

商品住宅设计发展趋势浅谈 PDF转换可能丢失图片或格式，  
建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/491/2021\\_2022\\_\\_E5\\_95\\_86\\_E5\\_93\\_81\\_E4\\_BD\\_8F\\_E5\\_c67\\_491053.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/491/2021_2022__E5_95_86_E5_93_81_E4_BD_8F_E5_c67_491053.htm)

随着计划经济过渡到市场经济，城市住宅作为一种特殊商品，已真正进入市场。商品住宅设计也由福利式住宅的设计思路演变到今天面对市场要求的设计。然而多年来，由于处在探索阶段和房地产过热导致的盲目投入，商品住宅市场上一方面因脱离市场的设计与不良的施工导致住宅商品大量积压；另一方面，良好设计施工的住宅供不应求。那么面对今与未来的市场，该开发什么样的商品住宅，才能有较好的社会效益与经济效益？这个问题是开发商与建筑师都共同关注的问题。今天中国的城市居民，通过改革开放，已解决了温饱问题，有了一定的购买能力，商品住宅是新一轮经济发展中的消费热点。同时随着城市化运动迅速发展，到2020年将超过2/3的人口居住在城市，因而高品质的城市住宅供应成为重要的课题。商品住宅开发应适应于国情与民情，中国城市大都土地少，人口多，公共交通欠发达，居民收入水平不高。在这样条件下，开发高密度、多层、高层住宅仍是商品住宅开发的主流。而所处地段、良好环境、房型与外观造型将极大影响商品住宅的价格及销售状况。对于不同开发地段，应由发展商与建筑师根据开发商的经济能力、开发经验与市场调查情况，共同确定商品住宅的开发方向，比如户型、户数、销售对象、售卖热点等，然后再根据这样条件进行平面设计与造住宅设计实践，浅谈商品住宅设计发展的几个趋势。

- 1.重视环境设计：商品住宅已从销售房子过渡到销售环境阶段，购房者越来越重视

居住区的环境价值。这里的环境包括大环境与小环境，大环境是指居住区与城市间的交通联系，以及周边社区状况；小环境是指居住区内提供给居民户内外休闲、观赏、娱乐和改善生态的空间。通过良好的环境设计，不仅能提高商品住宅的销售档次，还能改善居住者人际间的交流与沟通，实现人与自然，人与人之间的对话，打破现代城市居民由于居住建筑不良设计带来的人际间的隔阂。今天的环境设计已不是原有单纯的绿化设计或生态设计，而是创造一个舒适，可停留交往的优雅空间。这有点象传统聚居中的街巷空间或公园、广场，其中有绿化、有流通亦可逗留游玩，潜心相谈。这些空间可利用一颗树，一块空地或一方石桌，将绿化、小品饰灯等有机组合起来，尺度宜人，色彩和协。在这样的环境里，居住者身心压力可以得到极大的松弛。体现在具体的设计中，可将建筑的底层局部架空用来停车或作为活动基地，停车尽可能移至室内以争取最大的户外活动空间。底层架空后，活动空间连贯流畅，易于布置，空间形式丰富多彩。另外环境设计概念应由室外延伸至室内，可以在单元门厅开辟空间摆上桌椅，或在底层单元入口适当扩大面积形成门斗，舒缓空间的压力，使居民间的交往活动发生在最便利的场所。绿地应尽量集中设置形成规模化的中心绿地，以便能进行主题景观设计，同时也要重视邻里绿化、周边绿化的设计，使整体户外环境得以改善。绿化应是多层次的整体空间绿化系统，从地表，裙楼屋顶、阳台到屋顶花园，使绿色生态与建筑融为一体。

2.强调配套功能设计：商场住宅不同于安置住宅与福利住宅，在出售商品的同时，还要出售服务。只有配套完善、设施齐全的商品住宅，才是有使用价值的商品。因此

配套设施的系统化、高效化、人格化是现代化社区设计与开发要求的目标。配套设施可以单独设置，亦可结合建筑设置在底层或其中某层，供住户使用。这包括几个部分，一是后勤保障部分，如物业管理中心、保安监控中心、居委会、邮政收发、变配电中心等；二是居民日常生活所联系的超市、农贸市场、学校、邮政、银行、养老医护中心等；三是居民文娱所需，如老人活动中心、多功能活动室、健身房、儿童活动室、阅览室等。在“以人为本”设计的今天，满足居住物质需求的同时，还应满足精神上的需求。因此设置相应文体活动设施是必要的，然而现在许多商品住宅开发并不重视这些。相配套的为不同年龄服务的住户俱乐部，是住户业余活动空间的延伸，是商品住宅品质的保证，设计中应充分把握宜人的尺度和亲切的气氛，其设施的施工装修应与售楼同步，使住户入住后即可受用这些设施空间。这些设施的设置将体现对人性的关怀，实现商品住宅的社会价值。

