顾到居民对朝向、安全、安静、邻里交往和空间环境等方面的需求。

住宅划分成组团,规模适当,使其与居民委员会的管治范围相适应,已成为共识。组团是内向的,便于管理。较大的组团设两个出入口,分出主次,有利于居民的出行和安全疏散。至于组团的布置形式则是结合不同的地点特征有所变化,形成各自独特的布局。

组团一般由若干庭院组成。每个庭院由两幢入口相对的住宅楼组合起来。如此形成内向的户外生活活动空间,成为邻里交往和儿童游戏的场所,为居民创造了一个安全、安静的空间环境。

鉴于气候条件的差异,组团内的住宅布置做到因地制宜。地处长江南北的温带地区冬冷夏热,住宅都以南北向为主。四季如春的云南和长年炎热的广州对朝向要求就不太严格,住宅布置可有更多的变化。

三、公共服务设施配套齐全,位置适当,方便居民生活。

小区应是城市的一个基本居住生活单位。为居民日常生活服务的儿童教育、老年活动、基层商业网点、直至垃圾转运站等各项设施均能安排齐全。对它们的位置都经过认真的推敲,放在使用最方便的地方。例如一定规模的商店不放在小区内部,而在小区出入口沿街的部位。既符合人的行为轨迹,顺路购物,又能为过往行人服务,增加商店的营业额。又如托幼、老年活动站布置在小区中心绿地的边上,那里空气新鲜,环境优美;老人儿童随时可进去活动,使那里充满了生活气息。规模较小的小区内不设小学校,但必须考虑附近有学校可就近上学。对配套市政设施,如变配电室、煤气调压站、热交换站等也做了妥善的安排:有的放在半地下,压低了它的体量;有的用假山掩盖,形成一景。

四、道路主次分明,形成系统,做到通而不畅,顺而不穿。

道路一般分为 3 级,即小区级、组团级和宅前级。小区级是主路,车行道宽 6~7m;组团级是支路,宽约 4m;宅前级是小路,2.5~3m。小区主路设计成 Y 形、S 形或风车形,防止穿过交通;同时有意让进入的车辆降低速度,以保居民安全。进到组团内的道路为尽端路,车能开到每个住宅单元的门前,但还得从原路出来。这经验证明是成功的。

这次汇编的试点小区,由于规划时间较早,多数没有考虑足够的私人小汽车的停放问题,因此小区建成后采取了补救的措施。有的增建了汽车楼,有的在中心绿地下设车库,有的在路旁或边角地辟停车位。规划较晚的利用住宅首层架空停放车辆。这是一项需要进一步探索的问题。

五、绿地覆盖面广,点面结合,为居民提供美好的户外活动场所。

试点小区规划重视小区内的环境设计。有的小区由专业环境设计师参与,加强了绿化布置,覆盖率达到 30%~40%。多数小区设有规模相当的中心绿地,使其成为具有吸引力的场所。较大的组团内设有组团绿地,虽然面积不大,但

很实用。而最基本的还是居民接触最频繁的庭院绿地。

旧城改造的试点小区,因拆迁量大,用地紧张,不可能开辟大片绿地。那里利用边角地,或将个别住宅单元稍稍后退,在路边留出小块绿地,美化了环境,受到人们的欢迎。

六、小区空间领域化,建筑造型多样化,住宅形式地方化。

小区规划布局中吸取了我国传统民居中的内向特点,同时出于安全的需要将空间划分成不同的领域,分别归全小区居民、组团居民和私家所有。从小区外的公共空间进到住宅内的私有空间需经过小区半公共空间到组团内半私有空间那样的序列。与此同时,加强了封闭管理。有的按组团封闭,有的是整个小区封闭。事实证明,在当前社会中这样处理是必要的。规划上采取了上述措施外,还必须辅以扎实而有力的安全管理,否则多好的规划设计都将无济于事。

试点小区的建筑造型注意了改变过去“方盒子”的呆板局面,较多地采用坡屋面、粉墙红瓦,给人以新的面貌。多层住宅也设法改变一般高的形象,出现了高低错落的天际线。有的在沿小区主路一侧设计成台阶式,使有限的空间显得更加开阔。

