

关于推进大型居住区 可持续建设发展的房型 设计思考

(中国、日本、韩国、香港、欧洲、美国)

全先国

1、大型居住区概述

1.1 指导思想

大型居住区规划建设，以科学发展观为指导，实施城市总体规划、完善城乡体系、优化城市空间布局、满足城市人口发展需要，

实现各种居住群体的和谐融合，坚持社会和谐和以人为本的指导思想，突出城市的整体发展理念。

1.2 规划目标

大型居住区规划目标是构建社会和谐、功能完善、交通便捷、生活宜居、活动繁荣的城市社区。

1.3 规划原则

1.3.1、社会和谐，是大型居住区发展的核心目标。加强各种城市功能融合发展，统筹安排多样化的城市活动空间，兼顾不同收入人群生活需要，努力营造经济、文化、社会的多元化。

1.3.2、功能完善，大型居住区发展的重要途径，依托现有居住空间，考虑未来就业安排，完善综合功能。

1.3.3、交通便捷，是促进大型居住区发展的重要保证，优化交通出行条件，完善大型居住区选址和功能布局。创造人性化的出行空间。

1.3.4、生态宜居，是提高大型居住区居住品质的重要手段，充分利用自然条件，因地制宜、营造环境优美的人居环境，集约、节约利用土地资源。符合节能环保要求。

1.3.5、活动繁荣，是加强大型居住区凝聚力、提高吸引力的重要措施，加强城市魅力塑造，引入优质社会资源，吸引各层次人才，促进大型居住区的可持续发展。

1.4、大型居住区选址

依托轨交站点、高铁站点——为了功能共享、人口集聚、交通便捷。

1.5、组织结构：

1.5.1、基本为居住区级——小区级组织结构

1.5.2、一些依托主要交通站点的，公共服务设施形成“区域级——居住区级——小区级（社区级）”

1.6、多元化居住类型

1.6.1、主要面向中等收入人群，以普通商品房为主。

1.6.2、合理控制户型规模，满足不同类型居民的居住需求，户型设计应紧凑、经济、实用。

1.6.3、鼓励建设多类型、多标准的公共租赁房，适当布置人才公寓、青年公寓和工人公寓等，吸引不同层次的人才资源。

1.6.4、根据不同收入群体的生活需要，形成合理的住宅用地布局，并考虑老年人、儿童、残疾人等人群的出行、交往、休憩、游戏等日常生活需求。

2、我国的住宅

2.1、我国住宅开发特点

2.1.1、我国的国情及土地所有制：我国为发展中国家，我国土地为公有制，住宅的大规模开发相对较为容易。20世纪80年代以前，我国的住宅主要为6层以下的多层住宅类型，20世纪90年后，随着城市人口密度的不断增加和商品住宅的发展，中高层住宅和高层住宅的比例逐渐增加，大城市开始呈现高层高密度的特征。住房改革前，我国一直实行完全福利化的住房政策，住房改革前后，我国的住宅进入商品化的时代。

2.1.2、我国的住宅类型：多层、中高层、高层住宅是目前适合我国普通家庭居住的主要住宅形式，即集合住宅，这是由我国的基本国情决定的。美国、加拿大等发达国家城市化水平较高，相对地广人稀，独立式住宅是主要的住宅类型。而在我国建造大量的独立式住宅是不现实的，它只能作为住宅的一种类型，起到丰富市场的作用，不会也不可能成为住宅的主流。

2.1.3、我国住宅设计：我国为发展中国家，我国的住宅建设已开始由解困型向改善型和舒适型住宅方向发展，近年来我国的住宅建设是以改善和提高居民住宅质量为主。我国的北京、上海等特大城市已经开始面临住宅用地紧

张的问题，大量的高密度的居住区成为开发的主体模式，中高层、高层住宅仍将是今后相当长内住宅设计的主流住宅形式。

2.2、我国住宅类型特点

2.2.1、我国独立住宅

我国为发展中国家，在我国建造大量的独立式住宅是不现实的，它只能作为住宅的一种类型，起到丰富市场的作用，不会也不可能成为住宅的主流。

2.2.2、我国集合住宅

集合住宅仍将是我国今后相当长内住宅建设的主流住宅类型，集合住宅主要面对的是我国的工薪阶层。单元式为住宅的典型平面类型。以2房2厅1卫或3房1厅1卫为主要户型，套型建筑面积不大于90m²，其次为1房2厅1卫或2房1厅1卫的户型，套型建筑面积60~80m²。

2.3、我国住宅户型特点

2.3.1、我国独立住宅户型设计特点

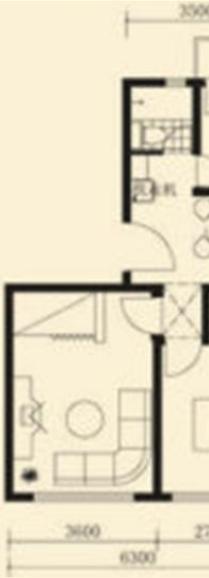
我国独立住宅一般为2~3层，底层为玄关、起居室、餐厅、厨房、卫生间、次卧，二层一般布置起居室、卧室，主卧布置在二层。

2.3.2、我国集合住宅户型设计特点

住宅设计是随着国家经济社会发展而相应发生变化的。从50年代“先生产、后生活”的简易住宅、“合理设计，不合理使用”的大面积住宅、低标准住宅以及大进深小面宽住宅、小天井住宅等经过曲折的变化，直至80年代小区试点注意倡导合理使用功能、套型多样化、充分利用空间、厨房卫生间系列化等要求后，住宅设计才有了较大的进步。住宅户内功能空间的数量、组合方式与家庭的人口构成、生活习惯、地域、气候条件，特别是社会经济条件及国家的住宅政策制度等有着密切关系，并随着时间的推移和住宅建设标准的不断改变，我国城市住宅的户型发展先后经历了以下几个发展阶段（详见表2.3.2-1、表2.3.2-2、表2.3.2-3）。

表 2.3.2-1 我国城市发展阶段（1950~1977年）的住宅户型设计特点

年代	图示	户型性能特点	一般户型面积指标	规范标准摘录及建筑面积指标
1950年~1959年		1、套型面积小； 2、多为1室户或采用套间布置的2室户或3室户； 3、无独立的起居室，一般以卧室兼起居、餐厅； 4、多户共用厨房和厕所。	户均建筑面积不超过小套（1室户）：20m ² ； 中套（2室户）：30m ² ； 大套（3室户）：38m ² 。 注：计划经济时期，该时期为国家以控制住宅套型建筑面积来控制住宅建设规模的城市发展阶段。	建国初期我国尚未出台相关的住宅建设标准，我国住宅设计大体仍沿袭欧美的生活方式进行平面布局，面对建国初期日益严峻的住房压力，中央政府提出“先生产，后生活”发展策略，住宅建设基本为1室和2室户，住宅建设以在户均建筑面积不超过30m ² 、每户建筑面积不超过50m ² 的标准进行控制。1954年起，在住宅规划设计中我国更多借鉴苏联住宅模式，由于引入了高于我国的实际居住水平的前苏联住宅定额指标，套型使用面积70~80m ² ，每套厨房面积4.5~7m ² 、卫生间面积4~6.6m ² ，在住宅设计的实践中提出了“合理设计，不合理使用”的口号，导致套型建筑面积增大，在实际使用中这种高标准的住宅均分配给2~3户家庭居住。



- 1、套型面积增加；
- 2、增加 2 室、3 室户；
- 3、走廊扩大做餐厅，做到“餐寝分离”；
- 4、独门独户，厨房、卫生间独用。
- 5、卫生间主要 2 件套洁具，部分设置 3 件套洁具；
- 6、设计未考虑冰箱、洗衣机的位置。

- 1、新建厂矿企业户均建筑面积不超过
 - 小套（1 室 1 厅）：23m²；
 - 中套（2 室 1 厅）：36 m²；
 - 大套（3 室 1 厅）：40m²。
- 2、老建厂矿企业户均建筑面积不超过
 - 小套（1 室 1 厅）：26m²；
 - 中套（2 室 1 厅）：39m²；
 - 大套（3 室 1 厅）：45m²。

注：计划经济时期，该时期为国家以控制住宅套型最大建筑面积来控制住宅建设规模的城市发展阶段。

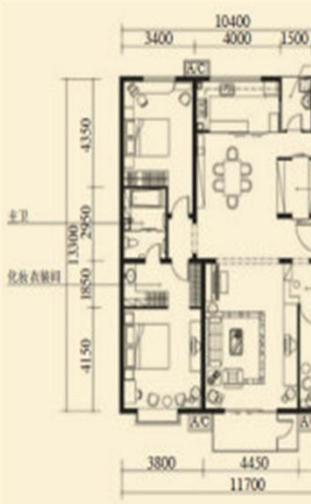
- 1、《对修订职工住宅、宿舍建筑标准的几项意见》（试行稿）
 - 面积定额：新建厂矿企业楼房住宅平均每户建筑面积为三十四至三十八平方米，严寒地区为三十六到四十平方米。
- 2、《关于厂矿企业职工住宅、宿舍建筑标准的几项意见》
 - （二）厂矿企业职工住宅、宿舍建筑标准的几项主要指标如下：
 1. 面积定额：新建厂矿企业楼房住宅平均每户建筑面积为三十四至三十八平方米，严寒地区为三十六到四十平方米。
 - 老厂矿企业增建职工住宅，多口户比重较大，居住现状确属拥挤的可以适当提高每户建筑面积定额，一般可采取三十九至四十二平方米，严寒地区不超过四十五平方米；但整个厂矿的住宅建筑面积总平均应控制在每户四十平方米，严寒地区控制在四十二平方米以内。
 - 楼房集体宿舍平均每人建筑面积不大于六平方米，严寒地区不大于六点五平方米。平房住宅和集体宿舍应低于楼房。
 2. 层数和层高：为了节约建设用地，住宅、宿舍以建楼房为主。大中小城市要区别对待，一般可多建四、五层楼房。房屋层高一般采用二点八米，最高不超过三米。

