

论坛实录：90平米中小套型功能空间变化 PDF转换可能丢失  
图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/613/2021\\_2022\\_\\_E8\\_AE\\_BA\\_E5\\_9D\\_9B\\_E5\\_AE\\_9E\\_E5\\_c57\\_613829.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/613/2021_2022__E8_AE_BA_E5_9D_9B_E5_AE_9E_E5_c57_613829.htm) 在 建设部住宅与房地产业司、中国房地产业协会的支持下，中国房地产及住宅研究会、《中国建设报中国楼市》联合焦点房产网等单位主办的“中国创新90 中小套型住宅设计竞赛”已经展开，面向开发商、设计机构和社会人士征集套型建筑面积90平方米以下的中小套型住宅优秀设计方案，进行评选并推介。为了更好地促进此次大赛，《中国建设报中国楼市》和搜狐网、焦点房产网共同主办系列子论坛。以90平米和70%为核心的九部委新政出台之后，对于中小套型住宅的演变以及功能空间的需求变化研究，成为当前建筑业研究的重点，在完成“如何设计90平米”论坛之后，焦点房产网和《中国建设报中国楼市》第二期论坛聚焦与此，邀请业内专家深入探讨。

论坛时间：8月18日下午14：00 - 16：30 论坛地点：清华东门威新国际大厦（查看地图）12层搜狐中演播室 嘉宾：赵冠谦(赵冠谦博客,赵冠谦新闻,赵冠谦说吧) 中国勘察设计大师、建设部住宅建设与产业现代化技术专家委员会委员、国家住宅与居住环境工程研究中心总建筑师 黄汇 北京市金田建筑设计有限公司总建筑师 主持人：《中国建设报中国楼市》采编中心副主任张东林【焦点网 银鹏】：各位搜狐网、焦点房产网的网友、《中国建设报中国楼市》的读者大家下午好！欢迎大家来到《中国建设报中国楼市》和焦点房产网共同举办的90平米设计论坛第二场，在建设部住宅与房地产业司、中国房地产业协会支持下，中国房地产住宅研究会，《中国

建设报中国楼市》联合焦点房地产网单位举办的中国创新90平米中小套型设计竞赛已经展开了，面向开发商、设计机构和社会人士征集套型建筑面积90平米住宅优秀设计方案也将于11月份进行评选和推荐。90平米的设计论坛作为这次竞赛的重要推广活动，上一期就新政之后大中小三种户型的设计要点进行讨论，今天的主题围绕中小套型功能空间变化进行研讨。接下来的主持交给《中国建设报中国楼市》的副主任张东林。

【张东林】：各位读者朋友，各位网友大家下午好，非常高兴能够来到焦点演播室，为大家主持今天的论坛。首先给大家介绍一下到场的两位嘉宾，其中一位是中国勘察设计大师，建设部住宅建设与产业现代化技术专家委员会委员，国家住宅与居住环境工程研究中心总建筑师赵冠谦先生，另外一位是北京金田建筑设计有限公司总建筑师黄汇女士，非常欢迎两位的到来。大家都能看到不管是赵总也是还是黄总也好，是两位德高望重的两位老建筑师了，今天的话题是来谈中小套型住宅演变和功能空间的需求变化，另外还希望能够在新政条件下，中小套型住宅将来的设计走向进行一些探讨。因为这个话题涉及到了历史，所以说今天请了两位嘉宾都是具有历史经验的两位建筑师。今天的论坛就正式开始，首先有请赵冠谦赵大师谈一谈中小套型住宅面积的演变过程。熟悉这个行业的人可能都知道，赵大师是建设部命名的第三批中国勘察设计大师，也是我们国家标准住宅设计规范的编余者之一，赵总能不能结合你这么多年的工作实践经验，谈一谈咱们国家套型面积是怎么样的变化过程。我记得原来的在计划经济年代，都是有一定的标准，是从什么时候这个套型面积越来越大，甚至有些经济适用房的面积都能做

到200多平方米，这个过程请您给大家回顾一下。【赵冠谦】：面积的变化是一个无形的扩张，也没有很明显的说什么时候就开始了。我记得50年代，那个时候的面积还是不大的，我看了一个资料，50年代我们的套内建筑面积是46到53，但是实际上当时因为是受到苏联的影响，苏联给我们的设计是根据他们国家的标准，给我们做了很多设计，都是面积比较大，当时我们经济上还不能够承受，有一批画家合理设计不合理使用，面积比较大，但是我们根本不可能享受这么高的面积，当时一套住宅里可能住上两户或者三户，当时叫做合理设计不合理使用。这种设计使用起来很不方便的，因为它本来就是一套，一家人使用的，结果就注进两家、三家，卫生间只有一个，厨房只有一个，大家使用就不方便了，这个时间到60年代的初期。50年代末60年代初正好是自然灾害，这个面积也是相应地不会很高。我记得在60年代的时候，大概是面积比50年代要紧凑得多，一个资料表明说平均每一套住宅建筑面积只有32平米，相当低了。【张东林】：60年代比50年代又紧缩了。【赵冠谦】：50年代，国家刚开始建设，除了三年恢复时期，第一个五年计划比较顺利，发展得也比较合理，这样就逐渐地把人们的生活水平就提高了。到了60年代，因为是三年自然灾害，当时提得是叫先生产后生活，因为要发展生产，所以就大量地进行建生产房，而在生活上不太注重，所以就大量地出现了住宅面积不能够符合实际需要或者人们生活水平的增长或者是人们的家庭本身的自然生长。那个时期面积确实就感到不足了。但是到70年代，正好是遇上了文革，各种各样的事情都被消灭了。那个时候我记得我们去做设计的时候，这种情况就很多了，我们在大