在住宅形式方面重视了地方风格的挖掘。如采用江南的粉墙、黛瓦、马头墙;少数民族地区的传统符号,等等。有的特定地区将外来形式融合在地方建筑之中,作出了有益的尝试。

不足的地方

一、组团划分不清,规模大小不一,住宅布置欠佳。

我们要求一个小区的空间应该有密有疏,尤其在多层高密度的情况下,要让居民有“透气”的地方。除了中心绿地有较大的空间外,组团之间也要留出一定的间距。但有的小区组团紧密相连,混然一片,给人以闭塞和压抑的感觉。其次是组团大小悬殊,使小区不能形成完整的格局,给管理工作带来不便。

我们认为,住宅按组团划分有许多优点,但不是一成不变的模式。有的小区提出:“强化庭院,弱化组团”也是可以的。因为庭院本来就是居民户外活动和交往的基本场所,在组团内也是如此。关键在于要从实际出发安排住宅的组合形式,不是为了追求构图形式。

在住宅布置方面,有的小区偏于简单,将南北向住宅一字排开,形成从西到东一通到底的“直胡同”,空间效果差。有的小区虽然将部分住宅单元前后错开,仍避免不了这种感觉。为了改善条形住宅布置中的单调局面,有的小区采用部分点式住宅加以点缀。然而点式住宅难免有部分住户朝向不好。在冬冷夏热的地区位于西北角的一户往往不受欢迎。因此要尽量少用,要用也要将平面设计得使每户都有一定的好朝向。

住宅布置值得注意的是居民的私密性必须保证。有的小区的7层住宅是通过位于第2层的室外廊道进去,似乎不违反规范规定。可是廊道虽然脱开住宅,但在廊道上仍能清楚地看到首层住户的室内情景。住户不得不采取各种手段把外来视线遮挡起来。

二、公建位置不当,规模失调,体量、色彩不够谐调。

小区配套公共服务设施既要方便居民生活,又要照顾本身的经营效益。规划时必须进行认真的调查和分析。当前社会在前进中发生许多变化,硬套过去制定的定额指标适应不了发展的要求。尤其是商业网点几乎是日新月异,超市、仓储式商场等新的营业方式是为了迎合居民生活方式的变化。不问街道性质任意安排沿街商店可能开不起张来,开张了可能没有顾客光临。有的小区商场规模过大,地处小区一角。如果挨着繁华街道必然引来外部顾客,影响小区安宁;否则光靠小区居民前来购物,收入有限。其他公建,如社区中心、托幼等,由于面积过大也有类似的问题。有的小区配套市政设施,如变配电室、煤气调压站、热交换站的位置选择过份强调部门利益,缺乏整体观念,位置不当,体量过大,影响小区空间环境景观,这需要做好部门协调工作。

此外,公建的造型、形式与色彩应与小区的居住气氛相协调,要平易近人,朴实无华。体量宜小不宜大,色彩要淡雅,不要鲜艳。有的托幼建筑模仿“迪斯尼乐园”,不是不可以,但不要过份,不要繁琐。

三、内部人车矛盾有待进一步解决。

随着私人小汽车拥有量的不断增加,小汽车纷纷进入小区。面对这一形势,过去认为可行的规划布局需要作出相应的改变。

首先从动态交通分析,只要加强小区的封闭管理,不让无关车辆进入,小区道路上人车共存的局面是可以保持的。但要建立“车行让人行”的观念,采取各种措施不让车开得快。

重要的还在于妥善安排停车的位置。停车位既要靠近住所,又不能扰民。开辟地下车库向地下要空间当然好,但造价高。分散建小地下车库不经济;集中建大的又会远离住所;在中心绿地又会影响绿化。如确有需要,较好的办法是放在高层楼群的庭院下或小学运动场下。

