

试论我国住宅建设的发展 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/290/2021\\_2022\\_\\_E8\\_AF\\_95\\_E8\\_AE\\_BA\\_E6\\_88\\_91\\_E5\\_c57\\_290259.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/290/2021_2022__E8_AF_95_E8_AE_BA_E6_88_91_E5_c57_290259.htm)

引言 随着城镇居民生活水平的不断提高和住房改革的不断深化，住宅产业在国民经济中的地位日益提升。居民消费需求的重点已开始向住、行和教育方面转移。居民消费结构的升级转型，将较大幅度地提高住房消费在居民消费中的比例，增加住房消费的总量。就长沙来讲，近3年来，长沙市GDP平均保持12%以上的增长速度。与之相对应，长沙房交会商品房现场成交量节节攀升，从2000年的6亿元，到2001年、2002年春季、秋季的8亿元。可以说，当前住宅建设是我国建筑史上难得的发展时期。世界城市发展经验告诉我们，一个国家要经过几百年才能出现一次"建筑时代"。我们快马加鞭地改变着我们的生存环境。但是，今天的建设将会影响人们今后几十年甚至上百年的生活质量。今天的住宅设计必定要面对未来的生活、未来的需要。住宅建设必定要对未来的社会条件、经济条件、文化条件、自然条件进行分析研究，以在这个建筑时代中能创造出符合我国社会经济发展的建筑。

1 目前我国住宅建设的现状 20世纪80年代，我国房地产开发商考虑的主要因素是房屋的地理交通位置，住宅建筑集中在城区繁华闹市。90年代，人们环境意识逐渐加强，开发商着重研究住宅小区的营造。到21世纪，住宅开发已能遵从自然，体现地方文化。住宅产业的发展速度相当迅速。但同时我们也看到不尽人意之处比比皆是：建筑物之间过密，居住部分过分集中，大片绿地空泛其人。住宅内部设计片面追求"几室几厅几卫"，住宅的

基本功能分区、人的行为尺度要求、围护结构隔热、保温、室内通风以及管道布置未能体现"以人为本"的住宅设计理念。我国政府及建筑业内人士也意识到住宅产业对城市建设乃至社会的发展有着更为广泛、深刻的影响。欧、美的一些国家以及日本、韩国也经历过这一时期，过程当中出现过很多问题，给城市整体建设留下了难以根治的后遗症。如何从根本上考虑人对居住环境的要求，完善城市发展，是住宅建设迫切需要研究的课题。

## 2 住宅建设发展面临的问题

### 2.1 建设健康、可持续发展的住宅

近年来全球范围内的住宅建设中不断加剧的健康问题与危机，已成为人居环境可持续发展的瓶颈。我国居住环境建设对健康方面的忽视，极大地制约了人们生活质量的提高与发展。健康的住宅是人类社会经济和文化可持续发展的基础和载体。人们要求居住建筑具有舒适、安全、卫生、文明健康等多层次的功能。随着人们消费观念的成熟，市场关注的焦点将从对住宅产品的概念转移到对住宅的内在品质上来，即住宅的科技含量、户型设计、单位建筑艺术、居住环境的配套设施等方面。健康住宅与人们日益增长的对住宅的健康要求相吻合。另一方面，建筑产业的发展将大量消耗地球有限的资源和能源。世界各国早在上个世纪80年代就开始探索住宅、建筑可持续发展的道路，力图通过采用新能源、新材料、生物工程以及因地制宜地采用地方性材料和技术，改进每座建筑物对地球资源和能源的消耗，使人类的建筑活动最终限制在全球生态系统平衡的范围之内。从人类生存及发展的根本立场出发，我们应加大生态健康住宅研究的力度，提出准确的调查数据、科学的技术要点；同时以健康理念为原则，进一步发展与健康住宅相应的建筑