后方当时叫三县建设，建得也是盖大楼，是用石器的，面积还是很低。70年代面积标准是每一套住宅面积是34到37平米，面积相当低的。一直延续到大概70年代末，当时就改革开放了，就进入到80年代。80年代就出现四类标准的说法，当时是福利分房，按照级别来划分，第一级的是42到45，第二级是45到50，第三级60到70，第四级80到90，这样分别制定的标准。80年代一直按照这样的标准建房，同时这个标准往往还不算它是分配的标准，你有这么一个设计标准，但是的不一定分配给你，你也许应该得到这样的标准，也得不到，因为当时建房还不是很多，但是到80年代中期，我记得建筑的发展，住宅建筑量的提高，从79年，那个时候是一年建5千到6千万，到80年代中期建立1亿5千万到1亿6千万，增长速度还是很快的，但是因为人的增长，相应地也很快。所以还是不可能把每一家的住宅建筑面积提得很高。我记得编制住宅设计规范那个时候，住宅设计规范在80年代有一次，那次是按照福利分房这种情况来做，那个时候标准还是很低，但是规范里有没有面积标准，我记不得了，但是我们后来修订的在90年代中期，就有四类标准，而且是按照使用面积来设定的，因为觉得合理的来布置可能还是以使用面积来划分可以。那个时候我们当时住宅设计规范里制定了四类，最低的34平米使用面积，45平米、56平米、68平米，建筑面积相当于45到55，60到70，75到85，90到100，也可以看出来，当时最大的面积就是90到100，我们现在说的是中小套型90平米，实际上就跟当时最大的已经是相当大的面积了，而且我们当时提得90到100平米的应该是做到4个卧室。这说明这套住宅里的空间应该是很多的，我们制定标准的时候特别强调一套

房子里要保证几个居住空间。现在比如说一百多平米做两室，不知道这个房间要多大的平米。回顾一下建筑面积标准的发展过程，开始还是很紧缩的，因为经济条件有限。到2000年以后，突然这个面积膨胀了，我也记不得了怎么膨胀起来的，就会这么大。我们在讨论的时候，总是觉得面积胀得太大了，太快了，没有必要这么大的面积，而且我们还说了现在家庭是小型化了，你何必要住进这么大的房子，这么大的一个房子住进去以后，肯定会感觉到是不温馨的，因为空空荡荡，两口人、三口人，在大房子里，可能还感觉一种空虚感，现在这个问题确实要考虑面积标准，有人说这个是倒退，我觉得不是倒退，而是回归，就是回归到你应该达到的面积。

【张东林】：谢谢赵总，刚才给我们回顾了一下中国从建国以后到现在为止，套型面积的演变过程。刚才也谈到了，你也没有搞明白，从什么时候，什么原因，把面积突然膨胀了，这个问题请教一下黄总，因为黄总这么多年一直战斗在设计第一线，参与设计的项目可能已经数不过来了，从您这儿探究一下原因，根据您的经验，到底是从什么时候，什么原因就膨胀了，为什么就膨胀了？【黄汇】：这个原因很复杂，这个社会很复杂。从前我记得在做安定门的几栋高层塔楼的时候，那个时候是计划经济，规定的是北京的塔楼高层塔楼不能高于58平米，因为它是国家拿出钱来盖房子，如果多一块钱的话，所有的人就多一块钱，国家就撑不住了。

【薛晓燕】：58平米有几居室限制吗？【黄汇】：没有限制，比如这栋楼盖100户，每户平均是58平米，而那栋楼因为用户的需要，没有一居室，四个两居室，两个三居室，这样一来58平米很困难，但是我们就拼命压缩公共交通空间，那个