从实际情况出发,有计划地安排露天停车车位是较为可行的选择。露天停车可靠近住所,但要注意不得扰民。一般多层小区内不应将车位设在庭院内部,必要时可放在两个庭院之间的消极空间里。在规模不大的小区里,可利用四周退红线的空间设置外围车行道,道旁停车。这样就可将小区内部空间解放出来,做到车在外围走,人在内部行,停车位靠近住所。

有的小区利用首层架空层下停车。这样做的时候要避

免将生活庭院和交通庭院混在一起。

四、绿地的功能性和可达性注意不够。

试点小区中有的庭院绿地和中心绿地仅普遍进行了绿化,但缺乏供居民休息、交往和儿童游戏的活动场地与设施。大片草坪上没有一棵树可以遮阳,盛夏时节人们无法进去活动。有的干脆把绿地圈了起来,围上铁栏杆。需要指出:小区绿化确实对美化环境起到十分重要的作用,然而绿地主要是给人用的,而不是仅仅给人看的。

另一方面,小区绿地不同于城市公园,应该欢迎居民随时进去使用。如果出行时能穿过绿地,犹如置身于园林之中,该多么好啊。还有的小区居民从主路进入中心绿地要经过绿地周围布置的点式住宅。一是进出不便,二是对这些住宅内的住户有干扰。

五、规划设计如何有利于小区管理还需加强。

小区封闭管理势在必行。当整个小区封闭时入口需专人看守。为节约人力,出入口不宜过多。一般留出2~3个出入口不会给居民出行带来不便。四周为城市道路时最好不要超过4个。有的试点小区就留得多了。

有的小区在沿街部位安排了非配套的公共建筑,这些建筑与小区住宅之间没有明确的界限,也会带来分隔的困难。有的住宅组团的入口开向城市道路,更难纳入封闭管理的范围之内。又如小区内安排的学校、托幼或文化活动站规模过大时,会吸引非小区居民前来使用,也会给小区管理造成困难。

湖州市凤凰小区规划设计简介

一、小区概况

凤凰小区位于湖州市区西北侧凤凰开发区，距市中心 1km。总用地 11.94hm²。总建筑面积 13.96 万 m²。其中住宅建筑面积 11.56 万 m²，公建面积 2.40 万 m²。总人口 6480 人。人均公共绿地 2.11m²。绿化覆盖率 38.0%。

二、规划设计特点

1. 体现地方传统特色——扩大庭院式。采用葡萄串式的组团结构，用玉溪卧龙、柔练似锦、园颖舞凤、文笔高节四个组团，组成具有时代特色的组团空间。在各组团入口处，结合物业管理要求，设置居委会、托儿所、活动室和商业网点。既方便群众，又可弥补部分管理经费，使小区规划、建设、管理融为一体。

2. 小汽车库结合人防集中布置在小区主入口一侧。住宅底层架空作自行车库，避免黄梅天气地面返潮。

并可增加 5% 的绿化面积。道路系统简洁，分工明确，安全、便捷。步行系统连接城市公园，小区中心绿地及组团绿地蜿蜒曲折、起伏，空间层次丰富。

3. 重视环境设计。小区绿地、景观体现了强烈的地方特色，采用地方树种造园选景，同时根据人的不同特点，设计多种活动空间，如沙坑、圆凳、小块铺装和面积草坪等等。基本适合了不同年龄人的活动需要。

