

北京住宅建筑设计满意度调查 87.16%被采访者不满意 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/614/2021_2022__E5_8C_97_E4_BA_AC_E4_BD_8F_E5_c57_614837.htm 近九成被调查者对建筑设计不满意，设计硬伤以及不计成本的园林设计让业主背上沉重包袱。 关键词「建筑设计」在本报日前进行的北京住宅建筑设计满意度调查中，有87.16%的被采访者表示对建筑设计不满意。同时，本报记者在采访中发现，对细节的忽视和硬伤不断让业主总是无法买到对建筑设计满意的住宅。 去年年初美丽新世界小区业主因外立面实际颜色与沙盘差距太大向开发商提起诉讼，小区的“面子”问题引发了业主与开发商之间的官司；去年中旬，通州区运河附近某项目由于墙体设计中没有保温层引起购房者强烈不满，业主联合要求开发商进行整改。小区建筑设计问题逐渐成为新的纠纷点，本报调查资料显示有87.16%的调查者对小区的建筑设计不满意，其中焦点主要集中在小区建筑设计安排，外立面颜色不合理，小区水景维护费用过高等方面。 设计细节让人懊恼 2004年年初，陆先生买了二环边上的一个项目，由于这个项目的地理位置很好，在护城河边，价格也还能够承受，更重要的是项目投资商是一家上市公司，虽然是第一次接触房地产但雄厚的资金实力让陆先生比较放心。“毕竟不会像那些小开发商，做了一栋楼两栋楼的项目就拍拍屁股走人”，陆先生心想。但到了年中入住的时候，陆先生发现，项目在设计细节上的一些问题还是让他感到很懊恼，比如空调室外机空间设计得太过于狭小，只能放下较小的室外机；从卧室往外望出去的景观虽说是小区园林，但被一些项目外立面上的

装饰墙遮掩着。在户内的设计，让陆先生觉得不满意的是实用率。按照开发商的说法，这个户型的实用率高到85%以上，但户型许多地方是不实用的过道和死角。陆先生总的感觉是买的这个房子辜负了二环内这么好的地段。遇到管道层硬伤像陆先生一样有类似遭遇的业主并不少见。同样在2004年，CBD南某项目的一期业主在收房的时候，发现部分楼宇的7层和14层比别的楼层矮了不少。这两层所有楼道里的公共空间做了方格镂空吊顶，在镂空的吊顶里面是被漆黑了的横七竖八的管道。更让业主们无法接受的是在室内这些被包装起来的管道也随处可见。原来他们购买的是管道层。记者看到，在厨房里有的管道贴到窗户的上边。对此，开发商的说法是“我们做了几十年房地产，也是第一次遇到这种事情。”原来是项目设计部门提供的销售平面图上没有管线的走向，当工程管线开始施工后，才发现问题。就此，业主和开发商陷入了长期的纠纷中。业主韩小姐说，平生第一次买房子，没想到是这样的结果。园林设计不计成本除去开发商在建筑设计上频频犯的硬伤，小区园林设计的问题也随着北京近年来以“水景”为卖点的楼盘逐渐增多而增加。例如，万科星园、紫玉山庄、顺驰领海、富力城等都拥有大小不等的人工水景设计。但是由于去年水价上调以及对小区水景用水有关规定出台后，水景部分的维护费用增高带来的物业费的提高引起了部分业主的不满。据某项目的业主王女士反映，一开始由于北京市区气候比较干燥，所以选择项目就很是看重小区规划中水景的设计，但是入住后发现，小区物业公司将维护水系景观的大量费用分摊到每个业主身上，这样高昂的物业费确实是选择购房时始料不及的。但是也有某些项目业主

反映，开发商规划初期设计种植的植物种类并没有在购房合同中明确，购房者在购买时也没有考虑到相关细节，所以入住时也会有植物维护成本高导致物业收费高的现象，并且有些小区植物还会让业主过敏。 业内观点 建筑设计是逐利之地 专家认为，在京城外立面是业主对建筑设计最常见的不满意的方面。比如，实体房的外立面设计和颜色与沙盘设计完全不同，又比如，开发商原来承诺外立面使用瓷砖后来又改为涂料的。业内人士指出，这种建筑设计随意更改的背后是开发商对于利益的追逐。另一个例子是日照问题，按照北京市规划委员会的规定，为保证一定日照，塔楼的建筑间距应该为楼高的1.2倍；板楼的建筑间距是楼高的1.7倍。但规定是死的，设计是活的。据了解，在实际中开发商只要把各个楼盘旋转适当的角度，缩小楼间距，同时，将各个楼盘的高度做调整，就能把日照时间的问题勉强解决。严格意义上说，地产商并没有违背相关规定。因为规定中有如下细节：“如果将楼房的朝向设计成45度角，板楼之间的间距可以从原来楼高的1.7倍缩小到1.4倍。”这种极具技巧性的楼座方向设计已经被开发商们大量采用。1 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