房子被人家用图纸翻盖了好几十栋，就是因为它的面积很小，可是当时我遇到了一个困难，我把它怎么做，最后还是58.1平方米，可是这0.1平米审了我两个月才批下来说可以盖了。后来咱们的标准提高很多了，可是房间并不比那个大，当年房间主要卧室是15.5平方米，可是后来有找不到比较省的面积盖这么大的户型，于是人家图纸翻版，被翻了14次，每次都盖了好多栋。那个就体会计划经济0.1平米多么重要。我对后来平米数非常自由地加大，我是很关心的，因为觉得现在总是算了松绑了，但是后来又使我开始对大户型反感了，有一次，我就在二环路上某一个广告上受到了刺激，我一直认为我们搞住宅设计的人是以搞服务行业的，就是服务于各种人，按照他们的需要来盖住房，因为不同的人对住房的需求是非常不一样的，同样是20户，一个工人家里和一个知识分子家里需要也不是都一样。突然发现我们不是了，我们是什么？不知道。那个广告写的，我印象很深，“你要被人看作是有钱人吗？请你买什么什么地方的房子”。【薛晓燕】：这是什么时候的？【黄汇】：就是在本世纪初，就是在炫耀财富，同时在此之前，有一个建筑师是加拿大的建筑学会的领袖到这里来，要我带他参观我做的一些项目，他就问了一个问题，使我很吃惊，他说你们中国人，中国国家的经济水平我在联合国的数字上看起来，你们还是很低的，不是个富国，可是为什么你们竟然像有些富国的人一样，用自己的住宅在炫耀财富。我觉得很吃惊，我没法回答这件事情。但是我觉得这是一种非常浮躁的，非常浅薄的一种社会观念，不好。可是我们在做大户型，竟然为这些人在服务，我心里很不舒服。我就想起那个建筑师的话。最近我又看到了一个统计数字

，咱们中国全部GDP方面已经是全世界第四了，但是人均还在140名以下，也就是平均每人的GDP是一个很穷的国家，很多我认为是穷国的国家都在我们前面，我看着前面140多个，我都不愿意数了，都比我们人均GDP高。于是我心里有一个到底户型该多大，面积该多大的问题。那没关系，你也该大的，也该小的，钱多的人买大的，钱少的人买小的，我也曾经这样想过，但是后来我不这样想了，所以现在回到你刚才的问题，怎么就变了，从买的人来说，先富起来的人往往还不是一般职工，因为咱们都是分房子的，差不多买得起房子的人都有房子住了。可是往往是一批先富起来的财主他不知道该住什么房子，他就要买，和他的财富相匹配的大房子。由于他开了口，再加上过去是计划经济，都是的分配房子，现在有房子商产了，什么赚钱盖什么，有大户的需求，就有盖大户的来响应的开发商，而开发商一盖马上能悟出来，给这些人盖房子赚钱很容易。他不像我们所了解的很多香港的、国外的一些财主，他们确实斤斤计较地每一平米多少钱，计较得很厉害。我们接触很多真正的财主，都很计较。但是我们国家第一批富起来的人只追求派头，不太计较上算不上算，只要你把屋子，有时把客厅做得跟酒吧一样，他就挺喜欢，挺贵也就买了。所以我觉得这件事最初有这样的需求，赚这些人的钱也很容易。市场不成熟，买房子的人不精明，于是就出现了大户型，好赚钱，反过来说，就算我们这种人要设计大户型比设计小户型容易多了，说实在，在一个200平方米的风子里，布置三间屋子、四间屋子，对我们来说是比较容易的，从前北京是56平米，在56平米的水平下，布置一个两居室，三居室是绞尽脑汁让它好一点，非常累。所以我

们也愿意设计大户型，而且我们的设计费是跟着投资来取费的，所以你的房子越贵我的设计费就越高，而且你的房子越大，我就越好设计。这种事情别的东西不太了解，就了解我们这个行业的人，反正我觉得这件事情大家赚钱容易可能也跟房子越来越大有点关系。现在说实话，如果变成90平米，如果咱们的开发商还想赚那么多钱，就难了。他要动很多的脑筋，花很多的力气，才来赚钱。而首先发动这件事的，不能责怪开发商，也不能责怪设计人员，是有需求，而这个市场太浮躁，太肤浅。可是现在来说，我赞成90平米，不赞成无限地随便弄，是有两个比较原因，到底是什么，我不知道，我个人来说考虑到有两个理由是应该响应政府的决定：第一个理由，我们要建设的是和谐社会，和谐社会就是说大家付出是一样的辛苦，我希望大家都能有房住。如果你都盖大的，小的很少，物以稀为贵，小的就难买。而且有些开发商曾经对我讲过，你看我们一居室卖得比三居室还贵，三居室还是朝南的，因为一套房子的钱多，并不是谁都能买得起，每平米六七千块钱，可是同一栋楼，同一层楼里，朝北的一居室因为谁都买得起，每一套面积小，所以每一套总价少，于是他卖了八千块钱一平米。【张东林】：需求引导了房价不同。【黄汇】：我觉得社会要和谐，就应该是平等的，对工薪阶层买得起小套型的人和发财的人买得起大套型的人都应该是平等的，在同一地段买同样的房子，你买得多，我买得少，平均每平米的价钱应该是一样的。于是就出现了一个，如果是这样的话，那么对于开发商来说，物以稀为贵，就应该多盖点小户型，卖得反而是上算了。还有另外一个原因是更残酷的事情要面对，中国是资源非常不足的，难以养活



