

造价师的必备知识-常用住宅名词解释 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/225/2021_2022__E9_80_A0_E4_BB_B7_E5_B8_88_E7_c56_225005.htm 住宅群体 住宅群体是在特定的基地与环境条件下，在自然条件、人工条件与规划所设定的范围内具有整体关联的住宅群落，是有着相近邻里关系的居民生活单元，是居民接触社会的基层生活空间，是居住户外环境的空间载体。住宅 供家庭居住使用的建筑物。居住空间 系指卧室、起居室（厅）、书房等主要使用空间。卧室 供居住者睡眠、休息使用的空间。起居室（厅）供居住者进行会客、娱乐、团聚等起居活动用的空间。厨房 供居住者进行炊事活动的空间。卫生间 供居住者进行便溺、洗浴、盥洗等卫生活动的空间。使用面积 房间实际能使用的面积，不包括墙、柱等结构构造和保温层的面积。层高 上下两层的楼地面之间的垂直距离。室内净高 楼地面至上部楼板底面或吊顶底面之间的垂直距离。阳台 供居住者进行室外活动，晾晒衣物用的空间。平台 供居住者进行室外活动的上人屋面或由住宅底层地面伸出室外的部分。过道 住宅套内使用的水平交通空间。壁柜 住宅套内与墙壁结合而成的落地贮柜。吊柜 住宅套内上部空间悬吊的贮柜。跃层住宅 套内空间跨跃两层及两层以上的住宅。自然层数 按楼地板结构分层的层数。中间层 住宅中除底层和最高住房入口层以外的中间楼层。单元式高层住宅 由多个住宅单元组合，每单元均设有楼梯、电梯的高层住宅。塔式高层住宅 围绕共用楼梯、电梯布置多套住房的高层住宅。通廊式高层住宅 共用楼梯、电梯通过内外廊进入各套住房的高层住宅。标准层 平面布置相同的住宅楼层

。走廊住宅套外使用的公共交通空间。地下室房间地面低于室外地平面的高度超过该房间净高一半者。半地下室房间地面低于室外地平面的高度超过该房间净高 $1/3$ 且不超过 $1/2$ 者。住宅层数划分按照我国现行的国家标准《住宅设计规范》(GB50096 - 1999)的规定,住宅层数的划分:低层住宅为一层至三层;多层住宅为四层至六层;中高层住宅为七层至九层;高层住宅为十层及十层以上。低层住宅从层数上来看有平房住宅、二层住宅、也有三层住宅。低层住宅依据院落、套内空间组合与住宅并联的户数等不同情况,可以形成多样化的平面类型,如独院式、双联式和联排式等。独院式是指每栋住宅服务一户,不与其他建筑相连,有供独立使用的院子。双联式是指以独院式住宅为单元,将两个独院式住宅并联在一起,两户共用一个山墙。联排式是指将独院式户型单元并联增加到三户以上,各户间(除端部户外)至少能共用两面山墙。由于低层住宅层数少,又有独用院子,活动空间大,户间干扰少,平面空间组合灵活性大,可以创作出比其他类型更为优越的居住生活空间。同时,低层住宅建筑物自重轻,对建筑基地要求不高,一般地段均可建筑。建筑物结构相对简单,可因地制宜,就地取材,所以,低层住宅具有一定的应用前景。但是低层住宅存在最大的问题是占地面积大,道路、管网以及其他市政服务设施投资大,从可持续发展来看,低层住宅对土地资源,对能源的消耗大于多层和高层住宅,一般情况应较少建造。住宅单元为了适应住宅建筑的大规模建设,简化和加快设计工作,统一结构、构造和方便施工,常将一栋住宅分为几个标准段,一般就把这种标准段叫做单元。梯间式住宅由公共楼梯间的平台直接进

入各户的分户门，一般每梯可服务2~4户的住宅型式称作梯间式住宅。这种类型平面布局紧凑，一梯服务多户且公共交通面积少，户间干扰少，但多户时由于难以保证每户均有良好的通风和朝向，所以此种类型每梯服务的户数受限制。

长外廊式住宅 各户套型平面直接并联组合，由水平的长外廊直接进入分户门。此类型分户明确，每户均有良好的朝向、采光和通风。长外廊式住宅在寒冷和严寒地区的应用受到不易保温和防寒的局限。此外，长外廊式住宅的户间干扰比较大。

短外廊式住宅 短外廊式住宅也有人称作外廊单元式住宅。为了避免长廊的干扰，减少并联的户数，减少外廊的长度而形成短外廊式，一般一梯服务3~5户。外廊根据廊所在的朝向方位可设南廊，也可设北廊，但较多采用北廊。

长内廊式住宅 在住栋的中部设置水平长内廊，在内廊的两侧布置套型，由水平长内廊直接进入分户门。此种类型公共交通面积少，房屋的栋深加大，有利于节地和节能，一梯服务的户数最多。但是这种类型造成单朝向户多，住栋宜东西向布置，户间干扰大。

