

北京住宅区规划设计不应照搬外国模式

张 建

(北京工业大学建筑工程学院, 北京 100022)

摘 要 列举了大量事实与数据,深入分析了目前北京住宅建设中流行的外国模式之利弊,提出:(1)在北京不宜发展香港模式的住宅,因为这种住宅模式不适合北京的环境气候。(2)对于北京的住宅建设不应盲目照搬西方发达国家的面积标准,应更加重视住宅功能的研究。(3)在作为历史文化名城的北京,欧陆风格的住宅不能作为主导风格广为传播,并且结合实际探讨了北京住宅建设的发展方向。

关键词 房地产,住宅区规划,外国设计模式

分类号 TU984.12

住宅建设量大面广,与国计民生密切相关,住宅设计的好坏具有重要的社会效益、经济效益、环境效益。所以世界各国都把住宅建设作为国民经济的大事来抓。在我国,住宅是国家投资最大的建设项目,仅1993—1997 5年间,住宅建设量就为5.6亿 m^2 。北京的住宅建设更是突飞猛进。据统计,北京1999年共推出125个住宅新项目,总建筑面积为2112.35万 m^2 ,平均每天有近6万 m^2 的住宅推向市场。

住宅的主要功能是提供给居住者一个健康的室内环境,同时住宅也是修心养性、振奋精神的家园,因此,在住宅设计中,体现出对人的关怀,给居住者创造出多样的生活感受,可使居住者深切地体会到生活的美好和温馨,所以住宅设计是建筑设计中最有意义的一个领域。目前,虽然在居住区规划和住宅设计中应用了一些新的理念,新的手法,但发展中出现的问题也令人担忧。在新建小区开发和住宅设计中,出现了盲目照搬和模仿外国模式的趋势,没有考虑北京自身特点及北京做为首都的特殊地位,也违背了住宅设计以人为本的原则。香港模式、欧美风格及套型标准的小区是开发商追求高利润的产物。这种趋势任其发展,不符合住宅建设发展的规律,对开发培育住宅市场不利,对消费者也是一种误导。

1 香港模式的高层塔式住宅之利弊

高层住宅的最大好处就是节约用地,由于节地效果明显,高层住宅到处都建,泛滥成灾,在四环以内新建小区中,很难见到多层住宅了。北京条型住宅的日照间距采用1.6~1.7倍 H (H 为前排住宅檐口和后排住宅底层窗台的高差),楼层增高,间距也要加大,节地效果有限。而塔式住宅采用大于或等于 $1H$ 的日照间距标准,且能利用零星用地见缝插针,所以在小区建设中塔式高层比板式高层更能提高住宅密度。这是北京小区建设中塔式高层大行其道的根本原因。

但是这种塔式高层是香港地区地少人多的特殊产物,分析香港与北京不同情况我们就会看得很清楚。北京和香港在土地面积和人口密度上有很大差别,香港地少人多的矛盾非常大,建筑的高密度在世界上是独一无二的。目前香港总面积为1170 km^2 ,而城市建设又集中在109.6 km^2 的狭长土地上,香港总人口为630万,旧市区人口最密集地区的人口密度为11.7万人/ km^2 ,市政府投资兴建的住宅小区人口毛密度为2700人/ km^2 ,个人投资兴建的小区高达4000人/ km^2 。为了在尽量少的土地上多盖房子,香港的居住区迫不得以采用高层、高密度的做法。

北京市区目前总面积为1040 km^2 ,总人口为570万,与香港大体相等,但北京的城市建设用地为

500 km², 是香港的 5 倍。按《北京市总体规划》的规定, 居住区人口毛密度不超过 800 人 / km², 由此看来, 北京的用地没有香港那么紧张, 人口密度也没有香港那样高。照搬香港模式, 为了多盖房子牺牲住宅的舒适度, 追求高容积率, 造成高层塔式住宅遍地开花的趋势, 若不加以控制后果难以想象。

塔式高层住宅作为香港的特殊产物, 有着先天不足的弊端——不利于采光。阳光是保证人体基本健康的要素, 特别是对老人和儿童来说, 日照是保证他们身心健康的基本条件。有效的日照能改善住宅的小气候, 保证住宅的卫生, 提高住宅的舒适度。住宅内的日照标准由日照时间和日照质量来衡量。北京地处北纬 39°57', 日照时间以大寒日不少于 2 h 为标准。《住宅设计规范》规定: “每套住宅至少应有一个居住空间能获得日照, 当一套住宅中居住空间总数超过 4 个时, 其中宜有两个获得日照”^[1]。不同季节对日照要求也不同, 冬季要求较高, 北京地区以大寒日 8:00—16:00 为有效日照时带, 计算起点为底层窗台面。

新建的北京市内住宅小区塔式住宅高度密集, 为了节约用地, 压缩各楼之间的日照间距, 塔式住宅两排之间错落布局, 看起来像武林里的“梅花桩”, 结果是后排塔楼被前排塔楼轮流遮挡, 进一步减少了日照时间, 恶化了住宅的室内环境。