这么多中国人的资源，土地资源、水资源，资源是比较匮乏的，可是现在大面积的住房盖得太多了，尽管有人去买，但是它占用的土地就很多，剩下的土地就越来越少，你大面积的房子盖得越多，同是给这些人，剩下的土地就越来越少，这个土地就越来越贵。【张东林】：公共资源的享有上，不公平。【黄汇】：无论是水、土地都应该存在全民的资源全民享有，可是先富起来的人买了先盖起来的大房子，甚至是别墅，把水都圈进去了，而且卖得很贵，对一般老百姓来说，都没有享受到，就被少数人占领了，这是非常不公平的事情。要让这么多的本来应该买得起房的老百姓，普通老百姓，有点贷款，就可以买房了，可是资源越来越少，房价越来越贵，就永远买不起，这个社会不是很平等，不是很和谐，对谁都没有好处，包括对有钱人，不安定的一个国家对谁都不好。【张东林】：未来会有潜在的危险。【黄汇】：我觉得从和谐，从资源共享来说，应该控制一下。【张东林】：请教两位一个问题，刚才赵总谈到，我们有住宅设计规范，90年代做过一次修改，但是对套型面积还是有一定的要求，为什么在后来的面积越来越大的时候，在规划审批的阶段，它能够通过呢？【黄汇】：后来市场化了。【张东林】：不再按照住宅规范去执行吗？【赵冠谦】：因为这条并不是强制性的条款，面积标准不是强制性的，当时领导也有这种思想或者是这种观念，他认为只要市场需要，你就可以造多大的房子，而且刚才黄总说的对资源很少考虑。【张东林】：刚才我们做了一种回顾。赵总谈到了在原来的要求里，90到100平方米，要求设计成四室的房子，但现在，在市场上都能看到，很多一百平方米，甚至一百一、一百二左右的房子

才做成两室的，同样的室内面积里，开发商在不同的时代，在不同的项目里，给消费者提供的功能空间是不太一样的。从二位的实践经验来看，请你们围绕居住功能空间话题来谈一下自己的看法，假如就像现在说的90平方米的面积，您觉得提供多少功能空间比较合适，每个功能空间应该在多大面积，就能够结合人的舒适度的感受比较合适，能不能给正在做设计，准备参加我们竞赛活动的设计师或者开发商开发项目提供点指导的经验。【赵冠谦】：80年代中期我们国家出了一个蓝皮书，就对住宅建设什么叫小康水平曾经有一个界定，有两个标准，一个是每一家能够分到一套经济实惠的住宅，还有一个是人均居住面积8平米，这个标准到2000年。后来检查，人均居住面积8平米，在90年代的中期就突破了，就达到了，后来又修改成9平米，认为到2000年的小康水平，人均居住面积9平米，但是对是否每一家都能分到一套经济实惠的住宅呢，一统计差距很大。一直到现在，所谓每家都有一套，那就是说成套率要100%，每一家都要有一套，到现在为止，大概只有百分之八十几家庭和套数的比。最近又提出一个全面建设小康社会，以前是住宅，全面建设小康社会住宅应该是什么样的，就提出了每户一套，每人一间，设备齐全，还有一句话，总共四句话，说明小康水平往前提了，要求不仅仅是每家有一套房子，而且要求达到每人一间房子。我们当时研究小康住宅，就认为要每年有一个居住房间这个水平是比较高的，因为国际上对住房有三个标准，最低标准是每人一床，这个家庭里一个人有一个床位，这是最低标准了。合理标准是每户一套，舒适标准是每人一间。我们现在提出的每户一套，每人一间，就已经达到了国际上的舒适标准

。当然每个人有一间房间是很好的，因为居室里把起居清洁包括了，也算是居室。如果是起居间放进去，每人一间是容易达到的，因为要多一个空间在那里准备什么，而且这样的标准还是适宜的。至于多大的面积最合适，我们曾经研究过一个，一个房间里的最适宜的尺度，这个房间用三个面积组成的，第一个面积，这个房间里必须的家具面积，必须要有的家具要放在里面，还有是人体的尺寸面积，还有人体活动的面积，人体还要活动，还要操作，这三个面积加起来，就形成了这个空间的合理面积。因为这个还是跟标准有关系，跟你追求的舒适度有关系。我们当时就认为住宅标准当时定的是面积比较低的，因为它控制最低线，当时定得单人卧室最低是6平米，不要小于6平米，双人卧室不能小于9平米，起居厅不能小于12平米，主人卧室不能小于10平米，当时有这么一个尺度。这个尺度相对来说是比较低的。因为每一套总得面积也不大，如果是定得很大的面积，而最低面积就是你如果再少于这个面积，你住在这里面就不舒适了，就不合理了。