三、建筑群体及基础设施

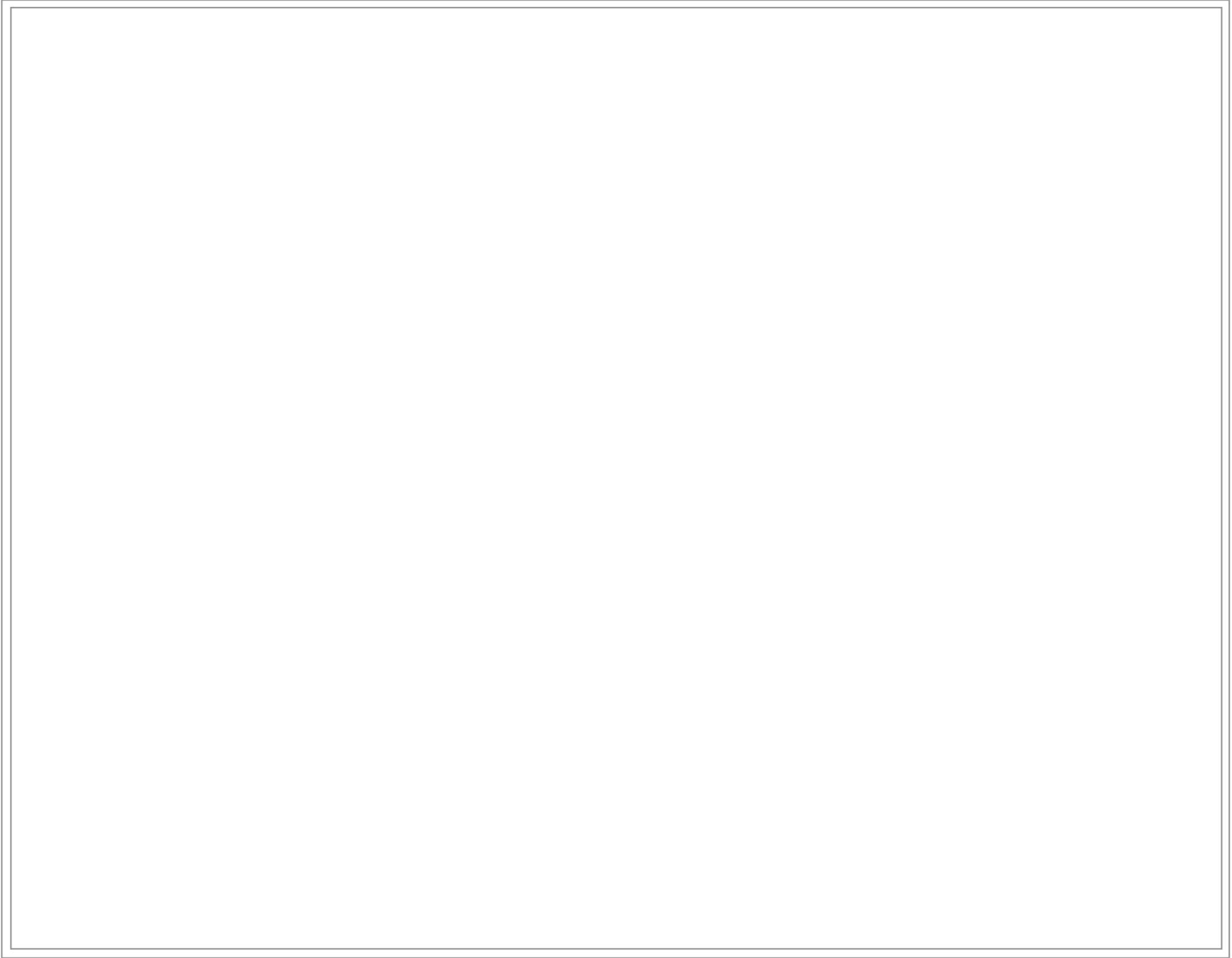
小区建筑群体布局充分利用中心绿地展开，公建项目与四个住宅组团建筑高低错落，其形式、色彩的运用突出建筑个性，加之造型别致的雕塑和园林小品，使中心绿地显得更为活泼、亲切，二者相得益彰。小区集中供水，雨污分流，除电力线外，各项工程管线全部地埋，现有架空线在适当时候转入地下。