表 2.3.2-2 我国城市发展阶段（1978~1998 年）的住宅户型特点

年代	图示	户型性能特点	一般户型面积指标	相关文件、规范、标准摘录及建筑面积指标
1978 年~1986 年		<p>1、住宅每套独门独户，套型面积小；</p> <p>2、为 1 室~2 室户或多数采用套间布置的 2 室户；</p> <p>3、无独立的起居室，一般以卧室兼起居、餐厅；</p> <p>4、共用厨房和厕所为主，少有独立厨房和卫生间或独立厨房和合用卫生间。</p>	<p>户均建筑面积不超过</p> <p>小套（2 室户）45m²；</p> <p>中套（3 室户）70m²；</p> <p>大套（4 室户）90m²。</p> <p>注：计划经济向商品经济的转化时期，该时期为住宅商品化过渡期，是住宅建设标准套型建筑面积定额指标的控制由政府控制逐步向市场调节转移的城市发展阶段，这期间住宅建筑面积标准尚未完全失去控制作用，仍是国家用以控制住宅建设规模手段。</p>	<p>1、《对职工住宅设计标准的几项补充规定》（1981 年 9 月 3 日）</p> <p>一、面积标准</p> <p>面积标准是个平均指标，设计时可按以下四种类型的适用范围，分别设计为多种户型：</p> <p>第一类，每户平均建筑面积 42 至 45 平方米，适用于新建厂矿企业的职工对在边远地区和偏僻地区的职工住宅，每户平均建筑面积可高于此数，但最多不得超过 50 平方米。</p> <p>第二类，每户平均建筑面积 45 至 50 平方米，适用于城市居民、老厂矿企业、县级以上的机关、文教、卫生、科研、设计等单位一般干部。</p> <p>第三类，每户平均建筑面积 60 至 70 平方米，大体上适用于讲师、助理研究员、工程师、主治医师和相当于这些职称的其他知识分子；并适用于正副县长和相当于此级别的其他领导干部。</p> <p>第四类，每户平均建筑面积 80 至 90 平方米，大体上适用于正副教授、正副研究员、高级工程师、正副主任医师和相当于这些职称的其他高级知识分子；并适用于国务院各部委和省、市、自治区机关的正副司、局、厅长，行署正副专员级领导干部，以及相当于这些级别的其他领导干部。</p> <p>2、1985 年，在《中国技术政策蓝皮书》中正式提出“套型”的概念，和建筑面积一起作为主要计量单位和建设控制标准。</p>
1987 年~1998 年		<p>1、住宅每套独门独户；</p> <p>2、设置独立的起居室，做到“居寝分离”；</p> <p>3、独用厨房面积加大，设备趋于完善；</p> <p>4、卫生间开始考虑设置设置 2 件套洁具；</p> <p>5、设计开始考虑冰箱、洗衣机的位置。</p>	<p>户均建筑面积不小于</p> <p>小套(1 室 1 厅)24m²；</p> <p>中套(2 室 1 厅)40m²；</p> <p>大套(3 室 1 厅)60m²。</p> <p>注：住房制度改革全面展开，住宅建设标准套型建筑面积定额指标已完成由政府控制向市场调节的转移，政府已由控制套型建筑面积定额指标改为控制套型最小使用面积。</p>	<p>1、《住宅建筑设计规范》（GBJ96—86）（1987 年 7 月 1 日）</p> <p>第 2.1.1 条 住宅应按套型设计。每套必须是独门独户，并应设有卧室、厨房、卫生间及贮藏空间。</p> <p>第 2.1.2 条 住宅套型应分为小套、中套、大套、其使用面积不应小于下列规定：小套 18m²；中套 30m²，大套 45m²。 （注：相当于建筑面积为小套 24 平方米；中套 40 平方米；大套 60 平方米。）</p> <p>第 2.2.1 条 卧室之间不宜相互串通，其面积不宜小于下列规定：双人卧室 9m²；单人卧室 5m²；兼起居的卧室 12m²。</p> <p>第 2.2.3 条 起居室应有直接采光、自然通风，其面积不宜小于 10m²。</p> <p>第 2.2.4 条 过厅可间接采光，其面积小于 5m²。</p> <p>第 2.3.1 条 厨房面积应符合下列规定： 一、采用管道煤气、液化石油气为燃料的厨房不应小于 3.50m²； 二、以加工煤为燃料的厨房不应小于 4m²； 三、以原煤为燃料的厨房不应小于 4.50m²； 四、以薪柴为燃料的厨房不应小于 5.50m²。</p> <p>第 2.4.1 条 每套住宅应设卫生间。卫生间、厕所面积不应小于下列规定： 一、外开门的卫生间 1.80m²； 二、内开门的卫生间 2.00m²； 三、外开门的厕所 1.10m²； 四、内开门的厕所 1.30m²。</p> <p>2、1988 年 1 月国务院召开了“第一次全国住房制度改革工作会议”，同年 2 月国务院批准印发了国务院住房制度改革领导小组《关于在全国城镇分期分批推行住房制度改革的实施方案》，标志着住房制度改革进入了整体方案设计和全面试点阶段。1998 年，国务院颁布 23 号文《关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》，停止住房实物分配，逐步实行住房分配货币化。以此为标志，住房制度改革全面展开。</p>

表 2.3.2-3 我国城市发展阶段（1999~2014 年）的住宅户型特点

年代	图示	户型性能特点	一般户型面积指标	相关文件、规范、标准摘录及建筑面积指标
----	----	--------	----------	---------------------

1999年~2003年		<p>1、住宅每套独立户；</p> <p>2、设置起居室及餐厅做到“餐、起居、寝分离”；</p> <p>3、设置生活阳台，增加设置服务阳台；</p> <p>4、卫生间设置3件套洁具，三居室以上户型开始设置主卧卫生间；</p> <p>5、厨房设备完善；</p> <p>6、设计考虑冰箱、洗衣机、空调的位置。</p>	<p>户均建筑面积不小于</p> <p>小套(1室1厅)45m²；</p> <p>中套(2室1厅)75m²；</p> <p>大套(3室1厅)91m²。</p> <p>注：住宅已商品化，政府仅控制套型最小使用面积，已不再控制套型建筑面积定额，由开发商根据市场需求进行调节。</p>	<p>《住宅设计规范》(GB 50096-1999)</p> <p>3.1.2 普通住宅套型分为一至四类，其居住空间个数和使用面积不宜小于表 3.1.2 的规定。</p> <p style="text-align: center;">表 3.1.2 套型分类</p> <table border="1" data-bbox="869 190 1492 280"> <thead> <tr> <th>套型</th> <th>一类</th> <th>二类</th> <th>三类</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>居住空间数(个)</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>使用面积(m²)</td> <td>34</td> <td>45</td> <td>56</td> </tr> </tbody> </table> <p>3.2 卧室、起居室(厅)</p> <p>3.2.1 卧室之间不应穿越、卧室应有直接采光、自然通风，其使用面积不应小于下列规定：</p> <p>1 双人卧室为 10m²；</p> <p>2 单人卧室为 6m²；</p> <p>3 兼起居的卧室为 12m²。</p> <p>3.2.2 起居室(厅)应有直接采光、自然通风，其使用面积不应小于 12m²。</p> <p>3.2.4 无直接采光的厅，其使用面积不应大于 10m²。</p> <p>3.3 厨房</p> <p>3.3.1 厨房的使用面积不应小于下列规定：</p> <p>1 一类和二类住宅为 4m²；</p> <p>2 三类和四类住宅为 5m²。</p> <p>3.4 卫生间</p> <p>3.4.1 每套住宅应设卫生间，第四类住宅宜设二个或二个以上卫生间。每套住宅至少应配置三件卫生洁具，不同洁具组合的卫生间使用面积不应小于下列规定：</p> <p>1 设便器、洗浴器(浴缸或喷淋)、洗面器三件卫生洁具的为 3m²；</p> <p>2 设便器、洗浴器二件卫生洁具的为 2.50m²；</p> <p>3 设便器、洗面器二件卫生洁具的为 2m²；</p> <p>4 单设便器的为 1.10m²。</p>	套型	一类	二类	三类	居住空间数(个)	2	3	3	使用面积(m ²)	34	45	56
套型	一类	二类	三类													
居住空间数(个)	2	3	3													
使用面积(m ²)	34	45	56													
2003年以后		<p>1、住宅每套独立户；</p> <p>2、设置起居室、餐厅、书房等房间，动静分区，“餐、起居、寝、学分离”；</p> <p>3、设置生活阳台，服务阳台、储藏间；</p> <p>4、主卧功能细化，设置主卧卫生间、更衣室；</p> <p>5、卫生间设置3件套洁具，卫生间开始考虑干湿分区；</p> <p>6、开始考虑玄关、衣帽间等辅助空间的设置；</p> <p>7、设计考虑冰箱、洗衣机、空调的位置。</p> <p>8、厨房设备完善；</p> <p>9、加大开间，通透性改善。</p>	<p>户均建筑面积不小于</p> <p>小套(1室1厅)40m²；(由兼起居的卧室、厨房和卫生间等组成的最小套型，其使用面积不应小于 29.3m²)</p> <p>中套(2室1厅)52m²；</p> <p>大套(3室1厅)70m²。</p> <p>注：住宅已商品化，政府仅控制套型最小使用面积，已不再控制套型建筑面积定额，由开发商根据市场需求进行调节。</p>	<p>《住宅设计规范》(GB 50096-2011)</p> <p>5.1.2 套型的使用面积应符合下列规定：</p> <p>1 由卧室、起居室(厅)、厨房和卫生间等组成的套型，其使用面积不应小于 30m²；</p> <p>2 由兼起居的卧室、厨房和卫生间等组成的最小套型，其使用面积不应小于 22m²。</p> <p>5.2.1 卧室的使用面积应符合下列规定：</p> <p>1 双人卧室不应小于 9m²；</p> <p>2 单人卧室不应小于 5m²；</p> <p>3 兼起居的卧室不应小于 12m²。</p> <p>5.2.2 起居室(厅)的使用面积不应小于 10m²。</p> <p>5.2.4 无直接采光的餐厅、过厅等，其使用面积不宜大于 10m²。</p> <p>5.3.1 厨房的使用面积应符合下列规定：</p> <p>1 由卧室、起居室(厅)、厨房和卫生间等组成的住宅套型的厨房使用面积，不应小于 4.0m²；</p> <p>2 由兼起居的卧室、厨房和卫生间等组成的住宅最小套型的厨房使用面积，不应小于 3.5m²。</p> <p>5.4.1 每套住宅应设卫生间，应至少配置便器、洗浴器、洗面器三件卫生设备或为其预留设置位置及条件。三件卫生设备集中配置的卫生间的使用面积不应小于 2.50m²。</p> <p>5.4.2 卫生间可根据使用功能要求组合不同的设备。不同组合的空间使用面积应符合下列规定：</p> <table border="1" data-bbox="869 1422 1492 1556"> <tbody> <tr> <td>1 设便器、洗面器时</td> <td>不应小于 1.80m²；</td> </tr> <tr> <td>2 设便器、洗浴器时</td> <td>不应小于 2.00m²；</td> </tr> <tr> <td>3 设洗面器、洗浴器时</td> <td>不应小于 2.00m²；</td> </tr> <tr> <td>4 设洗面器、洗衣机时</td> <td>不应小于 1.80m²；</td> </tr> <tr> <td>5 单设便器时</td> <td>不应小于 1.10m²。</td> </tr> </tbody> </table>	1 设便器、洗面器时	不应小于 1.80m ² ；	2 设便器、洗浴器时	不应小于 2.00m ² ；	3 设洗面器、洗浴器时	不应小于 2.00m ² ；	4 设洗面器、洗衣机时	不应小于 1.80m ² ；	5 单设便器时	不应小于 1.10m ² 。		
1 设便器、洗面器时	不应小于 1.80m ² ；															
2 设便器、洗浴器时	不应小于 2.00m ² ；															
3 设洗面器、洗浴器时	不应小于 2.00m ² ；															
4 设洗面器、洗衣机时	不应小于 1.80m ² ；															
5 单设便器时	不应小于 1.10m ² 。															

<p>图示</p>		
<p>名称</p>	<p>图 2.3.2-1 北京箭厂胡同简易楼</p>	<p>图 2.3.2-2 过道就是厨房成为那代人的居住记忆</p>

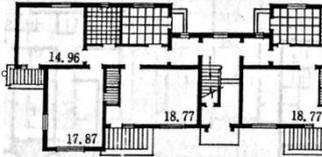
“文革”结束后，随着国民经济的恢复，人民生活水平开始提高，提高住房标准已成了客观的要求。从1977年~1984年期间国家四次提高住宅建设标准。随着我国住房制度的启动，住宅投资渠道的多元化，住宅商品化的进程，我国的住宅建设标准在悄悄发生着变化，住宅建设标准套型建筑面积定额指标的控制逐步由政府控制向市场调节转移，住宅建设标准日趋多元化，国家逐步不再限制最大价值面积，为了保证基本的居住水平，仅只对套型最低使用面积做出规定。1987年，我国首部《住宅建筑设计规范》GBJ96-86发布实施，即未对套型建筑面积定额指标进行规定，到2001年宣布1983年实施的《关于严格控制城镇住宅标准的规定》废止，宣告了实施50几年的国家控制住宅建设标准的政策结束。从80年代中期开始，国家开展了城市住宅小区建设试点工作，规划设计上突出以人为中心的思想，使小区的施工、功能、环境和服务有了很大的提高。住宅设计中的空间配置基本能满足当时人们的生活需要，部分套型出现了独立小方厅（即餐厅），初步做到了“餐寝分离”。