【张东林】：这个要求是不是强制执行的？还只是一个建议？

【赵冠谦】：当时审查面积的时候，如果卧室小于6平米，就认为它不合格，要求你达到。实际上现在我们看到的有的起居厅做得大的，做到50、60平米。主卧室有30、40平米，像这样的面积明显地就不合理，因为就两个人在那里活动，一家也就是，并不是一个公共建筑需要那么大的面积。我们觉得面积应该是合理的面积。建设部曾经颁布过一个叫行政认定标准，里面有一个五个，适宜性、环境性、安全性、耐久性、经济性，五个标准。适宜性里也制定了不同的房间的面积标准，根据A级不同，也有不同的面积标准。这

个相对来说有比较大的面积，厅要求达到18平米，认为这个厅如果小于18平米就不太舒适了。具体多大，如果是一个双人卧室间有12到14平米就可以了。我现在住的是11.3平米卧室，一套房子是94平米，有3个房间，还是属于紧凑型的住宅。

【张东林】：从这么多年的实践经验和实际居住的感受来讲，如果真得按照原来不管是住宅设计规范也好，还是建设部的要求的面积尺寸来讲，按照这个来做，都是比较合适的，适度的面积，只不过在市场当中，不管开发商也好，还是营销机构也好，为了寻求更多的卖点，会给你往一个大的感受上去引导。在设计套型面积的时候，包括室内每一个空间面积的时候，设计师是不是也要考虑这个项目本身的定位，将来这个房子是住哪个年龄阶段的人，这些因素是不是跟面积大小应该也有关系，这点请黄总您谈一谈，假如说这个项目本身的定位是给中青年人住的或者给老年人住的，这个房间的面积是不是还是稍微有一点区别？

【黄汇】：这个事情还是回到原来的意思，我们就是服务于住户的，所以说每个项目的定位绝对是影响到这个项目应该是做成什么样的，因为我接触来说，很有意思，北京市强调三大一小的时候，强调客厅大、厨房大、卫生间大，卧室可以小一点，在这之前，几乎没有客厅，一个屋子里又吃饭、睡觉，等到有了客厅觉得很很小，就扩大了。可是正在最热闹的时候，我在设计小后舱，后来我回访的时候，正好是我决定下一栋房子怎么弄的时候，跟我争，你不公平，你为什么给那家做的是大客厅、小卧室，给我们家做的就是大卧室、小客厅什么的，我说阶段不大，没有三大一小的，等到有三大一小的时候，按照政府的要求调整了。他们说不行，你给我改过来，他说我儿子

上山下乡回来了，要住在我这里，要结婚了，24条腿全买齐了，卧室这么小，不能把五斗柜换衣服干什么，都搁到厅里，卧室里搁不下24条腿。我们都在这里看电视，儿媳妇跑到外面换衣服总不合适。这个故事告诉我们，不同的人有不同的需求，千万不要跟着潮流走挨骂，就是得实事求是考虑他需要什么。于是就出现了到底需要出现了到底有多少房间和到底需要多大房间的问题。因为我访问过很多我想服务的对象，比如说他是老两口，这个社区很多服务又非常好，那个时代他们生了好几个孩子，所有的儿女每两个星期回来一次，一团聚屋里十好几口人，可是他们又没有习惯上外面饭馆吃饭，就叫菜回来，然后自己再做点，在家里有时候包饺子干什么，他说那客厅容不下这十好几口子在这里吃饭，就挺别扭，孩子在睡觉那屋吃饭，怎么也不舒服。虽然是老两口，卧室不需要太大，但是需要很大的客厅。如果是小白领，从来不在家里招人吃饭，同学们、朋友来了都是在外头喝咖啡或者饭馆里吃一顿，所以对大餐厅，大客厅完全没有需要。但是他需要很多房间，总要一个小小的起居室，家里三口人，两口子还带一个孩子，能够一块，他们喜欢坐在垫子上看电视，他们的厨房可以小小的，他们吃得很简单，都在单位里吃饭，重要的是早餐在那里做，所以很小的一个厨房，但是他需要很多的房间，除了卧室之外，需要工作间，而且是三个人需要三个，孩子念书，每人一台电脑，然后每个人有一个小空间，他可以各人互不干扰，因为两口子职业也不同。你说他是几室户，很惊人的，很多室，两个卧室，三个工作室，还有一个小起居室，甚至还需要两个厕所，但是厨房可以小小的，有没有，客厅挂一个都没有关系。所以我觉