短内廊式住宅 短内廊式住宅也称内廊单元式住宅。为了克服长内廊式住宅的缺点，减少并联的户数，减少内廊长度而形成的住宅类型。短内廊式住宅一般一梯服务3~4户。

跃廊式住宅 跃廊式住宅是由通廊（内廊或外廊）进入各户分户门，每户再由户内梯进入另一层，每户占有上下二层以上的空间的住宅。这种类型由于隔层设通廊，从而节省了公共交通面积，增加了每梯服务户数，户间干扰少，每户可能争取占有两个朝向。此种类型适用于大、中套型，目前在高层住宅中应用较多。

天井式住宅 在住栋内部设置天井的住宅称为天井式住宅。天井式住宅增加了住栋内部的临空面，

有利于通风和采光，利用天井采光通风，可以加大栋深，减少每户面宽，做到节地和节能。选用此种类型时，要注意处理好天井的通视、噪声、防火等问题。天井式住宅依据天井面积大小又分大天井和小天井式住宅。大天井式住宅也有人称为环廊式住宅。东西向住宅住栋布局按东西向布置，此种布局一般在严寒和寒冷地区的住区住宅布置时有时选用，这是由于这些地区西晒问题不大严重，又为了节约用地和节约公共设施费用。在选用此种布局时，要注意处理好住宅组群布局的体形和通风，采用合理套型内空间组合，避免或减少西晒过热问题。工业化住宅采用现代化的科学技术手段，以先进的、集中的、大工业生产方式代替过去分散的、落后的手工业生产方式建造的住宅。工业化住宅的标志是住宅建筑设计标准化，构件生产工厂化，施工机械化和组织管理科学化。砌块住宅采用砌块建造的住宅。由于砌块规格不一，大、中型砌块的采用要注意建筑墙体各部分尺寸适应砌块尺寸和满足构造上的要求，尤其要加强住宅建筑的水平向和垂直向的整体性处理。大型壁板住宅大型壁板住宅是采用预制的墙板承重，除基础外，建筑的全部结构构件都是预制装配的。这种工业化住宅要考虑承重墙的布置，还要考虑板材划分的规格越少越好；板材外形要简单，便于制作；外墙板要美观；板材的重量要均匀，尽量采用大型构件，以减少吊装和方便施工。大模板住宅大模板住宅是采用大模板现场浇制而建造的住宅。它主要是施工工艺不同于大型壁板住宅。大模板的类型按其灵活性程度分为整体式大模板和拼装式大模板两种。大模板住宅的类型有：内外墙全部采用大模板现浇；内浇外挂；外砖墙内大模现浇等。框架轻板住宅住宅建筑的

承重部分采用框架结构，而围护部分采用轻质幕板的工业化住宅。框架轻板住宅就其结构体系可分为梁板柱结构和板柱结构两种体系。点式住宅住栋体型有条形、板形和点形几种。点式住宅是因此种住栋在进深和面阔方向尺寸大体相当，在住区规划图上好似一个“点”，所以人们称作点式住宅。点式住宅若为多层又称墩式住宅，若为高层又称塔式住宅。点式住宅平面一般仅由一个单元组成，它四面临空，故体型可以比较自由活泼，朝向多，视野广。点式住宅的平面多以矩形、T形、风车形和三叉形为主。节能住宅采用新型节能围护体系和综合节能技术措施，使采暖地区的住宅采暖能耗降低，达到国家规定的节能目标，并具有良好的居住功能和环境质量的住宅称为节能住宅。为了贯彻国家节约能源的政策，改变目前我国采暖地区住宅能耗大、污染严重、居住热环境质量差的状况，建设部制定了《民用建筑节能设计标准》（采暖居住建筑部分）JGJ26 - 95。节能住宅应执行目前国家现行标准。

住宅面积指标 住宅面积指标是居住区规划设计中反映住宅居住水平的指标，它也反映居住区开发建设的服务对象的面向方向。住宅面积指标在目前主要以每套住宅的使用面积的多少来表达。

套型比 套型比是某一种套型的数量占居住区总套数的百分比。套型比指标的作用是控制居住区内各种套型所占的比例，适宜的套型比，可以满足相对应的用户的需求，减少空置房，增加居住适应性。套型比也是一个国家、一个地区及一个家庭的经济实力和居住需求的主导反映，从我国的国情出发，各类经济适用房将是住宅市场主导的套型。

住宅性能标准 住宅性能标准是将住宅作为消费的最终产品，以其适用性、安全性、耐久性、环境性、经济性等

五大方面作为评定内容给住宅以定位，进行品质鉴定。住宅性能标准的保证是由住宅小区的规划设计和住宅建筑设计共同完成的。所以在小区规划时，应对不同类型的住宅的性能标准首先掌握要求，之后在规划设计时予以全面贯彻落实。我国"2000年小康住宅产业工程研究"是国家重点科研项目，在其子项小康示范小区研究中提出了"住宅性能标准"，并作为验收小康示范小区的评价标准。住宅质量是住宅商品化、市场化的关键。所以当前"住宅性能标准"是开发商、居住者、管理者、规划师、建筑师都十分关注的标准。推荐：2007年造价工程师考试网络远程辅导方案