3.可持续发展设计：持续发展是全球化的命题，也是国策，既满足当代人需要，又不对满足后代人需要的能力构成伤害。用可持续发展的观点来审视设计，将使具体的发展行为与全球环境和人类未来联系起来，具有深远意义。可持续发展包含两个方面，一是发展，即不断提高经济、社会与文化水平，其中包括人的生活水平；二是要可持续，即对因发展而造成的环境破坏和资源消耗进行补偿。商品住宅设计中采用可持续发展策略，体现在以下几方面：首先是整体效益，一幢住宅经济性如何，不光是看一次性投资，而是考核建筑在整个寿命周期内的费用，包括运行、维护和管理费用。以最少的能源和资源消耗获取长时期的有效利用才是设计目的，比如，设

计使所有房间均能自然采光、自然通风、排气，就能使其运行费用最节省，达到节能、节耗，利用再生资源的目的；其次可持续发展体现在适应发展，人的居住需求随社会、文化和经济条件而变化，所以住宅设计中要考虑住宅空间的适应性，使之在无需大改的前提下，满足变化的需求。因此在商品住宅设计中，要充分考虑今后改造的可能性与灵活性。比如厨房、卫生间管道相对集中，采用轻质隔墙分隔房间，采用大开间标准体系灵活分隔等措施，使住宅的布局可以根据居者的使用要求、人员结构进行调整，得以延续发展，同时能降低建筑成本，减少拆建浪费。商品住宅在规划、设计中还应为未来增加的服务设施和变化的功能性留有建设余地。住宅适应发展的要求是民众改善居住水平的体现。德国爱森RWE办公楼高30层，透明玻璃环抱大楼，各种功能清晰可见。精心设计的圆柱状的外形既能降低风压，减少热能流失和结构损耗，又能优化自然光的射入；固定外层玻璃幕墙的铝合金构件呈三角形连接，使日光的射入达到最佳状况；内走廊的墙面与顶部采用玻璃，折射办公室内的阳光以作照明；外墙由双层玻璃幕墙构成，用于有效的太阳热能储备；内层可开启的无框玻璃窗，可使办公室空气自然流通。整个大楼70%通过自然的方式进行通风，热能节约在30%以上。玻璃幕墙的反射系数为0。

4.适应多元化社会需求：由于生产力及经济、政治等多方面因素，居住建筑存在形式单一，户型较少的现象，而大规模、单一模式的低标准住宅建设不仅不能适应现代社会需求，也严重影响了城市景观，随着生产力发展，多元文化、多元经济、多元模式的出现，要求商品住宅的开发有相应的多样性与灵活的适应性。因此在商品住宅

设计中，通过不同住房标准，平面布置与类型的多样组织，来满足不同收入、类型、年龄与生活模式的家庭生活要求。这反映在设计中采用跃层、复式、坡顶并户等多样方案，给不同需求的居民提供多种选择。即使是复式住宅也有不同标准，如底层复式，楼中复式，与顶层复式等，同时还能通过户型组合来销售来满足两代房的要求，使家庭养老成为可能，以适应老龄化社会的来临。面对私营经济发展要求，在沿街商品住宅设计中还可设计带商铺的多层住宅，使商品者的工作与生活能有机组合；伴随着信息时代来临，居住建筑不仅要满足生活要求，也兼附着工作场所与学习场所，因而在设计中不但考虑书房、工作室、还要动静分开，内外分开，设计施工还要考虑通讯发展的容量。

### 5.室内空间设计与外部装饰：

商品住宅在提供居住条件时，对室内空间的舒适、灵活与人性化特征提出很高的要求。除了平面布置必须做到动静分区，流线合理，管道集中，空间尺度宜人外，还要力求空间丰富多彩。与以往住宅平面相比较，新的商品住宅室内空间有几个新的内容：一是入户门厅，作为住宅内外的空间过渡日显必要，这里既是穿衣、换鞋，雨具存放的场所，同时也是空间转换，避免内厅陈设被外人一目了然，是私密性的保障；二是窗户形式多样，有凸窗、凹窗、落地窗的多种样式，凸窗不仅扩大使用空间，丰富室内空间形态，而且在高层住宅设计中，适当的窗户设计还能减少视线干扰，保证私密要求，当与空调室外机搁板统一考虑时还能丰富外观立面。大面积开窗打破了原有窗台高均大于900的样式，落地式大窗使室外空间最大限度引入室内，使内部空间明亮、通畅；三是住宅内部空间为灵活改造留有余地。人们对住宅进行