得不同的人有完全相反的不同的需要，你绝对不能够说到底90平米该做几间屋子或者这个屋子该多大，反正他也大不到哪去，但是他要工作，那个小屋子，但是要放一个电脑桌子，还得有一个椅子，还得有个书架或者什么东西，总得有一定的面积，所以我觉得这件事希望今后的住宅不是给人一个公式或者给人一个规矩就抠得那么死，你可以抠总的，但是不要抠得每个家庭该有几间屋子该有多大，按照需要和可能，这样使得所有的人买房子的時候，就都是合用的，实惠的。但是我认为技术投入可能给我们更大的活泛，像现在我做一個7.8米开间的住宅是不太困难的，这样的话，你要多大房间就隔一下，国外有房屋市场，买隔房子用的，住户都可以自己隔，可以弄。这样的话，卖得时候初装修交活也好还是精装修交活也好，都可以交得非常简单一些，让住户按照他的需要，可以请某些人帮帮忙，按照他的需要来处理一下。这种处理不光是美化了，不是说像现在包装，老说包装这句话，实际上包装跟实质有很大的差距，我觉得这件事情今后的装修公司也好，什么也好，应该不是光包装，而是来解决一些各种不同的需求的调整，但是今后的房子应该是设施比较完善，他要接宽带能接得上，他要做饭有燃气，什么设施都有，电是足够使的，还是节能的，现在需要非常认真地对待你买完房子以后怎么伺候，怎么养活这个房子的问题，所以节能和全寿命周期的保护，这些都是很重要的。社会有了一种新的进步，这是好事情。【赵冠谦】：黄总刚才说的，现在中小套型应该还是提出套型多样化，室内是可改性的，你提供这套房子，一个是它可以改动，家庭的结构变化或者职业的变化，生活水平的提高等等，这些因素不一样，你

能够提供他这样的可能性。还有社会上人群是不一样的，可能有的需要这样的房子，有的需要那种，但是面积是同一种面积，你就需要多种套型供应到社会上，让他有可选择性。

【张东林】：从现在的开发项目的设计来看，一般在一个小区里，它的面积有一些，但面积的种类差别不会特别多，但是我们也能看到实际当中有一些项目，最多有六七十种不同的套型设计，可能对开发商来讲，设计这么多套型是为了适应将来不同的客户需求，从我这里感觉，这种适应方式感觉属于被动的需求，刚才黄总谈到应该是可变空间的概念，在外头总共大的面积确定的时候，室内可变化性在现在开发商和设计师是不是可以共同想一些办法。虽然说这两个家庭都是要买一百平米的房子，其中一个家庭需要的居住空间或者功能空间是四个，五个，但另一个可能需要7、8个，如果在室内做成一个可变化的，可改造的，对开发商来讲在考虑套型面积的时候少考虑一些，那个变化更丰富一些。

【黄汇】：这种参数的分析是很重要的课题，不是拍脑袋能想出来的，因为它是和今后的住宅产品物品的工业化、标准化都有关系，我觉得住宅不是一个简单的事情，它应该可以拉动一些产业，而这种产业可以给大家带来好处，它自己可以发展，而且对于用户来说也是好的。比如说我觉得现在大家很头疼的一件事情就是先住到这个房子里的人肯定很倒霉，因为他睡不着觉，别人要装修，要干什么。再有你想买的东西，现在有很多可以买装修的东西的半成品的大市场，为了住宅设计我去转过不止一次，我感到很遗憾的是都是现在产业都跟着现在风跑而不是引领一种风，如果出现一种产品是能够大家看到好，他就带动这个风气向这个方向转，就更好一些

，我不知道现在有没有厂家做这方面的努力。比如我如果在某些国家，我每次出国开会总要看看人家的房屋市场，就发现有些国家的房屋市场里，你可以买到自己都会组装的隔墙、墙面装修用的东西，于是我发现这些东西弄起来的时候都没有噪声，不会由于你们家拆了，改了或者盖了都会影响楼上楼下隔壁邻居全倒霉。这种东西就应该是非常热销的东西，可是咱们没有，因为它要投入很多的研究，现在有一个好事，今年中央提出来科技研发工作，应该落实到企业里，企业成为科研的主题，这很重要。现在很多企业没有研发，它就是兴什么卖什么，兴什么做什么。如果他有了比较好的研发机构，来给他研发一些适应今后需要的东西，对他是一个发展，可是对所有的住宅的用户也是一个好东西，它调整的时候就很简单了。我认识很多人都可以在某些国家里三层楼都自己随便改装。我希望咱们住宅的进步拉动一些住宅产品、部品的工业化生产的研发的进步，这样的话带来新的，对全国的住户都有点好处的一种进步。【赵冠谦】：建设部一直在提倡住宅产业化，而且要产业现代化，但是这个事情光靠企业是没有办法产业化的，要有引导，因为是各行各业聚在一起的，而不是一个企业就能做到的，另外产业化还要用标准化来引入。现在做的设计，前段时间我们比较注重模式化，现在的房子根本没有模式，零塑5厘米也有了，很多零塑都出来了，他说只要能装进去就行了，而不是先用产品，工厂里生产的东西装到盒子里，所以产业化很难做。【张东林】：模式化的东西已经没有了。【黄汇】：一方面需要政府政策的引导，另外一方面非常大的企业，有实力的企业先做自己的体系，像法国很多住宅公司都有自己的体系。【赵冠