随着时间进入20世纪90年代，随着我国城市小康住宅的研究，随着社会经济的进一步多元化，随着住房制度的改革和住宅商品化，城市住宅已不再是单一标准的集合式住宅模式，除了大量的中、低档标准的城市普通住宅外，尚有标准较高的住宅，其形式有独立式住宅、并联式住宅等，按层数分也有从2~3层的低层住宅，到10层及10层以上的高层住宅等不同类型的套型面积从仅40（m²/套）的小户型，到200（m²/套）的大户型，户型上除了传统的1室1厅、2室1厅、3室1厅外，多厅和多卫生间的设计也开始进入住宅设计中。随着住宅市场竞争的需要，套型设计也丰富起来。

2003年以来，住宅的商品化特征越发明显，套型设计呈现多样化的趋势。从“健康住宅”、“绿色住宅”、“生态住宅”到“亲情住宅”、“另类住宅”、“第二居”，新概念层出不穷，居住的舒适性、健康性和文化性受到普遍关注。但是，套型设计也出现了消费超前的倾向，单户住宅的面积开始迅速增加，市场上追崇着大套型和豪宅。

2.4、上海住宅设计

2.4.1、上海住宅户型指标情况：上海住宅户型演变经历6个发展阶段，各发展阶段的户型建筑面积情况见表2.4.1-1、表2.4.1-2、表2.4.1-3。

年代	图示	户型性能特点	实际户型面积	相关文件、规范、标准摘录及建筑面积指标
1950年~1959年	 <p>1959年蝶形住宅平面图</p>	<ol style="list-style-type: none"> 套型面积小； 多为1室户或采用套间布置的2室户； 无独立的起居室，一般以卧室兼起居、餐厅； 多户共用厨房和厕所。 未考虑设置储藏空间。 	<p>户均建筑面积：</p> <p>小套（1室户）：22.64m²；</p> <p>中套（2室户）：31.3m²；</p> <p>大套（大2室）：34.75 m²。</p>	<p>这一时期为上海住宅的低标准建设期，政府以控制住宅户型使用面积来控制建设规模。</p> <p>1、这期间，国民经济恢复时期，财力紧张，资金短缺，住宅建设主要是改善劳动人民的恶劣居住条件，解决居民急需住房的问题，建造的住宅标准较低，住宅建筑类型少，体型也较简单朴素。上海首批设计建设的2万户住宅，建造在沪西、沪东工业区。这种住宅采用2层宿舍式，基本为1室户、部分为2室户，一梯多户，合用厨房，公共卫生间，户建筑面积平均22.64~34.75 m²。</p> <p>2、建国初期我国及上海地方尚未出台相关的住宅建设标准和住宅设计标准。</p>

1960年~19	 <p>1964年64-3型户型平面图</p>	<p>1、套型面积增加； 2、增加3室户； 3、走廊扩大做餐厅，做到“餐寝分离”； 4、设置阳台； 5. 独门独户，厨房、卫生间独用。 5、卫生间主要2件套洁具，部分设置3件套洁具； 6、设计未考虑冰箱、洗衣机的位置。 7、未考虑设置储藏空间。</p>	<p>户均建筑面积： 小套（2室户）： 34.5m²； 中套（2室1厅）： 42m²； 大套（3室1厅）： 51m²。</p>	<p>这一时期为上海住宅的低标准建设期，政府以控制住宅户型使用面积来控制建设规模。</p> <p>1、这一时期，为上海的住宅低标准建设时期，上海未出台住宅建设标准，住宅建设以标准户型控制户型建筑面积，主要标准户型为“61-5型、74-1型、74-3型、75-1型、沪住1型”， 2、户型以2室户为主，户型建筑面积40~45 m²。</p>
----------	--	--	--	--

表 2.4.1-2 上海住宅各发展阶段（1978~1995年）的住宅户型建筑面积

年代	图示	户型性能特点	实际户型面积	相关文件、规范、标准摘录及建筑面积指标
1978年~1989年	 <p>1987年“新沪住-5型”户型平面图</p>	<p>1、住宅每套独门独户； 2、设置独立的起居室，做到“居寝分离”； 3、独用厨房面积加大，设备趋于完善； 4、卫生间开始考虑设置2件套洁具； 5、设计开始考虑冰箱、洗衣机的位置。 6、未考虑设置储藏空间。</p>	<p>户均建筑面积： 小套（1室1厅）：26m²； 中套（2室1厅）：44m²； 大套（3室1厅）：55m²。</p>	<p>这一时期是住宅设计标准的提高期和住宅市场化过渡期，这期间的住宅设计标准兼顾建筑面积的指标控制和保证基本使用功能的最小使用面积的要求，这期间国家于86年出台了首部住宅设计规范。《住宅建筑设计规范》（GBJ96-86），这一时期的住宅设计标准还是比较低的标准，上海住宅的主要标准户型为“沪住-5型”、“新沪住-5型”。</p> <p>《住宅建筑设计规范》（GBJ96-86） 第2.1.2条 住宅套型应分为小套、中套、大套，其使用面积不应小于下列规定：小套18m²；中套30m²，大套45m²。 （注：面积标准相当于建筑面积为小套24平方米；中套40平方米；大套60平方米。） 第2.2.1条 卧室之间不宜相互串通，其面积不宜小于下列规定：双人卧室9m²；单人卧室5m²；兼起居的卧室12m²。 第2.2.3条 起居室应有直接采光、自然通风，其面积不宜小于10m²。 第2.2.4条 过厅可间接采光，其面积小于5m²。 第2.3.1条 厨房面积应符合下列规定： 一、采用管道煤气、液化石油气为燃料的厨房不应小于3.50m²； 二、以加工煤为燃料的厨房不应小于4m²； 三、以原煤为燃料的厨房不应小于4.50m²； 四、以薪柴为燃料的厨房不应小于5.50m²。 第2.4.1条 每套住宅应设卫生间。卫生间、厕所面积不应小于下列规定： 一、外开门的卫生间 1.80m²； 二、内开门的卫生间 2.00m²； 三、外开门的厕所 1.10m²； 四、内开门的厕所 1.30m²。</p>
1990年~1995年		<p>1、住宅每套独门独户； 2、设置起居室及餐厅做到“餐、起居、寝分离”； 3、设置生活阳台，增加设置服务阳台； 4、卫生间设置3件套洁具，三居室以上户型开始设置主卧卫生间； 5、厨房设备完善； 6、设计考虑冰箱、洗衣机、空调的位置。 7、开始考虑设置储藏空间。</p>	<p>户均建筑面积： 小套（1室1厅）：49.5m²； 中套（2室1厅）：60.2m²； 大套（3室1厅）： 76.8m²。</p>	<p>这一时期是上海住房改革和住宅市场化过渡期，政府改以控制住宅户型最小使用面积来保证居民的基本居住水平。</p> <p>《住宅建筑设计标准》DBJ08-20-94 第一条 新建住宅应套型设计，每套必须是独门独户，并应有卧室、起居室、厨房、卫生间、储藏空间、阳台或阳光室。 第二条 低、多层住宅每户平均建筑面积不应超过60平方米，中高层住宅每户平均建筑面积不应超过66平方米；高层住宅每户平均建筑面积不应超过76平方米。 第三条 住宅套型应分为小套、中套、大套，其使用面积不得低于以下规定： 1、小套33平方米； 2、中套40平方米； 3、大套52平方米。 （注：面积标准相当于建筑面积为小套44平方米；中套53.3平方米；大套69.3平方米。） 第四条 住宅的各类房间，其净面积不得低于以下规定： 1、主卧室12平方米；双人卧室9平方米；单人卧室6平方米。 2、起居室12平方米。 3、厨房：大套5.0平方米；中套4.5平方米；小套4.0平方</p>

米。
4、卫生间：3.5平方米。

表 2.4.1-3 上海住宅各发展阶段（1996~2014 年）的住宅户型建筑面积

年代	图示	户型性能特点	实际户型面积	相关文件、规范、标准摘录及建筑面积指标								
1996 年~2005 年		<ol style="list-style-type: none"> 1、住宅每套独门独户； 2、设置起居室、餐厅、书房等房间，动静分区，“餐、起居、寝、学分离”； 3、设置生活阳台，服务阳台、储藏间； 4、主卧功能细化，设置主卧卫生间； 5、卫生间设置 3 件套洁具； 6、开始考虑玄关、衣帽间等辅助空间的设置； 7、设计考虑冰箱、洗衣机、空调的位置。 8、厨房设备完善； 9、加大开间，通透性改善。 	<p>户均建筑面积：</p> <p>小套（1 室 2 厅）： 84.5m²；</p> <p>中套（2 室 2 厅）： 100.5m²；</p> <p>大套（3 室 2 厅）： 121.2m²。</p>	<p>这一时期为上海住宅的高速建设期和住宅市场化过渡期，控制下限，不控制上限。</p> <p>《住宅建筑设计标准》（局部修订版）DBJ08-20-98</p> <p>第一条 新建住宅应按套型设计，每套必须是独门独户，并应有卧室、起居室、厨房、卫生间、储藏空间、阳台或阳光室。</p> <p>第三条 住宅套型应分为小套、中套、大套，其使用面积不得低于以下规定：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、小套 38 平方米； 2、中套 49 平方米； 3、大套 59 平方米。 <p>（注：面积标准相当于建筑面积为小套 50.7 平方米；中套 65.3 平方米；大套 78.7 平方米。）</p> <p>第四条 住宅的各类房间，其净面积不得低于以下规定：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、主卧室 12 平方米；双人卧室 10 平方米；单人卧室 6 平方米。 2、起居室 12 平方米。 3、厨房：大套 5.5 平方米；中套 5.0 平方米；小套 4.5 平方米。 4、卫生间：4 平方米。 								
2006 年以后		<ol style="list-style-type: none"> 1、住宅每套独门独户； 2、设置起居室、餐厅、书房等房间，动静分区，“餐、起居、寝、学分离”； 3、设置生活阳台，服务阳台、储藏间； 4、卫生间设置 3 件套洁具，卫生间开始考虑干湿分区； 5、考虑玄关、衣帽间等辅助空间的设置； 6、设计考虑冰箱、洗衣机、空调的位置。 7、厨房设备完善； 8、由于 90/70 政策，主要套型的建筑面积指标降至 90m² 以下。 	<p>户均建筑面积：</p> <p>小套（1 室 2 厅）： 68m²；</p> <p>中套（2 室 2 厅）： 76m²；</p> <p>大套（3 室 2 厅）： 102m²。</p>	<p>这一时期为完全市场化时期，户型建筑面积市场化调节，政府控制户型建筑面积指标下限。</p> <p>1、建住房（2006）165 号《关于落实新建住房结构比例要求的若干意见》</p> <p>自 2006 年 6 月 1 日起，各城市（包括县城，下同）年度（从 6 月 1 日起计算，下同）新审批，新开工的商品住房总面积中，套型建筑面积 90 平方米以下住房（含经济适用住房）而积所占比重，必须达到 70% 以上。</p> <p>2、《住宅设计标准》DGJ08-20-2013（现行）</p> <p>4.1.1 住宅应按套型设计，并应有卧室、起居室、厨房、卫生间、贮藏室或壁橱、阳台或阳光室等基本空间。小套可因地制宜设置贮藏空间。</p> <p>4.1.2 住宅套型设计应以小套、中套为主。小套建筑面积应在 60m² 以内，中套建筑面积应在 90m² 以内，建筑面积大于 90m² 的应为大套。小套、中套、大套的居住空间个数宜符合表 4.1.2 的规定。</p> <p>表 4.1.2 套型分类</p> <table border="1" data-bbox="901 1332 1508 1388"> <thead> <tr> <th>套型</th> <th>小套</th> <th>中套</th> <th>大套</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>可分居住空间数（个）</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4~5</td> </tr> </tbody> </table> <p>4.2.1 卧室的使用面积不应小于下列规定：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 双人卧室 10m²。 2 单人卧室 6m²。 <p>4.2.2 卧室短边轴线应符合以下要求：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 双人卧室的短边轴线宽度不宜小于 3.30m； 2 单人卧室的短边轴线宽度不宜小于 2.40m。 <p>4.3.1 起居室的的使用面积，小套、中套不应小于 12m²，大套不应小于 14m²。</p> <p>4.3.2 起居室的短边轴线宽度宜为 3.60m~4.20m。</p> <p>4.4.1 厨房应设计为独立可封闭的空间。其使用面积小套不应小于 4.0m²；中套不应小于 5.0m²，大套不应小于 5.5m²。</p> <p>4.5.1 住宅的卫生间，至少应有一间的使用面积不应小于 3.50m²。</p> <p>4.6.1 中套、大套住宅应有壁橱或贮藏间，中套的使用面积不应小于 0.48m²、其净深不宜小于 0.60m，净宽不宜小于 0.80m。大套的使用面积不应小于 1.50m²。</p>	套型	小套	中套	大套	可分居住空间数（个）	2	3	4~5
套型	小套	中套	大套									
可分居住空间数（个）	2	3	4~5									

