

板式与点式建筑的区分 PDF转换可能丢失图片或格式，建议
阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/271/2021_2022__E6_9D_BF_E5_BC_8F_E4_B8_8E_E7_c57_271215.htm 板式与点式建筑的区分 什么是板式结构 “板楼从建筑物本身来说，反映的是一个建筑物的长、宽、高之比。”国家住宅工程中心副总建筑师刘东卫先生说。“从板楼的建筑特征来看，板楼就是东西长，南北短的建筑。”如果仅以这样一个标准来衡量，目前市场上的板楼很难辨别真伪。同时，他又指出，目前市场上的板楼确实有不少是塔楼的变异。为迎合目前买房人的偏好，有不少开发商将建筑的外形做成板式住宅的模样，如果深入到室内，每一个户型来看，却发现有不少户型与塔楼没有什么区别。因此，刘东卫先生告诉买房人鉴别一个住宅是否是真板楼，不能只从建筑外形来看，而应该深入到它的内部看个究竟。板楼的户型应该是南向面宽大，而进深短，南北通透的格局。在南北开窗的情况下，可以通过自然通风形成对流。而目前市场上有许多所谓板楼的户型却达不到南北通透，甚至有的板楼还有纯北向户型。这与塔楼其实没有太大区别。有的户型虽然做到了南北通透，但进深却达到了17米，甚至更大，使室内出现了暗厅。这样板楼通风采光效果都大打折扣。鉴别板楼应“由外而里”有关专家介绍，板楼并不是越薄越好，过度地追求“薄”也可能导致室内空间分配不合理。“薄板”是在不影响室内空间功能分区及方正感的前提下，将楼体厚度尽可能减少，以增加室内的通透性与单位面积的受光度。这样可以使来自南向的采光面与北向的受光面的光线有效对接，从而保证了室内充足的采光与通风性。

室内进深短了，室内空间受管道、空间布局等因素的影响也相应减少，明厨明卫就成了可能。厨房和卫生间都有采光面，利于日常的油烟、卫生间潮气、异味等可以通过自然通风的方式排出室外，这样不但能有效保持室内清洁，更有益健康。除了进深小、面宽大，南北通透这些标志外，专家认为真正的板楼实质是能满足人们生活品质更高追求的一种住宅产品，它在朝向、通透性、建筑密度、人均绿化率等方面都有很严格的要求。有的产品虽然也做到了通透，但是由于东西朝向，并不能满足北方采光的要求，所以不算是真正的板楼；有的产品建得太高，加大了容积率，减少了人均绿地的占有，也不算是真正的板楼。只有低容积率、高绿化率的设计才能更有利于发挥板楼的通风采光的优势，同时也使室内的户型更加方正。因此，有关专家提醒买房人，在买房时一定要有所鉴别真伪板楼的意识。不要认为只要从建筑外形看，符合板楼的长、宽、高比例就认为一定具有板楼的通风采光性好的居住特性。更应该研究住宅的内部结构，只有当户型的面宽、进深有一个合适的比例，社区的容积率，绿化率达到一定的标准时才能达到板楼通风采光性好的特点。板楼优势并非绝对 很多开发商在宣传中对塔楼持否定态度，其观点不外乎有二：其一，塔楼容积率高，每层人口密度大；其二，居室通透性差，通风、采光不如板楼。客观地讲，塔楼与板楼二者并没有绝对的优势与劣势。事实上，规划超前、设计合理的塔楼无论是户型方正实用、功能分区明确，还是通风采光效果上均不会逊色于板楼。目前，市场上的一些高层虽说是板楼，但无论是从进深面宽上，还是容积率、均好性并不能尽如人意，比如：做高层板楼建筑进深必然加大，进

深可达到15?16米，采光不彻底，又因为市场上小户型受宠，大进深的板楼做出小户型必然缩小面宽造成通透不足，上述类型的板楼实际上已经失去了板楼的意义。另外，虽说板楼南北通透采光性好，但很多板楼是东西向设计，也达不到板楼应有的效果，因此，从2002年至今，越来越多的发展商意识到高层板楼的劣势，纷纷开发小高层或多层板楼。而塔楼的者也逐渐意识到空中大杂院的弊病，将一楼10户至12户的设计调整为一梯5户至6户，使传统臃肿的“王”字型塔楼变形为舒适健康型的薄塔、蝶塔。板楼塔楼各有千秋板楼与塔楼是两种不同的建筑形态挺拔的塔楼与平缓的板楼各有各的特色。

板楼四大优点

1. 南北通透，便于采光通风 板式住宅多是正南北方向，进深在15米左右，南北通透，便于采光与通风，而且户型方正：平面布局合理，各功能空间尺度适宜。通常而言，由于板楼的面积充裕，因而户型设计更容易出精品。
2. 板楼均好性强 眼下一梯两户的小板楼非常受宠，正是因为整栋板楼中各套户型的优劣差距很小。板楼由于住户不多，居家生活也比较清静。
3. 管理成本不高 通常而言，板楼的管理成本普遍较塔楼低廉，除一些配套设施要求较少外，仅外墙粉刷的日常维护费用就要比塔楼便宜得多。
4. 面积使用率很高 板楼户型的使用率通常高于塔楼户型。因为塔楼内的电梯井、候梯厅、变配电机房等公共设施面积较大，都将摊到每个业主的头上。

板楼的两项缺点

1. 建筑密度低，房价高 板楼社区多属低层低密度，容积率较低，尽管居住舒适性强，但房价一般比较高，特别是在城区内寸土寸金的地段，为数不多的板楼也许只有非工薪阶层才能消费得起。
2. 户型格局不宜改造 板楼特别是砖混结构的板楼墙体起承重

作用，不可以变化，这一点不如塔楼的可改造性强。塔楼的四大优势1. 节约土地资源，房价较低由于塔楼社区的建筑密度较高，因而可以节约宝贵的土地资源，有效降低每平方米的房价，让更多的人安居。2. 空间结构灵活，宜于改造塔楼多采用大框架结构，除少数承重梁之外，户内分隔墙基本都可以拆改，某些塔楼甚至可以将整层楼面打通，灵活分割户型。3. 结构强度高，抗震性好高耸的塔楼由于采用了框架结构，现场浇筑楼板，因而其结构强度比板楼高，抗震性与安全性很好。4. 居高望远，视野开阔塔楼住户可尽览都市美景，相信低层板楼的住房是无法领略这一份心旷神怡的感受的。

塔楼的两项缺点1. 均好性差，居住密度高塔楼每层的住户多为6户以上，甚至高达12户，数百户人家挤在一栋大塔楼里，居住环境当然不如板楼优越。而且，塔楼每层都有部分住户的采光、通风、景观等条件比较落后，且不可改变。2. 面积使用率不高，存在灰色空间塔楼户型的使用率普遍低于板楼10个百分点左右，而且户型内部的厨房、餐厅与洗手间往往不可直接采光、通风，这样的地方被称为“灰色空间”。

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