

# 住宅建设应注意的几个问题(摘要)\*

师勒然

(中国房地产开发总公司安阳公司)

中共中央关于制定国民经济和社会发展十年规划和“八五”计划的建设中,把“居住条件明显改善”作为今后十年实现第二步战略目标的一项基本要求。因此,加快研究如何提高住宅建设的效益,提高住宅使用功能的居住环境质量,必须首先从设计着手,尽量做到造价不高效益高,标准不高质量高,面积不大功能全,以满足本世纪末人民生活实现小康水平的需要,其意义十分重大。

## 1 提高规划设计是住宅建设的关键

要提高住宅小区的建设质量和水平,只有自觉地认识规划设计在城市建设综合开发工作的重要性 and 必要性,充分发挥规划设计的龙头作用,坚持统一规划,统一设计,调动设计人员的积极性、创造性,鼓励设计人员创新,打破住宅小区建设中千篇一律的形式,提高住宅小区的规划设计水平。

规划设计要注意三个效益的统一,既要强调经济效益,也不可忽视社会效益。在改善使用功能的前提下,努力处理好建设面积毛密度与节约用地、合理用地的关系。笔者认为,建设面积毛密度一般控制在 $1.2\text{--}1.5\text{万 m}^2/\text{公顷}$ 以内为好。随着经济的发展和人民生活水平的不断提高,要逐步建成功能齐全、环境优美的居住小区,公建工程要配套,绿化用地要完善。规划设计应充分注意自然环境、居住环境、气候条件、朝阳、日照、采光通风等条件。努力改善平面布局,使建筑群体布局有创新。各组团要有不同的识别性,不同的绿化环境,形成不同的风格。逐步把由满足数量的要求,转移到改善使用功能上来。

## 2 提高住宅设计质量是重要一环

### 2.1 确定合理的住宅户室比、做好户型设计

在住宅户室比的确定与户型设计上,要根据我国国情和向社会做家庭人口组成的调查。由于我国多年来计划生育政策的执行,人们传统观念的改变、社会进步等,促使家庭

\* 收稿日期: 1992-6-22

人口的构成发生较大变化。

据有关资料介绍：1977 年全国城市人口调查，平均每户为 4.5 人，1979 年为 4.2 人，1990 年为 3.96 人，如果按平均每年下降 0.05 人计算，到 2000 年为每户 3.5 人。

鉴于以上情况和多年建设体验，笔者认为：当前住宅设计的户型应以二室一厅为主。这样的户型，即考虑了使用的要求，又考虑了面积定额的可能。随着住房制度的不断改革，住房逐步商品化。因此，住宅设计也应根据不同的对象、不同的层次而做不同的设计。平面设计要多样化，要有大、中、小各种套型。在同样大中小套型中，可以有大厅小室，小厅大室，甚至两厅带居室的不同品种。过去我们重点解决“住得下，分得开”的要求，发展了小厅大室多空间的形式。现在随着人们生活观念的改变，需要发展大厅小室的住房。“三大一小”的住宅越来越受到居民的青睐。

## 2.2 厨房、卫生间的功能不容忽视

在研究套型设计中，被列为辅助生活空间的厨房、卫生间，从每个家庭的日常生活活动、停留时间长短看，它们与起居厅的使用价值同等重要。也有人称厨房、卫生间是住宅的“心脏”是有一定道理的。其面积不能被压缩，功能不能被忽视。

但是，厨房、卫生间毕竟是辅助房间，以目前住宅标准来说，面积不能扩充很大，因此，要妥善安排，要按人体尺度的活动流程设计，充分利用墙面和空间，使厨房、卫生间的空间小中见大。

我们一定要记住住宅的厨房、卫生间的状况，是评价我们住宅水平的重要标志。只考虑居室不重视厨房和卫生间，住宅质量不能算提高了。

## 3 依靠科技进步，提高住宅建设水平

在住宅建设中要积极研究、推广应用新技术、新材料、新结构、新设备。

积极采用空心砖、粉煤灰烧结粘土砖、中小型空心砌块等材料，逐步代替粘土砖、节约土地。

采用集防盗、保温、隔音于一身的多功能户门，人造板内门，硬塑室内下水管道，密闭门窗及多功能的家具隔断。

采用太阳能的整体利用，节电的定时开关，节能型灯具，节水便器，共用天线等。

另外，还应处理好晒衣阳台的利用，设置入户更衣换鞋的过渡空间等。看起来这些都算不上什么高级的应用技术，但它给居民带来了方便，为提高住宅建设的质量起到了积极的作用。