上海住宅设计主要面积指标详见表 2.4.1。

表 2.4.1 上海住宅设计标准各套型住宅各功能空间使用面积一览表

项目名称	1950~1959 年			1960~1977 年			1978~1989 年			1990~1995 年			1996~2005 年			2006 年以后		
	小套	中套	大套	小套	中套	大套												

基本功能空间使用面积	主卧(m ²)	无	无	无	无	无	无	无	无	无	12	12	12	12	12	12	无	无	无	
	双人卧室(m ²)	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	10	10	10	10	10	10	
	单人卧室(m ²)	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	6	6	6	6	6	6	6	6	
	起居室(m ²)	无	无	无	无	无	无	10	10	10	12	12	12	12	12	12	12	12	14	
	厨房(m ²)	多户合用	多户合用	多户合用	2户合用	2户合用	2户合用	3.5	3.5	3.5	4	4.5	5	4.5	5	5.5	4	5	5.5	
	卫生间(m ²)	多户合用	多户合用	多户合用	2户合用	2户合用	2户合用	1.1	1.1	1.1	3.5	3.5	3.5	4	4	4	4	3.5	3.5	3.5
	储藏空间(m ²)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	无	0.48	1.5
阳台	无/有	无/有	无/有	无	无	无	有	有	有	有	有	有	有	有	有	有	有	有	有	
套型平均建筑面积(m ²)	22.64	31.3	34.75	34.5	42	51	26	44	55	49.5	60.2	76.8	84.5	100.5	121.2	68	76	102		

3、日本住宅:

3.1、日本住宅开发特点

3.1.1、日本国情及土地所有制:日本是世界经济强国,发达国家,国民生活水平很高,日本为土地私有制国家,集合住宅集中连片开发相对困难,大范围的整体规划不容易实现。由于日本的土地所有制关系,日本住宅设计标准不对建筑面积进行控制,均以满足基本的功能要求为设计原则确定。

3.1.2、日本住宅类型:日本的住宅类型主要为独户住宅和集合住宅。个人的独立住宅比重高,集合住宅由政府、“住宅公团”及开发商进行开发,多为租赁形式。大城市集合住宅除市中心的部分高层住宅外,以低层和多层、小高层为主,呈现低层高密度的特征。

3.1.3、日本住宅设计:日本是世界经济强国,国民生活水平很高,但由于国土狭小,地价昂贵,日本在住宅设计上讲究“小、巧、精(致)、(舒)适”的实用主义,同时处处体现出大和民族的家居文化特色。

3.2、日本住宅类型特点

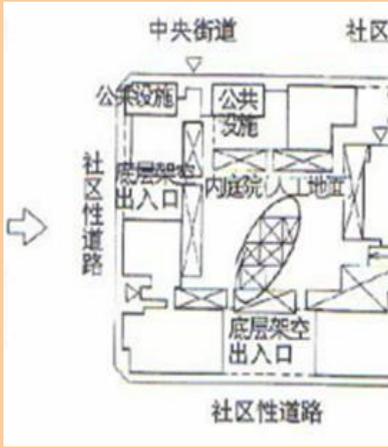
3.2.1、日本独立住宅

3.2.1.1、大众型独立住宅:在日本大众型独立住宅为典型的日本中产阶级拥有的住宅,一般2层;面积普遍在90~100m²,个别豪华型1~3层,面积近200m²,一般3~4房。

3.2.1.2、豪华型独立住宅:在日本豪华型独立住宅为日本的富豪及明星等少数人士才可拥有的豪宅;一般2~3层,200m²以上,4房以上(见图3.2.1.1)。

3.2.2、日本集合住宅

日本集合住宅的住户主要为大城市中低工薪阶层和青年家庭。集合住宅大多数是出租,也有出售的。集合住宅的典型组团采用围合式布置(见图3.2.2-1),集合住宅的典型平面形式采用外廊式(见图3.2.2-2)。

<p>图 示</p>			
<p>名称</p>	<p>图 3.2.1.1 日本独立住宅</p>	<p>图 3.2.2-1 日本集合住宅组团</p>	<p>图 3.2.2-2 日本集合住宅</p>

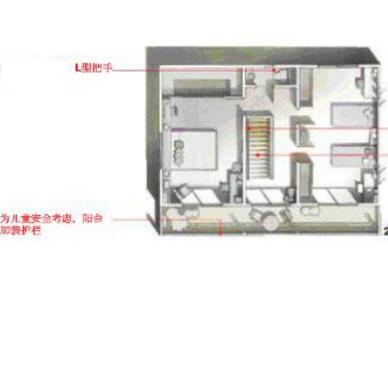
在土地资源十分紧张日本，集合住宅多数户型套内建筑面积都在 90m² 以下，一般在 50~80m² 左右，一般一居室户型在 50m² 左右，二居室户型在 60~70m² 左右，三居室户型一般在 70~80m² 左右，四居室户型一般在 90m² 左右。日本住宅开发主要是以家庭人口为标准进行户型设计，目前日本的基本家庭结构为 2~3 口人，按此人口结构，三室户为集合住宅的主流户型。不过日本住宅所指的面积是按房间的专有面积计算，相当于我国现在的套内建筑面积。

为节约土地、争取较高的容积率，日本住宅的户型平面多为瘦形，总面宽较小，三居室的总面宽为 8m 左右，而进深则在 11~13m（不包含阳台和走廊）之间，一居室、二居室的总面宽一般就在 4.5~7.5m 之间，且平面布局较为紧凑。

3.3、日本住宅户型特点

3.3.1、日本独立住宅户型特点

日本独立住宅一般为 2~3 层，底层为玄关、客厅、餐厅、厨房、卫生间及和室，客厅尺度较为一般，餐厅、厨房尺度均较大，而且采用开放式设计，卫生间一般均采用干湿分离式的设计，底层各个空间相互贯通，二层为睡卧区及家庭厅。有的房型在二层也设厨房，专为 2 代人生活在同一个屋檐下而设计（见图 3.3.1-1、2）。日本独立住宅的设计比较注重庭院、入户空间、中庭、露台、楼梯等室内外空间细节的设计（入户空间设计见图 3.3.1-3）。

<p>图 示</p>			
<p>名称</p>	<p>图 3.3.1-1 日本独立住宅的典型平面一层</p>	<p>图 3.3.1-2 日本独立住宅的典型平面二层</p>	<p>图 3.3.1-2 日本独立住宅的入口设计</p>

3.3.2、日本集合住宅户型设计特点

日本集合住宅的发展经历了 3 个阶段，而今其套型结构已逐步趋于成熟，其套型的主要发展趋向为：实用化、精致化、标准化、灵活化。（主要户型特征见表 3.3.2）

表 3.3.2 日本集合住宅的主要户型特征一览表		
图示	户型特点	一般户型面积指标

 <p>2LDK 户型平面 (2 居室 户型: 2 卧室+起居室+餐厅+厨房)</p>	 <p>3LDK 户型平面 (3 居室户型: 3 卧室+起居室+餐厅+厨房)</p>	<p>户型平面呈“十字形”，走廊位于中央，与起居室连接，卧室靠近住宅入口玄关附近布置，卫生间、浴室沿走廊两侧布置于中部，浴、洗漱、厕独立设置；起居室、餐厅布置于南面，餐起合一，厨房贴邻起居室布置于户型的中部，厨房采用开放式或半开放式与餐厅相邻布置。和室(榻榻米)作为日本特有的第二起居空间，一般与起居室相邻设置。</p>	<p>集合住宅多数户型套内居住面积都在 90m² 以下，一般在 50~80m² 左右，一般一居室户型在 50m² 左右，二居室户型在 60~70m² 左右，三居室户型一般在 70~80m² 左右，四居室户型一般在 90m² 左右。</p> <p>(建筑面积: 一居室户型 66.7m²; 二居室户型 80~93m²; 三居室户型 93~106.7m²; 四居室户型 120m² 及以上)</p> <p>日本住宅的户型平面多为小开间大进深的瘦形平面，一居室、二居室的总面宽为 4.5~7.5m，三居室的总面宽为 8m 左右，进深 11~13m 之间(不含阳台和走廊)。</p> <p>厕所间使用面积 1~1.2m²。</p>
---	--	---	---

日本的集合住宅最常见的是外廊式结构，多从北侧入户，户型平面呈“十字形”。具体而言，户型中间为走廊，卧室靠近住宅入口玄关附近，沿走廊两侧布置，并不强求南向；住宅中部一般为卫浴空间和厨房，厨房不要求必须对外开窗；卫生间常按使用功能分为洗浴、洗面化妆、厕所三个各自独立空间，使业主既拥有了完整的卫浴功能，又使功能间互不干扰，一般的情况，日本的一户住宅内只设一套卫生间。厕所间面积较小，常为 1~1.2m² 多，内部仅设一坐便器和一小型洗手池。起居室则位于最南端，一般与餐厅相连，共同构成餐起空间；厨房与餐厅一般采用开放式布置；和室(榻榻米)作为日本特有的第二起居空间，一般与起居室相邻设置，推拉门可以打开、摘下，其空间可间接采光而不必直接临窗，从而节省了面宽；住宅多采用框架结构，室内较少承重墙，轻质的隔墙、推拉门与壁柜等储藏空间结合设置，灵活且能充分利用空间，能够从不同角度满足居住者的需求。日本住宅的主要特点为：餐起并置、餐厨相连，卫浴空间分区设置，储藏空间分类灵活分布。

4、韩国住宅

4.1、韩国住宅开发特点

4.1.1、韩国的国情及土地所有制：韩国为发达国家，国土面积较小，约为 9.97 万 km²，多山地，属温带季风气候。韩国为土地私有制国家，不易进行大范围的整体规划以及连片开发，尽管韩国的土地以私有制为主，但是国家还强调土地的利用必须以社会的利益为出发点，因此，在韩国无论土地所有权归属于谁，土地利用管理都始终以国家为主导，土地利用必须符合社会利益。韩国为单一民族，佛教是韩国人主要的宗教信仰之一。韩国没有计划生育的限制，一般家庭通常有 2~3 个孩子。老人多选择与长子居住或单独居住，传统的 3 代同堂仍占有一定的比例，家庭人口较多，对房屋的居住空间需求较大。由于韩国的土地所有制性质，韩国的住宅设计标准不对建设面积进行控制，均以满足基本的功能要求为设计原则确定。

4.1.2、韩国住宅类型：韩国的住宅类型主要为独户住宅和集合住宅。韩国的集合住宅开发在经历了 20 世纪 60~70 年代对于 6~8 层板式住宅的集中、大量开发时期之后，逐渐转向小规模开发。80~90 年代以 12~18 层的板式住宅为主，90 年代以后 20~25 层的高层住宅比例增加，2000 年以后高标准的超高层商住塔楼开始大量出现。由于用地紧张，韩国常见的集合住宅为中高层和高层，住宅的日照间距较小，整体呈现中高层高密度的特征。