小区技术经济指标

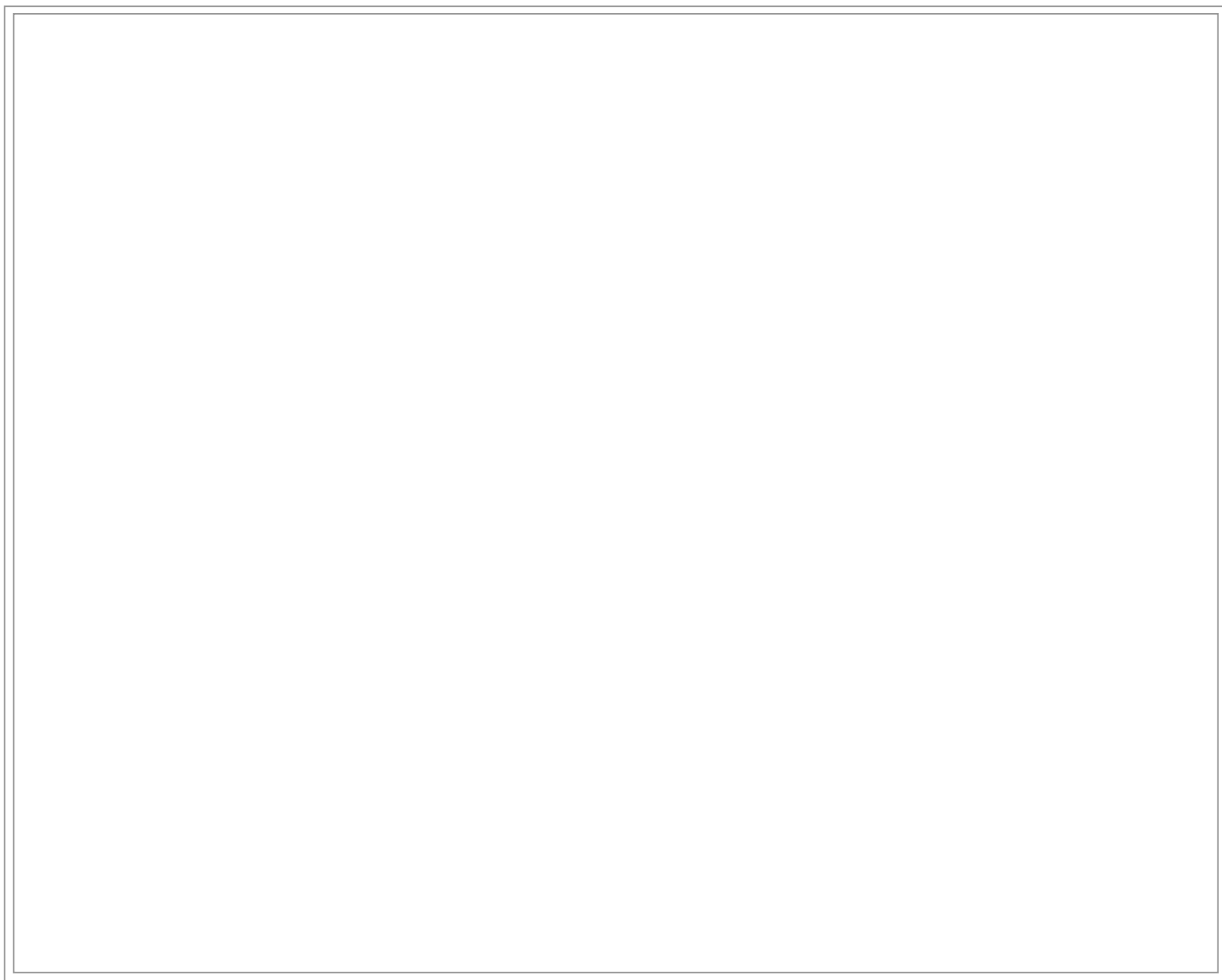
项 目	用 地			项 目	单 位	数 量
	hm ²	m ² / 人	%			
总用地	11.94	18.42	100	总居住户数	户	1992
居住用地	7.81	12.05	66	总居住人口	人	6480
公建用地	2.05	3.16	20	总建筑面积	万 m ²	13.96
道路用地	0.71	1.10	5	住宅建筑面积	万 m ²	11.56
绿化用地	1.37	2.11	9	公建建筑面积	万 m ²	2.40
其它				平均住宅层数	层	5.6
				平均每套建筑面积	m ² / 套	58.02
				人口毛密度	人/ hm ²	543
				人口净密度	人/ hm ²	830
				住宅建筑面积毛密度	m ² / hm ²	9689
				住宅建筑面积净密度	m ² / hm ²	14813
				容积率	%	1.17
				绿化覆盖率	%	38

