

中国三地“公寓式住宅”特点 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/470/2021\\_2022\\_\\_E4\\_B8\\_AD\\_E5\\_9B\\_BD\\_E4\\_B8\\_89\\_E5\\_c67\\_470229.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/470/2021_2022__E4_B8_AD_E5_9B_BD_E4_B8_89_E5_c67_470229.htm) 北京受城市规模、特点和居民的居住习惯的影响，北京住宅总体呈现出如下特点。首先，由于交通的原因，北京住宅市场强调以交通为导向的土地利用和开发，决定北京住宅开发呈现出沿环线布局和沿着连接新城和中心城、新城与新城之间的交通走廊分布的特征；另外，由于北京城市用地紧张，过去几年住宅多重视实际使用率，以高密度住宅为主，但近年来随着居民对居住水平要求的提高，低密度住宅的比重逐渐提升。2004年北京推出的公寓式住宅项目主要呈现出3大新的卖点。设计风格个性化：2004年住宅产品设计风格个性化是一个鲜明的潮流。相当部分社区打出青年社区的推广主题，青年社区在户型设计上，考虑青年人的特点，对其家庭结构和个体空间进行深入研究，对内部空间进行创新设计，在周边的配套设施设计上也充分考虑青年的习惯和特征。除青年社区外，随着北京申奥成功，将体育设施融入景观设计、强调健康与和谐、体现奥林匹克文化的运动社区也是去年住宅市场的一个较大的卖点，突出体现了“运动、自然”的生活理念。健康、生态住宅：随着北京城市规模的不断扩大，一系列城市问题也随之产生，空气恶化、汽车噪音、热岛现象等影响了人们对更高水平居住环境的要求。在这种背景下，2004年北京住宅市场大量楼盘提出健康、生态、节能住宅的卖点，强调人与自然的密切结合，注重建筑的自身性能，减少对周边环境的污染，为住户提供良好的居住环境。低密度住宅：随着北

京居民住房消费能力的提高和对居住品质的要求，2004年低密度住宅成为越来越多楼盘的卖点，其主要特点是高绿化率、低居住密度和良好的通透性。上海属于第Ⅲ类建筑气候区，冬冷夏热，具体的气候特征为夏季闷热，冬季湿冷，气温日较差小；年降水量大；日照偏少；春末夏初为梅雨期，多阴雨天气，常有大雨和暴雨出现；夏秋常受热带风暴和台风袭击，易有暴雨大风天气。根据这样的气候条件，上海住宅讲究通风、朝阳，其主要房间往往朝南，夏季防热、冬季御寒。各房间的布局上，追求形成“穿堂风”而防止西晒。同时，还要求能防雨、防潮等。上海作为大都市，用地紧张，建筑密度高，市区内住宅经过长期演化，形成了具有特色的里弄风格。上海里弄作为一种完整居住形态起源于上海19世纪70年代起建造的“老式石库门里弄”，其单体特征为并联式住宅，建筑特征有过街楼、坡屋顶、老虎窗、北向缩退阳台等。这种住宅能充分发掘用地的潜力，利用最少的空间达到最高的土地使用效益。并利用坡屋顶，南面用天井，北面用缩退阳台的办法压缩前后排间距，使住宅获得必要的阳光。里弄将居民的居住空间有序地分隔成公共空间（街道）、半公共空间（总弄）、半私密空间（支弄）和私密空间（住宅内部）这样几个不同的层次，具有强烈的社区感、安全感，容易产生亲密的邻里关系。从2004年新推出的住宅物业来看，上海在住宅项目的第一卖点还是地段。在用地稀缺的市中心、拥有不可复制的景观的地段以及历史形成的富人区中有大量高档住宅项目推出。而普通住宅项目则更多选择在配套完善、交通方便的地段。此外，尚未开发完全但由于某些因素（如交通延伸、世博会、城市规划调整等）具有升值

潜力的地段也成为开发商的关注重点之一。就项目本身而言，主要在居住的舒适、健康以及美观方面发掘卖点。一是环境因素，如精致的小区景观、低容积率、高绿化面积和水面面积等；二是人文因素，如倡导某种建筑美学概念、提倡人性化设计以及营造小区文化氛围等；三是技术和材料因素，如采用“绿色”建材、环保和节能的材料与设备等等。

珠江三角洲地区 珠江三角洲地区位于亚热带地区，接近北回归线，每年大多数时间气温较高且潮湿多雨，因此珠三角地区住宅设计时十分注意通风防潮问题，同时注意选取适当的朝向以避免夏季强烈的西晒。同时，地区气候环境条件也使珠三角地区住宅小区的景观设计具有明显的地区性特点，普遍绿化率较高，植物品种丰富，且水景在景观设计中的应用十分普遍。除气候环境等自然因素以外，地域文化等人文因素的影响同样十分明显。珠三角地区居民普遍倾向于务实，甚至于具有较强的功利性，因此在住宅的选择上主要着眼于景观、空间、服务、内装修等可感知度较强的方面，而对于新兴技术设备、环保节能等概念性元素接受程度较低，这也直接决定了珠三角地区公寓式住宅产品的基本特点。传统上户型设计、景观设计和室内装修一直是珠三角地区公寓式住宅的强项，同时十分注重细节，产品较为精致。此外值得一提的是，“风水”对珠三角公寓式住宅产品具有不可忽视的影响，在规划布局、建筑设计、户型设计乃至项目营销等方面都需要将其考虑在内，对于中高档项目而言尤其如此。除了上述传统特征外，2004年中出现的一个重要变化是广州、深圳等地多次置业需求迅速增长，已经逐渐成为市场的主体，并引起了公寓式住宅产品特点的相应变化，特别是公寓式住宅

品质的进一步提升。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)