体系、评估体系及与其配套的工业化生产部门和技术体系，以促进未来建筑业的可持续发展。

### 2.2 住房建设要满足不同经济阶层人群的需求

提高住宅功能质量、环境质量和工程质量对开发商来说，就意味着提高了住宅建设的成本。目前在北京、上海以及长沙都可以看到一批环境幽雅、配套设施齐全的高级住宅陆续建成使用，但房价不菲，开发商面向的是高收入人群。随着经济的发展和城市不同人群的聚集，人们的生活方式和家庭结构在悄然发生变化，对住房结构和面积的要求更具多样性。城市需要在各居住区提供更多形式的住房以供选择。国家在《2020年全国建设小康社会居住目标》中，提出了城镇最低收入家庭人均住房建筑面积大于20m<sup>2</sup>，保障面达到98%等标准，即体现了提高住房质量不只是针对经济实力雄厚的家庭和个人而言，而是针对不同经济阶层的每个家庭、每个人。满足市民住房需要不仅仅靠提供住房，还要确保普通人群买得起。开发商可以通过政府的福利政策，降低土地等开发成本及开发标准，来满足大多数人对住房需求。这种普通居民经济能够承受的住房建设也增强了城市的活力和竞争力。

### 2.3 住房设计要与人口老龄化相适应

提高住宅设计的水平和质量，就必须面对不同社会群体对住宅的要求。其中较为突出的问题是如何满足老年人的住房需求。我国已经进入了老年化社会。老年人口正以每年3.32%速度递增，到2050年将超过4个亿。老年人退出职业生活后，生活时间和空间结构都发生了很大的变化，活动局限在居住地附近的有限范围内，而且随着生理机能的逐渐老化，会越来越多地依赖于自己的住房，有99%的老人在家中养老。目前我国老年人的居住环境不容乐观。调查表明，近四分之一的老人认为

现有的住房不适合养老。我国老年人住宅的建筑现在还处于初期研究阶段，缺乏实践经验的积累。在住宅建设新时期，满足老年人生理、心理及对社会的需要，适应老龄化社会，建筑设计师们应注重在建筑构造、建筑设施以及住居环境等方面的设计与研究。政府、房地产开发商也可将常态住宅设计与老年人住宅设计有机地结合起来整体规划，完善城市功能建设。

### 3 住宅建设的健康发展对策

住宅建设需要研究居民对良好居住环境的需求，研究不同地区、不同经济阶层、不同社会群体对住宅的要求。住宅产业技术研究需要与居住环境、城市建设相结合，保持其持续、健康地发展。一方面需要政府管理部门的引导和监督，另一方面也要求建筑设计师、房地产开发商更新观念、面向社会、面向市场。

#### 3.1 政府管理部门的引导、调控和监督

我国政府颁布了一系列有关住宅建设和发展的方针、政策，旨在提高住宅功能质量、环境质量、工程质量，引导、调控和监督建筑市场，为住宅规划、设计、营造及使用管理提供科学的标准。政府管理部门需要提出住宅产业对城市建设乃至社会的发展有着广泛、深刻影响的问题，引导开发商及建筑设计人员面向社会、面向未来，以使住宅建筑能持续健康地发展。同时需要应对社会发展中出现的不确定因素对住宅建筑的影响。

#### 3.2 开发商要和政府一起来承担住宅建设的责任

开发商是通过项目投资运作获取利润回报的经营者，但同时也是住宅建设的创造者。营造人居环境不仅仅只是做住宅开发，同时也需要承担完善城市功能的责任。开发商要和政府一起来承担创造城市价值的责任。随着住房制度改革的深入，住宅将成为真正意义上的商品，住宅的水平和质量必然受到市场的检验。健康、可持续发

展的住宅理念能让居住者安居乐业，也能让房地产不断升值。

### 3.3 建筑设计师应坚持"以人为本"的设计原则

住宅设计是住宅建筑的灵魂。当前住宅建设是我国住宅建筑史上难得的发展时期，对于设计者来说也是一个难得的机遇，同时也是一种挑战。建筑师应掌握国家有关住宅建设的各项方针、政策，开阔思路，了解市场需求；坚持"以人为本"的设计原则，注重高新技术的应用；参入项目策划，优化住宅设计方案。用明天的标准，设计好今天的建筑，让城市的住宅精品为未来的城市留下美好的记忆。

### 4 结束

在我国住宅建设发展时期，只有将住宅产业与居住环境、城市建设有机地结合起来，顺应我国社会经济的发展，避免重复其他国家在这一时期的失误，才能实现城市经济、社会、环境的可持续发展。我们的"建筑时代"才会成功。

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](http://www.100test.com)