改造不仅仅是装饰，更是重新选择空间使用方式，使之满足居住者的个人愿望，创造个性化空间。建筑外观单纯反映内部功能的时代已经过去。商品住宅重视外观装饰，尤其能体现大部分百姓的喜好。因此现今欧陆风的吹来，只是市场的趋向，反映了民众现今的审美意识水平，但随着设计手法的深入与住宅市场的发展，地域性、文脉式居住建筑会重新回归，将使商品住宅外观设计出现多元时代。信息时代给我们带来无尽的资讯，科学技术的发展像计算机为我们设计提供了有效而迅捷的手段，但我们的设计文化却面临着重大的挑战。我们设计不忘民族传统，也不是让我们向别人翻出陈年老帐，而是向世界创造出你对未来世界的独特想象。早在1849年的法国建筑评论家西萨·达(Cesar Daly)悲叹许多建筑师“仅仅满足于采摘历史的花果，而不去培植自己的苗木”忧郁“难道这样一个有着如此丰富发现的年代，只能留给后人一些七拼八凑没有特征的模仿品？”。贝聿铭先生曾说过“现代建筑必须源于他们自己的历史根源，就好比是一棵树，必须起源于土壤之中，互传花粉需要时间，直到被本土环境所接受。”那么中国现代室内设计就是要通过建筑的地域特征创造出惊喜，让人们去发现，设计可以使人往左向右或朝前，必须鼓励人们去看，去发现、去探索。就像《北京宪章》所说的，致力于“现代建筑的地区化，乡土建筑的现代化，殊途同归，推动世界和地区的进步与丰富多彩”。总有一天，后人就会以我们的设计成果作为历史背景，陈述着对未来设计的畅想。

6.面向经营与使用：商品住宅不同于普通住宅之处，在于有完善的服务。物业管理是商品住宅使用过程中不可分割的部分，因此在商品住宅设计中应充分考虑作

为管理经营者的使用要求，如在社区没有设置闭路监控时，要考虑保安人员监控的可能性，建筑设计没有安全死角；物业管理人员能方便查取水电表等，使商品住宅达到既居住舒适、便利，又能使管理运行顺畅方便，减少工作误差。同时，商品住宅设计还要考虑使用者的维修保养费用、社区治安安全的其他问题，使商品住宅设计真正满足市场要求，同时又能引导住宅市场朝21世纪的住宅模式迈进。

### 7.坚持以人为本的思想

以人为本“的思想来源于欧洲文艺复兴时期人本主义思潮，人本主义是中世纪欧洲以意大利为中心的文艺复兴时期的美学思想，也成人文主义，主张思想自由和解放。居住区中住宅是建筑设计的主体，住宅单体平面设计应创造合理、健康、灵活、舒适、安全、个性化和符合审美要求的居住空间。住宅户型需要根据不同目标、客户群体进行不同的户型设计，这是住宅设计“以人为本”的基础。住宅不仅是人们生活起居的场所，同时也是人类精神生活的一种载体。“人性化”、“个性化”空间需求逐渐成为一种时尚，各种空间的住宅设计也越来越多地被人们所接受和享用。建筑的造型、立面、色彩及细部如门窗、窗套、阳台、雨缝等，是居民直接感受最强烈的部位。除户内部分外，公共部位设计也要充分体现人性化的需求。楼梯间、电梯厅及公共走道，甚至户门外的所有公共空间都要精心设计。同时在不障碍的设计上也要体现出对残疾人的关爱。建筑能耗是城市能源消耗的主要部分，绿色环保节能是可持续发展的重要途径。合理的空间组织，新型节能材料的应用，应在设计中得到体现。热、电、水、天然气等资源的综合高效利用和节约是发展的趋势。例如居住区利用小区垃圾焚烧给小区供热；利用中

水（为生活污水或工业废水经处理，可以重复使用但未达到饮用标准的水）系统给住户卫生间抽水马桶供水；利用植物绿化降低噪音、净化空气，以及天然水的再利用等，未来的小区生态模式即是通过增加科技含量，优化住宅设计来达到对环境的保护。环境设计的理念，经历了从“集中绿地+组团绿地”到“均好性设计”，从“仿中西园林”到“生态小区”，从“公园”到“家园”的过程。居住环境的优劣直接关系到居民的生活质量，是居住区规划设计的灵魂。环境不单指绿化景观，环境的概念几乎涵盖存在于人类周围的一切。归纳起来，分为自然环境、社会环境、物质环境三个方面。自然环境强调生态性，社会环境突出文化性，物质环境提倡功效性。居住区的环境设计应具备生态环境功能、景观文化功能和休闲活动功能。从绿化、园艺、环保和节能等诸多方面综合考虑，注重环境的生态化与个性化，崇尚自然，追求原生的自然环境与人工元素的紧密结合。使居住者在使用上的生理需要与观赏上的心理需要相结合；满足人们的娱乐、休闲、健身需要；应考虑老人、儿童两个层次的不同需要等等。同时，人性化的设计，如绿化景观、残障坡道、儿童乐园、健身步道、游泳池、网球场等设施的布置，均应传达一种生活在其中的人们的关爱，体现出一种社区文化，真正做到“以人为本”，创造出既有人情味，又有个性化的环境空间。一个真正有活力的居住小区，是可持续发展的小区。人是居住小区的主体，是具体的使用者。只有最大限度地满足人的需求，才能使居住小区的活力得以再生。因此应将“以人为本”的理念始终贯穿于整个规划、建筑、环境、室内设计之中。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)