4.1.3、韩国住宅设计：韩国作为发达国家，对于居住的水准要求较高，其住宅设计注重人、建筑、自然三者的和谐统一，简洁实用与对自然的极大尊重构成其重要的建筑文化。韩国没有计划生育的限制，一般家庭通常有 2~3 个孩子。老人多选择与长子居住或单独居住，传统的 3 代同堂仍占有一定的比例。另外，一般家庭还会雇佣保姆协同家务，而已婚妇女则视家庭经济情况选择是否外出工作。由于家庭人口较多，因此不仅对房屋的居住空间需求较大，同时对房屋的功能划分也要求严格，希望实现动静分离、家政劳作与睡眠休息分离、主人区域与子女区域分离等功能分区，因此，韩国住宅设计比较重视功能分区和对辅助功能空间的设计。

4.2、韩国住宅类型特点

4.2.1、韩国独立住宅

在韩国独立住宅为韩国少数人才可拥有的住宅；一般 2~3 层，一般不少于四居室，建筑面积一般在 250m² 以上（见图 3.2.1）。

4.2.2、韩国集合住宅

韩国集合住宅主要面对中低收入工薪阶层，集合住宅占住宅建设量的比例在逐年增加，集合住宅以高层和超高层为主要住宅类型（见图 4.2.2-1、图 4.2.2-2）。韩国集合住宅的主流户型为有 3~4 室户，每套建筑面积 110~130m²，其次为 2~3 室户，每套建筑面积 80~90m²。韩国的套型平面相对面宽大而进深小。起居室的的面宽通常为 3.6~5.1m、主卧的面宽通常为 3.6~4.8m、次卧的面宽通常为 3.0~3.6m，南向 3 间的总面宽可达 10m 以上。与面宽相比，套型的进深则显得较小，纵向一般仅有二进深空间。卧室形状近方正，进深多为 3.0~4.2m。

图 示			
名 称	图 4.2.1 韩国独立住宅	图 4.2.2-1 韩国高层集合住宅	图 4.2.2-2 韩国超高层集合住宅

4.3、韩国住宅户型特点

4.3.1、韩国独立住宅户型设计特点

韩国独立住宅一般为 2~3 层，底层为玄关、起居室、餐厅、厨房、卫生间，玄关一般较其他房间低 6~10cm，起居室的尺度一般比较大，一般与餐厅连接，餐厅、厨房一般采用半开放式设计，各个空间相互贯通，二层一般布置起居室、卧室、健身房，主卧与次卧均分开布置，分别自成体系，主卧一般布置在最里侧；各层均布置有数量较多的储藏空间。

4.3.2、韩国集合住宅户型设计特点

4.3.2.1、玄关独立

韩国住宅玄关区的地面与其他房间一般有 6cm~10cm 的高差，明确划分了换鞋的位置并实现了洁污分区。玄关平面多设计成“L”形，即进门后有一转折，这一过渡性的空间一方面起到保护住宅内部的私密性、为来客引导方向、缓冲视线的作用，同时营造出一种“对景”的效果。

4.3.2.2、起居室实用

韩国住宅套型的空间结构有一个明显的特征，即起居室和餐厅作为主要的家庭公共活动空间，位于套型的中部，主卧和次卧分布在起居室的两侧；主卧则靠近内侧，供户主居住，次卧区靠近门厅处，一般作为儿童和老人的房间使用；厨房与餐厅相连，并紧邻北侧服务阳台。

4.3.2.3、主次卧分区

韩国住宅习惯将主次卧分开，使其分别自成体系，这样有利于减少家庭成员之间的相互干扰。韩国住宅比较重视主卧空间的布置，一般布置于住宅的最内部，自成一体，三室户以上套型的主卧区多由主卧室、主卧卫生间和一个附加空间组成，主卧区各个功能空间相互贯通，形成回廊式的回旋空间组合，附加空间可作为夫妇独用的私密房间；次卧区通常靠近门厅布置，作为孩子与老人居住的房间。

4.3.2.4、餐厨合一

韩国住宅厨房一般采用半开敞式，与餐厅直接相邻布置，餐厅一般布置于厨房与起居室之间，即方便传递食品和物品，又接近起居室，营造了一个开放的交流空间，便于主妇在做饭的同时照顾到起居室家人的活动。

4.3.2.5 储藏空间

在韩国住宅中，储藏空间是住宅的重要组成部分。从玄关内的收纳柜、主卧区的衣帽间、次卧内的壁柜到服务阳台的储藏柜等都属于储藏空间。在小面积的住宅中，储藏空间的比重并不低，这对于保证室内的整洁、对生活物品进行有序整理意义重大，在韩国住宅中，不论大小户型，住宅内的储藏空间面积都设计的比较大。

表 4.3.2 韩国集合住宅的主要户型特征一览表

图示	户型特点	一般户型面积
 <p>三室户典型户型平面</p> <p>四室户典型户型平面</p>	<p>起居室位于中央，主次卧分区布置，主卧区布置于住宅的最内部，设置回旋空间，次卧区靠近门厅处布置，厨房采用开放式，餐厨合一，卫生间分设，按功能分为主卫、次卫两个空间，南北两侧一般均设阳台，生活阳台和服务阳台分别与起居室相连。</p>	<p>2~3室户每套建筑面积80~90m²，3~4室户每套建筑面积110~130m²，三件套卫生间4m²左右，厨房6~8m²。起居室开间3.6~5.1m、主卧开间3.6~4.8m、次卧开间3.0~3.6m，总3开间，总面宽10.2m以上。进深3.0~4.2m，纵向一般为二或三进深。</p>

4.3.2.6、卫生间分设

韩国卫生间注重实用，三室户以上的户型中，卫生间常按功能分为主卫、次卫两个空间，通常在次卫配置浴缸，而在主卫配置淋浴，这样布置可方便家中其他人（如老人、孩子）使用浴缸。

4.3.2.7、阳台

韩国住宅的南北两侧一般均设有1.3~1.8m宽的横向贯通式封闭阳台：南向为生活阳台，与起居、卧室等空间相连；北侧为服务阳台，是主要的家务空间。

4.3.2.8、韩国住宅设计通常将各种管线布置在管井中或管道夹墙，管线布置合理整洁，

4.3.2.9、集合住宅的主要户型特征详见 表 4.3.2。

5、我国香港的公共房屋

5.1、我国香港住宅开发特点

5.1.1、我国香港住宅建设概况

香港，为我国特别行政区之一，香港面积约1104平方公里，丘陵、山地占80%，建成区面积仅16%，约170平方公里。人口超过700万，人口密度为5112人/平方公里，市区为2.8万人/平方公里，最密达16万人/平方公里。在香港，人多地少，寸土寸金因此香港的住宅建设除了往高层发展以外，居住面积仍以小户型为主。香港小户型住宅的形成与规划设计是围绕着公共房屋的建设展开的。

5.1.2、我国香港住宅类型

香港住宅分为公共房屋和私人房屋（私人楼宇、公寓、别墅）二类，公共房屋由政府资助置业的，公共房屋分为出租类和出售类二类，分别称为“公屋”和“居屋”，私人房屋为具有较佳经济实力的人士，目前香港人口的48%居住公共房屋，其中租住公屋是30%，居屋则是18%，私人房屋用户占人口的52%左右。香港人多地少、寸土寸金，

香港的住宅建设以发展高密度、高容积率 30~40 层的高层和超高层住宅为主（见 图 5.1.2），除发展高层住宅外，居住面积仍以小户型为主。

5.1.3、我国香港住宅设计

在寸土寸金的香港，住宅设计讲究“小而精、细而全”的空间设计理念，空间设计强调布局的精巧和空间的充分利用，使用空间按需分配，不浪费一寸空间。由于面积小，从舒适的角度看，香港的小户型住宅确实显得舒适度不足。

5.2、我国香港住宅类型特点

高层和超高层为香港公共房屋的主要住宅类型，公共房屋的使用对象主要针对工薪阶层的。香港住宅的建筑单体平面形式多样化，主要有 Y 形、H 形、工字形、十字形、厂字形、L 形、T 形、倒 T 形、井字形、土字形、碟型等平面类型（Y 形平面类型见 图 5.2），通过不同的平面组合，每层所容纳的户型单元数量各不相同，从而产生不同层次的住宅类型，满足各阶层的购房需要。

香港因城市背山面海，建设用地稀少，大多是零星开发。因此户型特点相当具有“个性化”，户型面积普遍较小。香港户型注重底层公共空间的设计，很多住宅底层 1~3 层都做半开放空间或公共会所使用，重视公共体系的装修和安防设施。住宅建设以使用面积 60 m² 以下中小户型房屋为主，使用面积 100 m² 以上的大户型、豪宅的建设较少。60 m² 以下的中小户型房屋建设套数约占香港房产市场的 72% 以上，大户型、豪宅的建设套数约占香港房产市场不到 10%。一般户型房屋的使用面积 35~65 m²，户型以二室二厅及三室二厅的的户型为主。



5.3、我国香港公共房屋户型特点

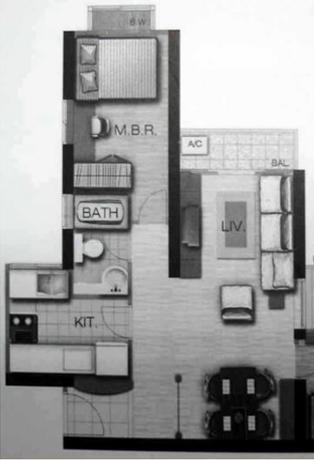
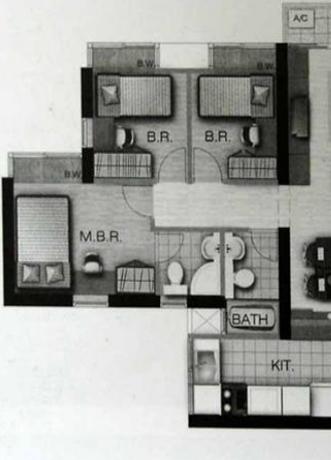
香港住宅户型的最大特点就是“小”，各使用空间的尺寸都比较小，但是，面积虽小，使用功能俱全，住宅设计讲究“小而精、细而全”的空间设计理念，空间设计强调布局的精巧和空间的充分利用，各使用空间均按需分配，不浪费一寸空间。（香港公共住宅的主要户型特征详见 表 5.3）

20 世纪 50 年代香港早期的公共房屋主要采用外廊式，住户的厕所和洗漱间是公用的，集中布置在连接体的中部。厨房没有提供，住户只有在走廊上做饭。到 60 年代末期，开始使用中央走廊来连接每层的房间单元，每个居住单元开始有了自用的厨房和厕所。到 70 年代房间单元的服务设施不断完善，但是主要起居室还没有直接对外采光。进入 80 年代，房间单元的布置有了很大的改进，平面设计上将房间单元合理分成卧室区、起居室、饭厅及服务设施空间，每个使用空间都保证有直接对外采光，特别是起居空间均有良好的视野和通风。90 年代以后，随着居住标准的提高，香港先后出现了“和谐式公屋”和“康和式公屋”两大形态。和谐式公屋是以“模块”作为组织住宅空间的基本单位，共有四种基本模块，通过这四种模块可以组合成 6 种使用面积 40~85 m² 从一居室到三居室的房间单元套型，每套均由一个“核模块”和三个“附加模块”组合而成，每套包括厨房、卫生间、阳台、卧室、起居室、餐厅等。从 1996 年开始，香港房委会开始尝试新的一类公屋形态“康和式公屋”，“康和式公屋”是在“和谐式公屋”的基础上不断改进的结果，它保持了和谐式标准化、模数化的特点，在建造中可以大量使用预制构件，另外其在面积标准上有所提高。“和谐式公屋”所有的三居室户型都设附属主卧室的卫生间。在户型布局上考虑了动、静分区和功能合理配置。