规划设计单位：湖州市规划设计院

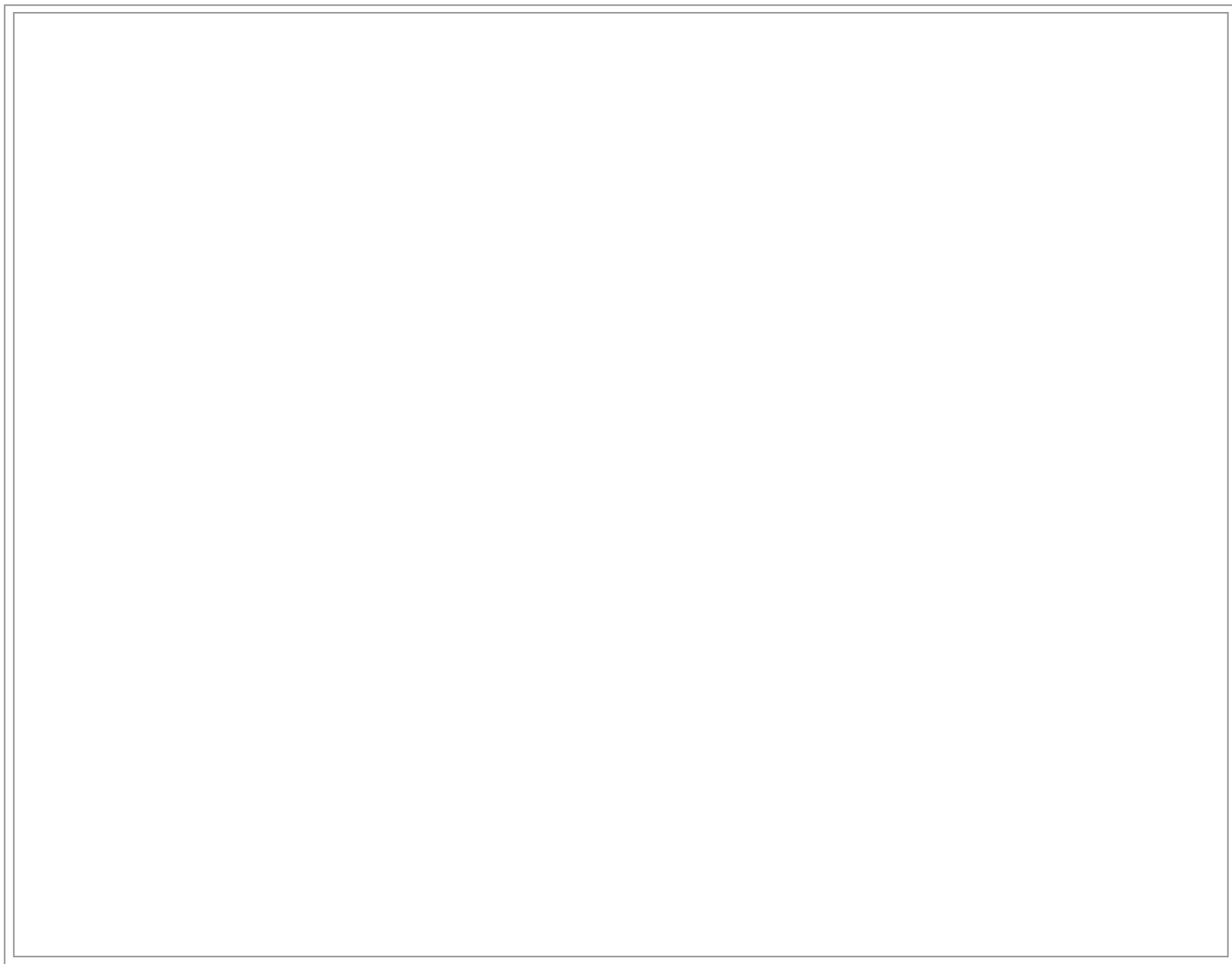
主要设计人员：吴效军 周柏华 邱丽华



总平面图

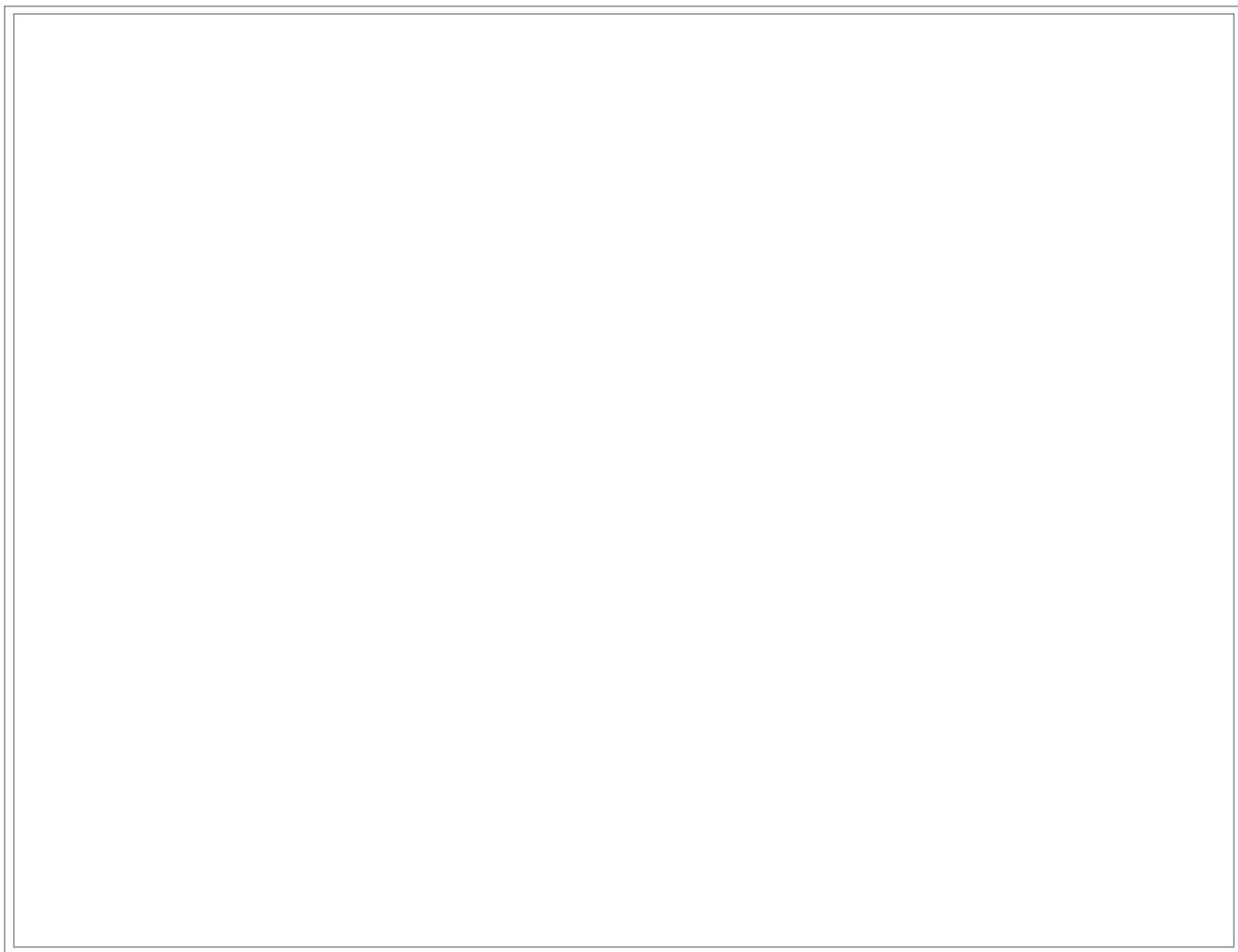


规划结构图



公建分布图

- 1. 综合大楼
- 2. 农贸综合市场
- 3. 文化中心
- 4. 居委会
- 5. 小学
- 6. 幼托
- 7. 粮店
- 8. 变电房
- 9. 泵站