谦】：现在万科有自己的体系，有一个研发中心。【黄汇】：等于这种技术整合工作必须有一个技术队伍来做这个事情，这种队伍靠谁活着或者是企业养活它或者国家在那里养活它，反正是需要。【张东林】：刚才黄总谈到室内空间可变化的时候，其中谈到一点，要求室内相应的配套设施要具备，要齐全，在改造不同的功能空间的时候，在相应的位置能够找到要用的东西，不是说再去拉很多线或者重新改造管道个，就这个内容来讲，在咱们住宅设计规范里是不是有具体或者明确的要求，说细一点，多少距离或者多大的地方应该就有一个接口或者有一定的管道，适应将来室内空间的变化，有没有这样的要求？【赵冠谦】：没有。【张东林】：这个规范也是90年代做过一次修订，应该是10多年了，咱们这个规范你觉得是不是还有一些什么需要改进的地方或者说再次修订的地方。【赵冠谦】：认证标准里有一个打分的，就是内部空间可改性，你是不是有可改性，有一个分。可改在60年代甚至还早一点的时候都进行过研究，当时叫一套房子的内部可以吸引各种不同的要求，我们曾经提出过有三个条件，第一是结构是大空间的，你没有大空间，无从改起。第二要有可拆装的分隔墙体，如果是墙体很重或者是拆了不能再装了，这样没用。最难的是能适应变化的设备设施，因为这个设备设施是很难改动的。荷兰开始研究一个SAR体系，这个体系是一个住宅有两个部分构成的，一个是不可改动的，一个是可改动的或者是叫填充体，一个是结构体，结构体是不能动的，填充体包括隔墙，里面的设备设施，但是它真正要改动起来也还是困难的，他们后来又研发了一个管道可以自由改动，它在楼板里做了一个叫马托拉体系，在楼板

里放在一个紧缩的塑料管，上面有槽下面有槽，上面是小的槽，下面是大的槽，大的槽是放大的管子，小的槽放小的管子。在楼板里把这些管道铺了，将来要改动，把楼板拆开，再重新铺。他们是这样做了，当时我们问他们的负责人，你们真正改动是不是很多？他们说不多。日本有一个百年住宅体系，他们讲建筑本身是一百年，内部使用也还是一百年或者叫物质寿命和精神寿命两个都是一百年，它也是有一个大空间，里面分割模式化，装配式的，卫生间是盒子间的，厨房里的设备是系列化的等等，来完成两个寿命都能达到一百年。但是日本专家们说这个百年住宅体系关键还是在于第一次交付的时候，因为既然给提供了一个大的空间以后，他能够适应各种住户的要求，你这个住户希望这样的房子，就给你设计成这样的。一旦住户买完了房子以后，他买般挑剔，挑剔到最满意的时候，他买了，买了以后，就住进去了，住进去再改，就比较难了。欧美有一种体系叫DIY，就是自己动手，因为都是别墅型的，不像我们的集合住宅容易做。不管怎么样，现在真正要做到自己可去改造确实还是一个比较难的，我们还有一位高级建筑师，他列了一个课题叫适应性住宅，但是真正能够推到市场上去，还没有推广，还有一定的难度。

【张东林】：我记得在本世纪初的时候，北京有一个项目就是金典花园，当时也是一个卖得很好的，当时主打的卖点就是大空间简易墙空间，可以变换的空间，这是当年销售很热的项目。但是从那个项目过去以后，北京市场上或者国内市场再以这些为卖点或者做主导宣传似乎不是很多了。

【黄汇】：也不是从它那里开始，在北京最早是大开间住宅也热了一阵子，在80年代就开始热了，而且在80年代末的

时候，北京市建筑设计研究院出了一套标准图，就可以做大开间的。现在看很多东西没有持续做下去，因为后来搞科研的人越来越少了。【薛晓燕】：是因为后来不提倡吗？【黄汇】：没有，提倡还是提倡的，至于这里有很多的事情，没有太认真对待实惠不实惠这个问题上。其实哈伯莱肯来北京的时候，我们俩聊，为什么人家不做这个？实际上它的技术很受欢迎的，而且是开放式建筑体系，德国人、日本人都把他的技术拿去了，他已经卖给好几个国家，但是为什么推行不太好呢？他的分析是很有说服力的，他认为为了要做成开放式体系，要提高建筑成本，要在建筑上多花很多钱，买这个房子的人也会多花很多钱来买这个房子，但是他在买房子的时候，并没有一定的信心知道自己将来一定要改这个房子，那么如果说没有十分的把握我将来一定会把这个房子改样子，而且不止一次地改样子，我何必现在多花那么多钱来买这个房子呢。还有一个经济性的问题。我觉得对于中国建筑师来说，可研究的空间是非常大的，我不相信找不到办法，只不过这个空间非常大，我们要不要去做这件事，如果去做，我相信会有更好的结果。【赵冠谦】：原来有一个试点小区，叫恩济里小区，当时设计了一栋实验楼是大开间的，一个房子里把厨房、卫生间进行定位，厅和卧室是自由再分割的，后来这栋房子建成了，也是按照原来的设计来做的，而且分割成多种套型卖给用户了。因为当时北京市还有一个课题叫大空间体系，也建了一栋实验楼，也是一个大空间里再分割，而且为了怎么能够分割更好，当时做了十种分割体，让大家来评论，哪一种最合适的，最后评论叫青冈石石膏板分割最合适，但是就经济不合理。就是经济很贵，也没有推