香港公共房屋的户型分为 A、B、C、D、E 五个户型，其中，A 户型使用面积 40 m² 以下，B 户型使用面积 40~69.9 m²，C 户型使用面积 70~99.9 m²，D 户型使用面积 100~159.9 m²，E 户型使用面积 160 m² 及 160 m² 以上。A、B、C

户型为做中小户型，D、E户型为大户型或者豪宅。一般户型房屋的使用面积 35~65 m²，二室二厅的使用面积 35~45 m²左右，三室二厅的使用面积 45~65 m²左右。各功能空间面积：起居室+餐厅（10+7=17 m²左右）、主卧室（7.5 m²左右）、次卧室（4 m²左右）、厨房（4~5.5 m²）、三件套卫生间（2.5 m²）。

表 5.3 香港公共住宅的主要户型特征一览表

图示		户型特点	一般户型面积
 <p>二室二厅 35 m²典型户型平面</p>	 <p>三室二厅 48 m²典型户型平面</p>	<p>1、香港住宅户型的最大特点就是“小”，各使用空间的尺寸都比较小，但是，面积虽小，使用功能俱全，住宅设计讲究“小而精、细而全”的空间设计理念，空间设计强调布局的精巧和空间的充分利用，各使用空间均按需分配，不浪费一寸空间。</p> <p>2、在户型布局上考虑了动、静分区和功能合理配置。</p> <p>3、三居室户型都设附属主卧室的卫生间。</p>	<p>1、香港公共房屋的户型分为 A、B、C、D、E 五个户型，其中：</p> <p>A 户型：使用面积 40 m² 以下；</p> <p>B 户型：使用面积 40~69.9 m²；</p> <p>C 户型：使用面积 70~99.9 m²；</p> <p>D 户型：使用面积 100~159.9 m²；</p> <p>E 户型：使用面积 160 m² 及 160 m² 以上。</p> <p>一、B、C 户型为做中小户型，D、E 户型为大户型或者豪宅。</p> <p>2、套型面积：一般户型房屋的使用面积 35~65 m²，</p> <p>二室二厅：使用面积 35~45 m² 左右；</p> <p>三室二厅：使用面积 45~65 m² 左右；</p> <p>四室二厅：110~130 m²，</p> <p>1~2 人：单位：使用面积 14 m²；</p> <p>2~3 人住房单位：使用面积 22 m²。</p> <p>(套型建筑面积：二室二厅 47~60 m²；三室二厅 60~87 m²；四室二厅 147~173 m²)</p> <p>3、各功能空间使用面积：</p> <p>起居室+餐厅：10+7=17 m² 左右；</p> <p>主卧室：7.5 m² 左右；</p> <p>次卧室：4 m² 左右；</p> <p>厨房：4~5.5 m²；</p> <p>三件套卫生间：2.5 m²。</p>

6、欧洲的社会住宅

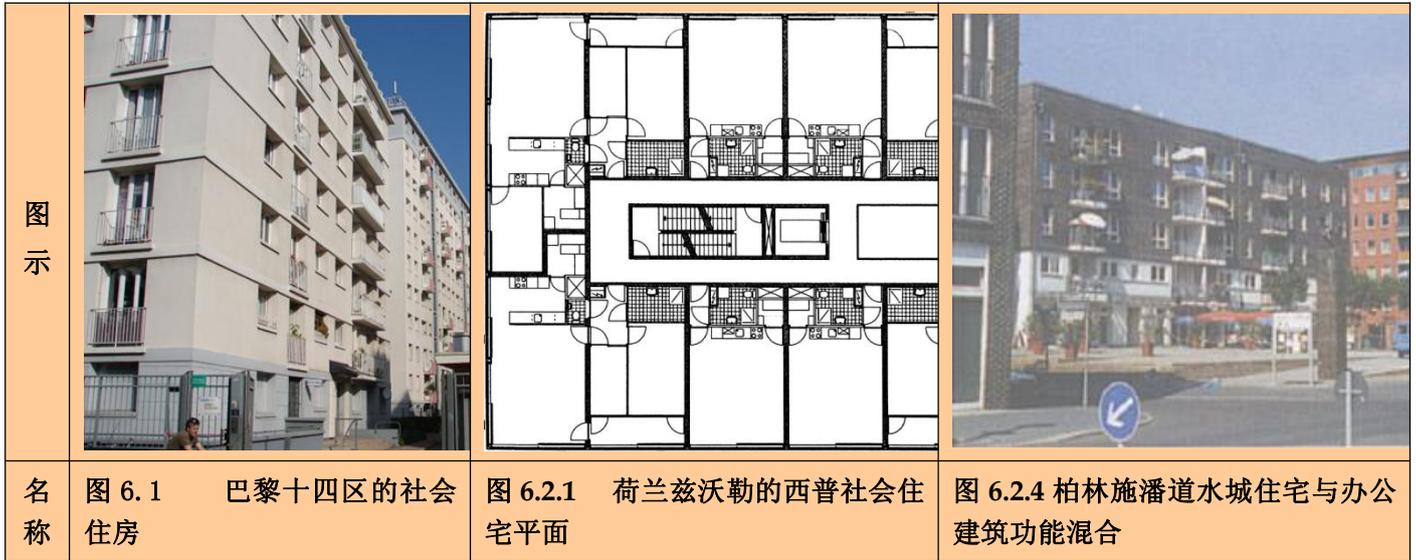
6.1、欧洲的社会背景

欧洲伴随着工业革命和城市化的进程，严重的住房问题仅靠市场已难以解决，1851 年伦敦成立的大都会委员会提出的补贴住宅法案《工人阶级住宅法案》得以通过，成为政府干预住宅问题的世界性开端，在这之后，欧洲各国政府逐渐增加了对住宅问题的干预，相继出台了社会住宅的相关政策，虽然欧洲各国政府或其它非盈利组织开始介入住宅的建设，但是，建设量非常有限。1911 年时英国 80% 的住宅仍是以私人出租的形式存在。由于一战后欧洲各国对租金低廉的小户型需求量巨大，各国的建筑师都在积极探索“最小住宅”的设计方式。二战中欧洲各国的住宅建设陷于停顿，并在战争中遭到严重的破坏。二战后欧洲各国都进行了大规模的社会住宅的建设，解决了战争造成的住房危机。二战后欧洲各国社会住宅建设的繁荣时期，国际家庭组织联盟，国际住房和城市规划联合会提出了欧洲国家的住房及最小居住面积标准。标准要求每套住房至少有一间的使用面积不少于 11.3 m²，每个卧室的面积不小于 8.5 m² 等。之后欧洲各国相继出台了各种社会住宅面积标准。到 20 世纪 60 年代欧洲各国根据不同的情况对社会住宅面积标准进行了调整，使其在社会住宅大量建设的过程中逐渐完善，当时制定面积标准的目的是通过限制套型规模以满足住宅建设量的需求，以这样的标准建造的社会住宅，很快就解决了战后住宅短缺的问题。到 20 世纪 70 年代以后，欧洲的住房共应数量已满足基本社会的需求，住房短缺的问题已不再是主要问题。到 20 世纪 90 年代以后，欧洲社会住宅标准已经历了由“量”到“质”、由“粗”到“细的”的变化过程。由于欧洲社会户均人口数量逐年下降，欧洲社会住宅面积已趋于稳定，舒适度有了进一步的提高。欧洲各国住宅的数量已基本满足社会需求，转向结构调整和深化提高（社会住宅的实例见图 6.1）。

6.2、欧洲的社会住宅的类型特点

6.2.1、欧洲户规模特点：欧洲各国的户人口规模在不同程度的缩小，1~2 口户的比例在逐步增加，3 口及以上户的比例在逐步降低，户人口规模的缩小导致户型的建设比例的变化，中小户型的建设比例增加，大户型的建设比

例减少，以二居室（1室1厅）、三居室（2室1厅）为主要户型（社会住宅户型平面实例见 图 6.2.1 ）。



6.2.2、欧洲家庭类型特点：家庭类型在增多，除夫妻二人带孩子的核心户外，主要包括单亲家庭、丁克家庭、同居家庭、退休的老年人、合租住房者、单身族、迁出家庭年轻夫妻等，为了适应不同的家庭类型，导致户型种类的增多。

6.2.3、欧洲社会住宅的层数：20 世纪 70 年代以前，由于欧洲城市建设强调建筑密度，高绿化率，提高住宅层数，住宅层数一般为 10~30 层，20 世纪 70 年代后，城市整体绿化环境已提高，人们开始追求心理上的舒适感和近人的尺度，层数降低，以 4~5 层的住宅为主，多层住宅以单元式为主，欧洲一般四层以上即需设置电梯，高层住宅在欧洲以很少建设。

6.2.4、欧洲居住区域功能：20 世纪 80 年代以来，为了解决居住区缺少城市感的问题，提出“适度混合”的规划新概念，以提高中心城区的可居住性和多元性，提高郊区住宅区工作的可能性。为了避免社会住宅集中建设带来的低收入家庭聚居的社会问题，欧洲各国开始采用让不同收入和文化背景的人群混合居住的政策。功能混合、不同阶层住房混合是欧洲住宅发展的主要特点之一（住宅与办公功能混合实例见 图 6.2.4）。

6.2.5、欧洲住宅的组合形式：单元式、外廊式、退台花园式等。

6.3、欧洲的社会住宅的户型特点

6.3.1、欧洲社会住宅的户型设计经历了一个由紧凑到舒适，由标准化到精细化的发展过程，欧洲社会住宅户型主要包括起居室、卧室、餐厅、厨房和卫生间等基本功能房间，厨房采用开敞或半开敞式，户型平面一般都比较规整，过道少，房间利用率高。欧洲主要国家社会住宅功能房间面积指标（详见 表 6.3.1）。

表 6.3.1 欧洲主要国家社会住宅功能房间面积指标表

序号	国家名称	平均套内居住面积 (m²)	平均套型建筑面积 (m²)	功能房间面积指标
1	比利时	86.3	115.1	每个房间的使用面积不小于 6.5 m²
2	德国	89.6	119.5	户型使用面积：小套 14~30 m²；中套 60~75 m²，大套 80~110 m²；居住房间的使用面积不小于 10 m²，有几个房间和起居室的户型，最小一个房间的使用面积不小于 6 m²，
3	荷兰	98.0	130.7	户型使用面积：68~90 m²；至少有一个房间的使用面积不小于 11 m²，最小一个房间的使用面积不小于 5 m²，房间净宽不小于 2.4m
4	法国	89.6	119.5	每户型各个房间平均使用面积 9 m²；每个房间的使用面积均不能小于 7 m²
5	挪威	92.4	123.2	户型使用面积：40~120 m²；每个房间的使用面积均不小于 6.2 m²；每个房间的体积不小于 15m³，房间净高不小于 2.4m
6	瑞典	90.6	120.8	户型使用面积：47~96 m²；起居室使用面积不小于 20 m²，双人卧室使用面积不小于 12 m²，单人卧室使用面积不小于 7 m²，二居室一套的储藏室使用面积 6 m²，三居室一套的储藏室使用面积 7 m²，四居室一套的储藏室使用面积 8 m²
7	丹麦	109.1	145.5	户型使用面积：70~110 m²；起居室使用面积不小于 20 m²，双人卧室使用面积不小于 10 m²，储藏室使用面积 3 m²，房间净高不小于 2.5m
8	英国	86.9	115.9	户型使用面积：59~93 m²
9	意大利	90.3	120.4	户型使用面积：60~80 m²