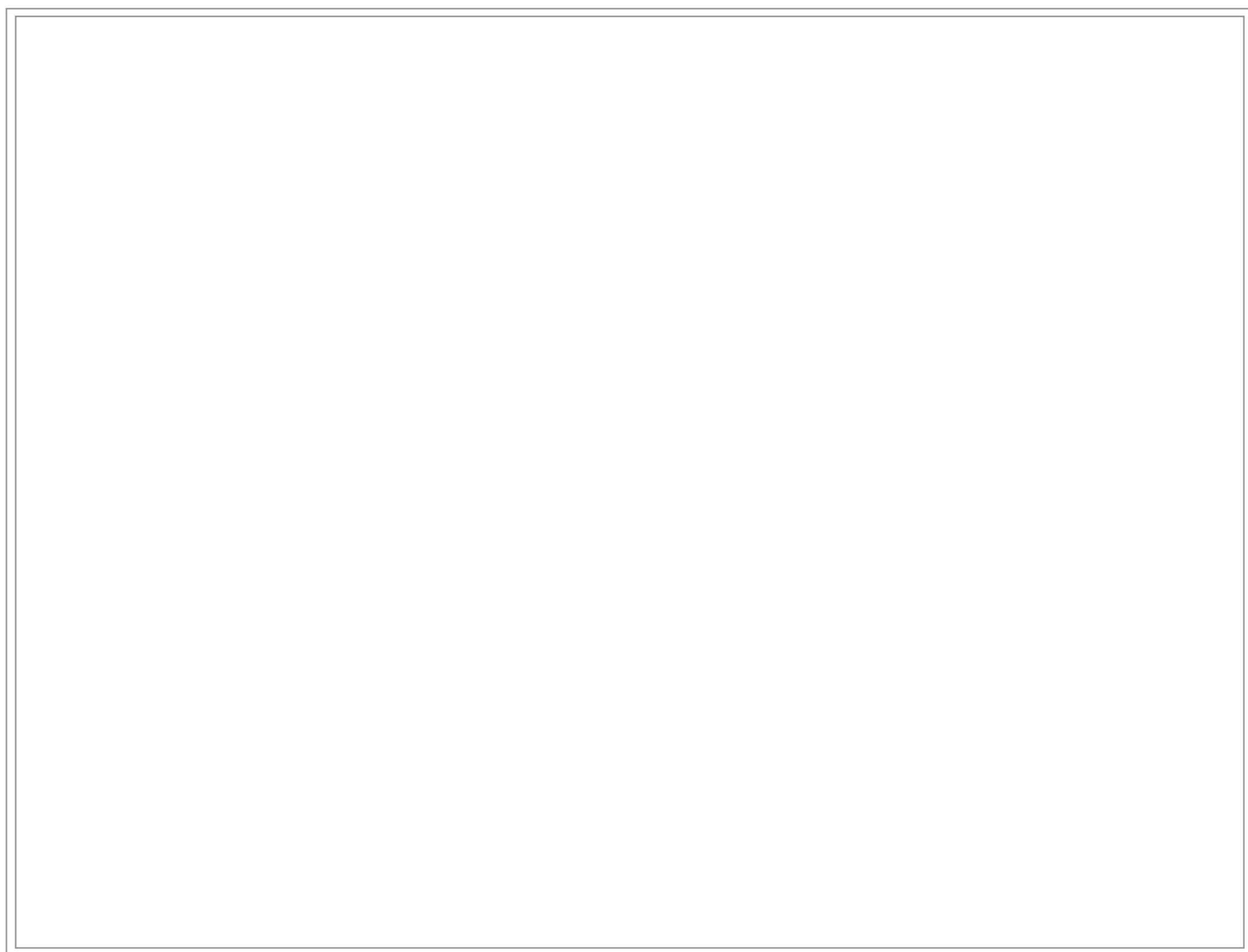
城市道路

小区道路

组团道路

步行道

道路系统图



城市绿地

小区绿地

组团绿地

宅间绿地

园林景点

绿地系统图