广。青冈石石膏板在公共建筑里推行了一阵子。【张东林】：对可变性空间的探索，在80年代就进行了，只是说有些工作没有坚持下来，或者说没有很好地，及时地再总结新的经验，请两位专家结合国外的一些先进的体系，结合你们的实际工作经验，同时也结合现在的新政，能不能给未来的或者从今年开始往后的住宅套型设计能够提出建议或者预测一下未来走到什么方面去？【赵冠谦】：总得国家的政策是不希望把面积做得很大，因为很大在节地、节能都不利，而且对公共资源也可能是一种不公平的分配，如果是很大的话，少人数就享受不到公共资源，首先我觉得将来的平面是紧凑型的，你应该是做得非常精致，不是现在我们看到的有很多面积都是浪费的，无用的空间，首先应该是做到平面非常紧凑，就像飞机上或者是轮船里的舱位，火车里的包厢，要做得那样经济，这是很重要的。另外对每个空间也需要去研究，你应该研究比较适宜的空间、尺度，不能够任意地把一个厅做得8米、9米的开间做得那么大，这中间就是大的走道无用了。把一套房子组成的功能空间要去研究它，适宜的空间和尺度。厨房、卫生间是我们应该研究的重点，因为厨房、卫生间设备最多、管道最多，而人在里面，虽然将来可能家务、劳动社会化，但是还不可避免的还是有家务劳动，家务劳动最繁重的就是厨房和卫生间，如果把厨房、卫生间设计得很好，对人的劳动就能很好，设计好以后，在这里面进行劳动也能够减轻他的负担。厨房、卫生间怎么做好，应该是集成，应该是把几种设备合理地组成，甚至于要把广告做成管道墙，这样就可以省很多空间，我觉得厨房还是很重要的。还有就是未来的家庭里家装，应该要简约化，不应该像宾馆

化的装修，你们根本就毫无疑问地，一点没有温馨感。特别是中小套型，如果大吊顶，做很大的家具放在里面，就把空间添满了，没有可用的空间了，将来的家庭装修应该趋向于简约化，而且用一种绿色的建材产品。因为现在装修完了以后，搬进去得病率很高，因为里面有很多有害的挥发物，如果是将来能够控制建筑材料就很必要的。大空间还是应该推广的方向，因为大方向确实有很多优点，不管将来自己是不是要再改造，但是你首先要提供大空间，就可以给它去房间分割了。还有一个更重要的，要保证室内的环境要符合我们的要求，包括热环境、光环境、声环境、空气质量环境，如果是这些环境质量不能够保证，也就是把住宅的性能或者品质的提高了。

【张东林】：黄总您是设计师，自己也喜欢改造一些东西，结合你的改造自己家的经验谈一谈将来的设计方向应该怎么方向？

【黄汇】：我觉得我们家是最不可看的，但是我希望今后能够有一个创作环境，不要把住宅仅仅是当做一个商品在制造，希望是一种不断地创新，不断地创造，这种创作的产品能够使得住户经常得到一点新的收获，这件事情通过什么来实现呢？现在需要一种空间，这个空间是工作空间，就是说建筑师、开发商和各种产品部品的制造工厂的一种合作，这种合作搞一些技术整合，通过技术整合来提高未来住宅的品质，这是一个非常重要的事情。到底这个空间由谁来创造，应该是由谁来提供或者是谁来张罗，我现在不知道，现在有的开发商开始在琢磨这件事，开始在张罗技术整合问题，他们有时候找我帮帮忙，我就帮他们折腾折腾。但是我觉得应该正常地出现一种合作的模式，一种空间，能够让这些不是偶然的某个人想起来整合一下，有力量来

支撑整合一下，而是能够出现一种比较正常的结合，这样的话，才有可能把新技术和新的科研成果和生产力的结合起来，变成生产力。光靠工厂想组建一个科研班子，把我们这些人都容纳进去，这也是不太现实的。可是我们自己做，只是纸上谈兵，也是做不出什么名堂的，所以我希望出现一个合作的局面，能够给老百姓创造更新的好的生活空间，也是更实惠的空间。并不是越好的东西越贵，有时候你弄得好一点还便宜了，这就是住宅产业化能够带来的好处，我希望能有一种推进。

【张东林】：谢谢，时间真是过得非常快，非常感谢两位嘉宾今天应我们的邀请来到演播室，跟我们共同聊这个话题，在此我代表这个活动的主办方，中国房地产住宅研究会以及中国建设报中国楼市感谢两位嘉宾。

【银鹏】：好，谢谢二位嘉宾，同时也非常感谢各位网友的关注。希望各位网友能够关注下一次论坛活动，两周以后再见，谢谢大家。

1100Test 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)