10	希腊	82.7	110.3	
11	葡萄牙	83.04	110.7	
12	芬兰	76.8	102.4	
13	奥地利	91.83	122.4	
14	西班牙	90.0	120.0	
15	卢森堡	125.0	166.7	

7、美国住宅

7.1、美国的国情

土地以私有制为主，国有土地只占其中一小部分。美国法律保护私有土地所有权不受侵犯，各种所有制形式之间的土地可以自由买卖和出租，价格由市场供求关系决定。全美国土面积 936.48 万平方公里，其中，私人所有的土地占 51%，联邦及州政府所有的土地占 47%，印第安人保留地占 2%。联邦政府的土地，主要包括邦政府机关及派驻各州、县、市机构的土地，军事用地等。在联邦政府拥有的土地中，也存在多元化的所有形式，国家土地管理局控制 60%，国家森林局控制 24%，国防部、垦荒局、国家公园局、水电资源局等部门控制 16%。

美国是一个住宅商品化率较高、私人拥有住房率较高的国家，在拥有住房的美国家庭中，49% 的家庭是拥有独立住宅、41% 的家庭是拥有公寓、10% 的家庭拥有有活动房屋。由于美国的土地所有制性质，美国的住宅设计标准不对建设面积进行控制，均以满足基本的功能要求为设计原则确定。

7.2、美国住宅类型

美国房产类型分为别墅、公寓二类，别墅包括独栋别墅、联体别墅、独栋家庭别墅。公寓包括共有住宅公寓、合作住宅公寓。在拥有住房的美国家庭中，49% 的家庭是拥有独立住宅、41% 的家庭是拥有公寓、10% 的家庭拥有有活动房屋。

独栋别墅：一块基地上盖一栋房子，业主拥有房子和地。美国大多数别墅均为这种建筑，以城市郊区与近郊居多。独栋别墅占目前在美国销售的别墅类住宅中的 87% 左右（见 图 7.1.2-1）。

联体别墅：指两家或数家房子相连为一栋住宅建筑。分出租和出售两种形式。出售的情况下，房子由各户拥有财产权，区内土地和设施为所有用户共同拥有，有集中的物业管理（见 图 7.1.2-2）。

图 示			
	图 7.1.2-2 美国独栋别墅	图 7.1.2-2 美国联体别墅	图 7.1.2-3 美国公寓

独栋家庭别墅：在同一块基地上建两到三层住宅，一家住其中的一层楼或一部分，各家都有独立的出入口。多建在城市里及近郊，多为一个业主拥有房产和地产，出租给另外几家居住。

共有住宅公寓：每位业主拥有其居住单元内部的所有权及大楼或小区里的公用设施所有权，需要支付用以日常管理、维修和公共设置的修缮等费用的物业费，拥有对应部分产权的住宅楼。

合作住宅公寓：除没有产权，只有股份外，其它“共有住宅公寓”（见 图 7.1.2-3）。

7.3、美国住宅特点

7.3.1、别墅

7.3.1.1、美国别墅的主要功能内容

美国别墅一般包括客厅、家庭室、卧室、厨房、餐厅、卫生间、储藏空间、设备间和车库等基本功能房间，较大别墅还会考虑设置办公室、书房、计算机室、日光室、家庭影院、健身室、娱乐室、游戏室等房间。

客厅：为别墅的主要空间，也是面积和体量最大的空间。

家庭室：为看电视等活动的空间，空间要求亲切温暖，层高不宜过高。

卧室：卧室讲究私密性，主卧室一般带有独立的卫生间和卧室衣柜。

厨房和餐厅：厨房和餐厅一般为开敞式设计，美国别墅设计对厨房的很重视，厨房甚至取代客厅成为家庭的中心。

卫生间：美国民众对住宅最关注的一个问题是卫生间的多少，如果一幢住宅中只有一个卫生间，那会被视为很不好。美国人对在家里家人共用一个卫生间很不感冒，所以一般的住宅要有 2 到 3 个卫生间，不论是上厕所还是洗澡，个人用个人的，互不干扰。

出入口：美国的别墅一般有两个出入口，一个正式的，多为来客时使用，一般一年仅使用几次；另一入口叫 Mud Entry，位于车库与主体之间，它的功能是换下脏鞋子，放置雨具和外套，换上干净的拖鞋入室，配置有壁柜和凳子。

洗衣房：放置洗衣机和烘干机的空间，配有厨柜放置洗涤用品，小水池及可放熨烫板叠衣的地方。美国人极少在外面晾衣服，即使家远离别家独处也不会挂“国旗”，整洁已是一种生活习惯。

凉房：这是一个介于室内与室外之间的空间，作为观景及乘凉之用。有顶无墙，墙以纱窗代替，与中国的亭相仿，但更紧联于主体，更舒适，无蚊虫干扰；这个空间对外观景，与私密性的后院相连，对内多与餐厅，厨房相连作为夏日吃饭以及 Party 时餐厅空间向外的延伸。

设备间及储藏空间：设备间为用于布置空调系统、水处理、智能报警等设备的房间。储藏空间为用于存储家庭生活用品的房间，储藏空间具有分类细、数量多、面积大等特点。

车库：用于停放车辆的房间。

7.3.1.2、层数：美国的别墅一般为 1~3 层的建筑，少数有 4 层，根据建设的环境不同采用不同的层数，个性强。

7.3.1.3、面积：具有宽敞的生活空间是美国别墅的主要特点，一般的美国别墅不论套型大小，内部空间的尺度都比较大。美国别墅的套型建筑面积变化非常大，小套的别墅建筑面积仅 150 m² 左右，大套的别墅建筑面积超过 1000 m²。

7.3.1.4、户型：美国别墅的套变化非常大，小套的别墅仅 2 卧室 3 卫，大套的别墅可 10 卧室 10 卫。

7.3.2、公寓：一般包括客厅、家庭室、卧室、厨房、餐厅、卫生间、储藏空间等基本功能房间，套型建筑面积变化非常大，小套的公寓建筑面积仅 1 卧 1 卫，50 m² 左右，大套的公寓建筑面积超过 400 m²。根据建设地域的不同采用多层或高层住宅。平面布置个性强，户型设计各具特色。主力户型主要在 90 m² 以下的户型。

表 7.3.2 美国公寓的主要户型特征一览表

图示		户型特点	一般户型面积
二室二卫户型平面实例		<p>美国住宅一般都包括客厅、家庭室、卧室、厨房、餐厅、卫生间、储藏空间等基本空间。</p> <p>1、家庭室：家庭室为家庭看电视等活动的空间，每个户型一般均设置家庭室，或设置客厅和家庭室。</p> <p>2、厨房和餐厅：厨房和餐厅一般采用开敞式设计，餐厨合一；厨房的面积一般较大，甚至取代客厅成为家庭的中心。</p> <p>3、卫生间：卫生间的多少是美国人对住宅最关注的一个问题，美国人习惯于家里家人共用一个卫生间，所以一般的住宅都要设置 2 到 3 个卫生间，不论是上厕所还是洗澡，个人用个人的，互不干扰。</p> <p>4、卧室：卧室讲究私密性，主卧室一般带有独立的卫生间和更衣间，或每卧室均带有独立的卫生间和更衣间。</p>	<p>二室二卫户型为公寓的主力户型，使用面积一般在 90 m² 以下，厨房使用面积 8~12 m²，每套卫生间使用面积 4.5~6 m²，主卧室使用面积 15~20 m²，单人卧室 12~18 m²。</p> <p>（二室二卫的户型建筑面积 120 m²）</p>

7.4、美国住宅设计特点

7.4.1、美国住宅的室外环境设计

美国住宅设计非常重视环境保护，除了必要的进车道，一般不作过多的硬地铺设。美国大部分住宅区都铺满草皮，到处是芳草成茵、树木花卉繁茂的外部景观。户与户之间多不设人工隔离设施，相互之间的视线遮挡多用植物。由于美国人少地多，每户住宅占地较大，很少有环境污染和拥挤的现象。人们普遍追求的是住宅区应该“既有现代城市的一切方便，又有乡村的自然风光”。人们喜欢接近大自然，希望住宅区有接近大自然、返璞归真的意境。

7.4.2、美国住宅的空间设计

美国住宅早已超越了居住、安身的概念。一栋住宅除了有人们必需的居住空间各种卧室外，还布置了各种可以提高生活质量的使用空间，如礼仪用房、交往用房、功能用房、室外生活空间和园林化的前庭、后院、喷泉水池、花圃果树等设施。这些辅助部分大大提高了居住质量，表达了人们对某种生活方式和个性化的追求。

7.4.3、住宅功能的拓宽设计

信息社会和弹性工作制使住宅的含义拓宽了，住宅不仅是安乐窝，同时也是工作场所。智能住宅的出现，更给住宅设计注入了新思路、新内容，人们不仅可以在自己的家里生活，还可以在家里上班或处理工作事务。住宅设计不仅仅是考虑住宅比传统意义上功能，还要考虑拓宽了的住宅功能设计。

7.4.4、美国住宅新材料的采用

美国住宅建筑中，新型建筑材料的使用非常普遍。几乎每栋住宅设计都有大量的新型材料被采用。

7.4.5、美国住宅绿色设计

在美国，绿色建筑评级体系，正日益迅速地在美国建筑业得到认可和遵循。在美国，建筑设计对绿色标准的遵循，是自觉自愿的，因为激烈竞争的商品经济社会，如果不能做得最好，企业就要被市场淘汰。美国各大住宅设计和制造企业立都力争在企业所能控制的范围内达到最高分数，使每一栋住宅都达到绿色认证的要求。

8、住宅设计特点分析对比

8.1、日本

与我国的住宅设计相比，日本集合住宅设计有以下特点：

8.1.1、餐厨布置：日本集合住宅的户型设计中，厨房布置于户型的中部，厨房可以不设置外窗，厨房一般采用开敞或半开敞式，采用餐厨合一的布置方式。这主要是由于日本人在饮食上少有油烟较重食品加工的原因，在我国的住宅设计中是不允许采用这样的厨房。

8.1.2、卫生间布置：我国卫生间的功能在日本被细分为洗浴、洗面、入厕三个独立的空间，使业主既拥有了完整的卫浴功能，又使各功能间互不干扰。

8.1.3、结构形式：日本的住宅多采用框架结构，由于框架结构的住宅户内承重墙较少，各功能空间布置灵活，能够从不同角度满足居住者的需求，而我国的住宅则多采用侧向刚度较好的剪力墙结构。

8.1.4、设计原则：日本在住宅设计上讲究“小、巧、精、适”的实用主义。

8.2、韩国

与我国的住宅设计相比，韩国集合住宅设计有以下特点：

8.2.1、卧室布置：在韩国集合住宅的户型设计中，主卧空间内侧布置和考虑主次卧分区布置是韩国住宅设计主要特点之一，而我国住宅设计一般是不考虑主次卧分区的。

8.2.2、餐厨布置：在韩国住宅厨房的布置设计中，厨房一般采用半开敞式，与餐厅直接相邻布置，采用餐厨合一的布置方式，这与韩国的人饮食习惯有关是设置，但是韩国的厨房都设置外窗，这一点与我国的厨房设计要求相同。

8.2.3、卫生间布置：在韩国集合住宅的卫生间布置设计中，较注重实用，卫生间一般按使用功能的不同布置主卫和次卫两个功能不同的空间。

8.2.4、储藏空间布置：在韩国人对住宅室内整洁、生活物品存放有序非常重视，考虑储藏空间的布置是住宅设计比较重要的内容之一，户型不论大小，储藏空间的设计都不会被忽视。

