

九零小户型灵活大空间 PDF转换可能丢失图片或格式，建议
阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/262/2021_2022__E4_B9_9D_E9_9B_B6_E5_B0_8F_E6_c57_262958.htm 2006年5月24日，国务院正式批准颁布了《关于调整住房供应结构、稳定住房价格的意见》，规定“套型建筑面积90平方米以下住房面积所占比重，必须达到开发建设总面积的70%以上”（简称

“70#8226.90”新政对住宅产品进行结构性的调整和控制，从产品的研发设计角度，直接产生以下几方面影响和紧迫的需求：1、品质影响和需求：一般来讲，在其它条件相同或相似的情况下，面积大的住宅的居住品质和舒适度也相应较大。这也是我国住房改革以来，住宅产品面积与居住需求水平成正比增长的主导原因。近年来虽然在住房面积上出现“奢侈消费”、“超前消费”的误区和弊端，但住宅面积对品质的影响和密切联系是客观存在的。与近几年成为主力产品的100~120平米左右的套型相比，90平米以下的产品属于“小户型”，它的设计及其居住品质的保证和提升都相对更有难度。所以，小户型产品比重的硬性提高，对住宅产品的整体品质水平有着直接的影响和局限。2、适应性影响和需求：住宅面积的限制同时意味着设计上的一个重要自由度的受限，由此引发在户型种类、平面布局、功能配置、空间变化等诸多方面都产生了不同程度的局限性，对市场的适应性相对降低。而面对当今住宅市场上多样、复杂、多变的居住需求，七成住宅产品在面积受限的条件下，无疑急需提高产品的普适性设计。3、特征性影响和需求：在普遍、硬性的政策调控下，步调一致的住宅开发统一性增强，（理论上）所

有楼盘的主力产品均跳不出“90平米”的产品限定。这种标准化限定对于家用电器接口是一种福音，但对属于建筑范畴的住宅产品却存在一定的弊端，产品同致化的可能性增加。而面对竞争激烈的住宅市场和日新月异的消费心理，对小户型产品的特色设计的要求也大幅度提高。要提升小户型产品的品质、特色和适应性，应该抓住影响和决定这些指标的关键因素，并优化之，以此达到“克服面积局限、优化户型产品”的根本目标。如果对住宅的“面积”、“户型”做进一步的理解，不难发现如下一个事实：住宅的居住者所使用的，并不是（还好不是）住宅的“面积”，而是住宅的“空间”。住宅的实际使用空间是住宅产品的本质。而从户型平面设计的角度来讲，即使面积小了，但通过精细化设计，依然应该也可以创造出优质的居住空间，好的居住空间（包括它的品质、特色和适应性等）才是住宅产品的真髓。反观以往“粗放式”住宅设计，虽然（即使）总面积较大，但在居住空间上往往存在以下问题：1、套内空间被墙、柱、梁、转角等元素过多地分割，居住空间因零碎而狭小；2、居住空间较多地被交通流线所分割、被交通面积所占用，使得实际好用的“居住面积”减少；3、套内建造的分隔与实际居住者的需求之间，往往有所差距或矛盾，装修时对住宅内部自行土建改造（砸墙等）甚至成为普遍现象和惯例，后果是成本大（先拆后建）、危险大（伤筋动骨）、污染大（噪声、垃圾）。可以看到，相比来讲，面积为次，空间为本。克服面积局限，最根本、最有效的是从空间上进行优化。更直接地来说，小面积户型并没有限制大空间的发展，同样可以做出宽敞、优质的大居住空间。本次设计研究，即从大空间住

宅的途径对小户型问题进行研究和解决。住宅大空间设计的最基本目标是：住宅套内被必要分割后的空间尽量大、开敞、完整，使可使用、好利用的空间最大化从而使实际居住空间质量最优化。本着大空间住宅的设计原则，初步进行如下小户型方案设计（如图1、图2、图3）：图1小户型方案标准层平面图（11~14层）图2小户型方案标准层平面图（高层）图3户型空间布局住宅套内实现这样“大居住空间”的优点和作用有：1、高效：居住空间使用效率高，空间品质也通过开间扩大、空间开敞、大面积采光等途径得到充分优化。2、个性：当今居住者对住宅的个性化需求日益增长，而大空间住宅只对空间进行结构和功能性的必要分隔，其它则留给居住者在装修中按需增设，不仅大幅度避免或降低了入住后的土建改造成本、风险和污染，更大大刺激和充分满足了住宅使用者的个性化欲望和需求（一个可以自行设计创造的居住空间无疑是令人兴奋的），从而同时有效地提升了小户型产品的特色和普适性。3、灵活可变：不同的家庭、相同家庭的不同时期，都在人数、年龄、功能需求上有着多样不同和逐渐演变。面对这种需求的差异性和变化性，传统住宅只能靠居住者承受选房和换房之苦来解决。而当采用大空间住宅形式后，套内的大部分隔断均可采用灵活可变的轻质隔墙，甚至仅用家具或装修手法进行空间的分隔和定义。如此，同样的一套大空间住宅，便可以最大程度地满足不同的入住者和相同居住者在不同时期的需要，根据实际需要的变化而变化空间分隔和户型平面。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com