8.3、香港

与我国的住宅设计相比，香港公共住宅设计有以下特点：

8.3.1、各使用空间的尺寸“小”是香港住宅户型的最大特点，这是香港“人多地少”的社会背景所决定的。

8.3.2、香港住宅各使用空间的设计面积虽小，但是，不以降低住宅基本的使用功能为代价。

8.3.3、各使用空间均按需分配，充分利用每一寸空间，把每一寸空间利用到极致是香港住宅户型设计的特点之一。

8.4、欧洲

与我国的住宅设计相比，欧洲社会住宅的设计有以下特点：

8.4.1、户规模特点：由于欧洲家庭结构的变化，导致住宅中小户型的建设比例在逐步增加，大户型的建设比例在逐步减少。

8.4.2、区域功能特点：功能混合、不同阶层住房混合是欧洲住宅建设发展的主要特点之一，欧洲住宅设计的这一特点与我国完全不同。

8.4.3、户型特点：户型平面一般都比较规整，过道少，房间利用率高。

8.4.4、厨房和餐厅布置：欧洲各国的厨房的加热资源大多采用电，厨房和餐厅一般都采用开敞式或半开放式设计。

8.5、美国

与我国的住宅设计相比，美国住宅设计有以下特点：

8.5.1、功能空间的设置：美国住宅早已超越了居住、安身的概念，各功能空间的设置是以提高生活质量为目的设置的，所以美国住宅所设置的功能空间已经不仅仅是基本居住需要设置的房间了。

8.5.2、功能空间的尺度：美国的住宅各功能空间尺度和户型面积设计的都比较大，这与美国的国情有关，这是我国无法与之相比较的。

8.5.3、厨房、餐厅布置：美国的厨房的加热资源大多采用电，仅少数采用煤的，厨房和餐厅一般都采用开敞式或半开放式设计。

8.5.4、储藏空间的设置：美国的各类住宅储藏空间设置的都比较多、分类细。

8.5.5、室外环境设计：美国住宅设计非常重视环境保护和室外环境设计，美国人喜欢接近大自然，希望居住区的设计贴近自然。

8.5.6、住宅绿色设计：在美国，绿色设计已得到美国建筑业认可，在美国住宅设计对绿色标准的遵循已是自觉自愿的行为。

8.5.7、新材料的采用：在美国住宅设计中使用新型建筑材料非常普遍，这是美国人的意识决定的。

8.6、上海住宅设计标准面积指标分析对比

8.6.1、上海住宅设计标准的主要特征

住宅设计标准（规范）是国家或地方职能部门制定的关于住宅设计技术规范，住宅设计标准依据国家及地方住宅建设的相关政策编制，它是住宅设计的主要依据。住宅设计标准内容包含着国家及地方政府住宅建设的方针政策，对住宅设计标准的研究和讨论有利于设计人员对国家和地方政府住宅建设政策的理解，有利于设计人员贯彻执行国家和地方政府的住宅建设政策。我国第一部住宅设计规范《住宅建筑设计规范》GBJ96-86 发布于 1986 年，1987 年实施。上海第一部住宅设计标准《“八五”期间城镇职工住宅建筑设计标准》于 1990 年发布实施，1990~2015 年，上海于 1994 年、1998 年、2001 年、2007 年、2011 年、2013 年 6 次对住宅设计标准进行了修订，住宅应按套型设计、基本功能空间内容、套型分类要求、厨房的布置形式、厨房和卫生间的基本设施配置要求、阳台的设置要求、空调和洗衣机考虑安装位置等的要求基本未做过调整。住宅套型居住面积指标要求于 98 年版标准取消，到 2013 年版标准，小套和中套型的套型居住面积指标又重新进行的规定。2001 年版标准取消了套型使用面积指标，改用居住空间的个数和各居住空间的使用面积指标来控制套型使用面积，90 版至 98 版间的各版本中面积指标均在逐步提高，2001 版标准为首次下调，2001 版后每版均有不同程度的下调，每一次调整幅度均不是太大。由于日韩欧美等国的土地所有制性质，这些国家的住宅设计标准一般不对住宅建筑面积进行控制，均以满足住宅基本的功能要求为设计原则进行。

8.6.2、与住宅设计主流套型建筑面积标准的比较

表 8.6.2 与国外住宅设计主流套型建筑面积一览表

国家及地区名称	中国上海	日本	韩国	中国香港	德国	荷兰	丹麦	英国	意大利	美国
住宅类型	集合住宅	集合住宅	集合住宅	公共住宅	社会住宅	社会住宅	社会住宅	社会住宅	社会住宅	公寓
主流户型建筑面积 (m ²)	70~80	80~93	80~90	47~60	80~100	91~120	93~147	79~124	80~107	80~120

8.6.3、上海各个发展时期住宅设计套型建筑面积指标的对比

上海各个发展时期的住宅设计套型建筑面积对比，详见表 8.6.3。

表 8.6.3 上海各个发展时期住宅设计套型建筑面积一览表

项目名称	1950~1959 年			1960~1977 年			1978~1989 年			1990~1995 年			1996~2005 年			2006 年以后		
	小套	中套	大套	小套	中套	大套	小套	中套	大套	小套	中套	大套	小套	中套	大套	小套	中套	大套
套均建筑面积 (m ²)	22.64	31.3	34.75	34.5	42	51	26	44	55	49.5	60.2	76.8	84.5	100.5	121.2	68	76	102

9、大型居住区的住宅

9.1、适宜的人口密度

9.1.1、为塑造宜居环境，建议采用适宜的人口密度。

9.1.2、大型居住区平均人口密度参考值：1.5 万人/平方千米

9.1.3、大型居住区避免过低的人口密度，应禁止过低的住宅套密度

9.2、高效复合的土地利用

9.2.1、为了保证大型居住区持续的活力，中心街区及主要街道两侧鼓励土地的复合利用。

9.2.2、复合功能的开发模式可采用混合布局和邻近布局模式

9.2.3、通过住宅类型的混合，保持邻里不同时段户外活动的频率。保持对公共服务设施的使用频率，针对不同的家庭类型（核心家庭、空巢家庭、丁克家庭、单身人群）提供相应的住宅类型，并适当混合新的居住模式（SOHO 等）。

9.3、合理的开发强度

9.3.1、为了促进大型居住区的土地集约利用，根据街区的等级和类型，对开发强度进行分类指导。

9.3.2、在大型居住区内，围绕轨道交通站点，在合理的半径服务范围内，进行从高到低的开发。

9.3.3、开发强度分区分为三个等级：中心区住宅容积率为 2.0-3.0，一般街区容积率为 1.5-2.5，外围街区不低于 1.0。

9.3.4、根据地段所处的不同地段和区位，合理确定建筑密度和容积率。

9.3.5、大型居住区应避免过低的密度和容积率。

9.4、舒适的房型

9.4.1、环境，鼓励多样化居住空间和人性化设施配置。

9.4.2、住宅建筑设计应注重设计品质，传承当地的建筑文脉，考虑与周围建筑特征、屋顶形式与材料色彩等要素的协调，并确保通风、日照等要求。

9.4.3、鼓励小户型住宅设计，一室户（或一室一厅）建筑面积不超过 60 平米，两室户（或二室一厅，二室二厅）不超过 75 平米，三室户（或三室一厅、三室两厅）建筑面积不超过 90 平米。

9.4.3、住宅厨房间应设计为独立可封闭的空间，应有直接采光、自然通风或开向公共外廊的窗户。

9.4.4、卫生间宜自然通风，如无通风窗口，应设置通风换气设施。每套住宅至少应设置一套具备自然通风设施的卫生间。

9.4.5、鼓励增加储藏空间和晾晒空间

9.5、省地节能环保

9.5.1、充分利用自然能源、追求节能减排，通过先进的科学技术和巧妙布局，创造与周围生态环境相融共生、健康舒适的住宅。

9.5.2、推广应用新技术、新能源、新材料、新工艺、新设备。在公共场所，道路、景观灯光工程等推广绿色照明和智能可控照明，在住宅楼道全面普及可控节能灯。

9.5.3、推广节能省地型住宅，试行低能耗、超低能耗和绿色建筑示范工程。

9.5.4、开展利用可再生能源，推广太阳能利用设备，建设太阳能与建筑一体化示范工程，鼓励使用太阳能热水系统和光伏发电系统。

9.5.5、试行中水回用和雨水利用。市政、环卫、绿化用水提倡使用中水、雨水和江河水，居住区景观用水提倡循环用水或使用中水、雨水。

9.5.6、贯彻落实低碳城市理念，公共交通设施、生产生活能源使用方面宜推广清洁燃料。

9.5.7、提高垃圾分类收集和资源化利用水平，加强废弃可再生利用资源的回收利用。

9.6、安全应急防灾

9.6.1、保持大型居住区对在生态环境、身心健康、资源供给等方面维持动态稳定与协调，提高对自然灾害的抵御能力。

9.6.2、涉及大型居住区的水系应满足相关防洪排涝标准。

9.6.3、保证建筑群组之间空间和间距，确保部分道路宽度在受灾时保持通畅，满足救灾和疏散要求，充分利用广场和绿地作为临时疏散场所。

9.6.4、大型居住区内防火通道布局应合乎各类设计规范，合理布局消防设施。

9.6.5、综合利用地下设施，将大型居住区各类地下空间纳入人防工程体系，研究平战功能转换的措施和办法。

9.6.6、提高城市生命线的设防标准，设施节点重点进行防灾处理。保证充足的备用设施。

10、宝山罗店、顾村大型居住区的住宅



10.1 宝山大型居住社区

按照市委、市政府的统一部署，宝山区规划建设顾村、罗店两个大型居住社区

10.2 罗店大型居住社区

是本市北部最大的保障房基地之一，用地规模：规划总用地面积 576.41 公顷，其中城市建设用地 532.82 公顷。建筑规模：规划总建筑面积约 442.5 万平方米。住宅建筑量约 379.5 万平方米，其中，农民动迁安置房 102.6 万平方米，经济适用房及配套商品房 155.7 万平方米，普通商品房 121.2 万平方米。社区服务设施建筑量 28.0 万平方米，公共服务设施建筑量约 35.0 万平方米。

人口规模：居住人口约 12.5 万人。

10.3 罗店大型居住社区经济适用房户型 表 10.3.1

表 10.3.1 罗店大型居住社区经济适用房户型特征一览表		
图示	户型特点	一般户型面积
<p>A型住宅标准</p>	<p>罗店经济适用房特点：</p> <p>1、适用性：在住房设计及其建筑标准上强调住房的使用效果，而非建筑标准</p> <p>2、合理性：起居室、卧室、厨房、卫生间满足使用要求。</p>	<p>经济适用房使用面积：</p> <p>1、 A1 户型使用面积 55.03 m²</p> <p>2、 A2 户型使用面积 47.45 m²</p> <p>3、 B2 户型使用面积 33.52 m²</p> <p>4、 B3 户型使用面积 52.96 m²</p>



10.4 顾村大型居住社区

顾村板块是离外环线最近的外环线板块之一，将依靠顾村公园建设成为绿色园林居住城区，是政府集中打造的大型居住社区。顾村大型居住区主要是市属保障房、经适房。随着城市化的发展，顾村公园、华山医院北院已经落户顾村，地铁7号线，15号线延伸也到了顾村公园，顾村大型居住区的公建配套将越来越齐备，顾村大型居住社区的建设越来越完善。

体现生态、融合、活力、宜居的理念，综合考虑沪通铁路建设、轨道交通优化及产业用地等因素，打造以生态基础配套为依托，以轨道交通为支撑，将地区建设成为配套高标准、功能有特色、宜居多元化、产城相融合的大型居住社区。

10.5 顾村大型居住社区动迁房户型 表 10.5.1

表 10.5.1 顾村大型居住社区动迁房户型特征一览表

图示		户型特点
		<p>顾村动迁房特点：</p> <p>1、严格的面积标准及楼型、房型标准</p> <p>2、合理性：起居室、卧室、厨房、卫生间满足使用要求。</p>
<p>新顾村大家园</p>	<p>两房两厅一卫 建筑面积 98 m²</p>	
		
	<p>两房两厅一卫 建筑面积 101.82 m²</p>	