从塔式住宅平面布局上来说, 先天性的缺点就是日照条件差, 不能保证每户都有良好的朝向, 这是塔式高层住宅平面必须采用接近正方形而不是长条型的必然结果。在一般塔式住宅中, 最多只有 1/3 的户型是朝南的, 其余朝东或朝西的户型只能有半天的日照, 且朝西的户型夏季要饱受西晒之苦, 个别户型甚至完全朝北, 终年享受不到一缕阳光。为了解决塔式高层住宅的日照问题, 长期以来建筑师一直做着不懈的努力, 在设计上一改过去的近似正方形平面, 做出许多外轮廓十分复杂的平面, 如现在非常流行的一种“王”型平面, 名义上是户户朝南, 可实际上后面两排住宅上的阳光几乎都被它们南面的住宅挡住了, 这些户型不仅享受日照的时间非常有限, 而且在凹槽里连户外的景观都欣赏不到, 日照与景观皆不如人意。此外, 具体到套型来说, 在不少户户朝南的套型里, 朝南的仅是一些小居室或面积较小的卧室, 供家人特别是老人和儿童白天活动的大起居室则朝北, 见不到一点阳光。这样的朝南户型又有多大意义呢? 即使是朝南的窗, 窗的面积又往往较小, 达不到新《住宅设计规范》规定的居室窗地比 1:7 的要求, 居住者还是得不到有效日照。

2 关于住宅建设标准

住宅建设标准主要有面积标准和功能标准两方面, 面积是服务于功能的, 各国都努力在适当的面积下, 追求更好的住宅功能。近年来发达国家的新建住宅面积并没有明显扩大的趋势。美国的民间住宅面积历来较大, 但目前基本保持在 180 m² 左右。瑞典、德国等经济发达国家新建住宅面积在 70 年代末、80 年代初都出现上扬, 以后逐渐有所回落, 一般不超过 100 m²。一些经济实力有限、住宅短缺较突出的国家, 新建住宅面积较小, 现在逐年有所提高, 但大多不超过 90 m², 如波兰、罗马尼亚、俄罗斯等一般都在 70~90 m²。

相比而言, 北京现在上市的住房面积越来越大, 150~200 m² 的户型占有很大份额。有的经济适用房也名不符实, 大户型面积也达 140 m², 甚至出现了 200 m² 的跃层式大户型, 致使消费者被误导, 觉得大面积、超豪华的住宅才好用, 其实人在尺度过大的住宅里面感觉渺小, 并不舒服, 且要会多花很多钱。

住宅作为商品进入了市场, 我们就应该分析购房者有着什么样的需求。随着购房者二次、三次置业时期的到来, 小户型住宅(建筑面积 90 m² 以下)成为新的需求空间。就目前的消费水平, 工薪阶层 3 口之家面积有 70~90 m² 也就基本满足日常生活需要了。此外还有以下几个因素: (1) 对买房作为投资者来说, 小面积户型投入产出风险小, 承受范围大; (2) 北京有不少外地在京做生意者, 这些人士并不想把家安在北京, 考虑以后离京等不稳定因素, 小面积户型既满足了他们自住的需要, 花费又不是太多; (3) 对于年轻人来说, 小面积户型是过渡选择, 也是独立意识强者的新型私有空间。

目前小户型住宅供不应求的现象十分严重, 这说明了住宅的开发建设者、设计者的决策有误区。其实, 住宅的好坏绝不能片面强调面积的大小, 关键的问题在于住宅是否经过了精心设计, 是否合理地配置了起居室、餐厅、卧室等房间的功能, 是否把有限的空间充分利用起来。

日本土地资源有限, 国家对住宅面积有一定控制, 同时十分重视住宅功能水平。对住宅建设规定了明确的功能要求, 如对单体住宅提出了耐久性、防水、隔热、隔声、换气、安全性等功能指标, 对住宅小区提出

了日照、公园面积、绿化面积、噪声等控制指标,这些指标随经济发展和居民需求的提每5年修改一次,确保住宅功能的先进性。北京的住宅建设应借鉴日本的经验,不盲目照搬西方发达国家的面积标准,更加重视住宅功能的研究。若住宅建设者能考虑普通老百姓的需求,多开发一些户型面积不是很大,但功能先进的套型,对买卖双方都有利。

3 居住形态与首都城市风貌

居住形态是指住宅建筑的造型、立面、色彩及细部处理。作为城市空间背景和生活连接体的居住建筑,由于建设量大,对整个城市环境的影响是非常巨大的。

由于北京城市中心的土地越来越珍贵,开发部门建高层住宅的劲头越来越大,使高层住宅与城市风貌的矛盾越来越突出。目前旧城区共有高层建筑340万 m^2 ,有很多已深入旧城核心和重要景区,破坏了北京平缓开阔的空间布局,阻断了重要景观走廊,造成了难以弥补的败笔^[2]。

太阳园小区紧邻北京的重要风景名胜大钟寺,十几幢港式高楼拔地而起,与大钟寺古朴、庄严的建筑风格极不协调,破坏了该地区的建筑轮廓线。类似的实例不胜枚举。为了保护已遭到破坏的首都历史风貌,今后在旧城区和重要景区应严格控制高层住宅的建设量。

欧洲风格的屋顶、外墙装饰及细部处理是对西方建筑风格的借鉴,是欧洲建筑艺术与功能相结合的创作。对于某种建筑形态,我们不能简单判定好与不好,但我们应看它是否与当地的地理气候、生活习俗、文化传统密切结合^[3]。

为了给北京增添一些新鲜感,在远郊区建一些欧陆风格的住宅是可以接受的,但绝不能作为主导风格。现在建在市区的欧陆风情小区规模巨大,这种对中国文化传统的漠视和反叛,使类似小区的形态丧失了体现人的存在的自然属性,破坏了北京的城市风貌。今后,在近市区附近,应严格限制这类小区的开发建设。

新世纪之初,展望住宅建设的未来,以人为本的设计思想、可持续发展的原则,在满足功能要求的前提下创造城市住宅特色等观念将深入人心。这就要求我们更深入地研究住户的要求和居住建筑内在的科学规律,而不是盲目的照搬别人的图纸,才能促进北京的住宅建设朝着健康、合理的方向发展。

参 考 文 献

- 1 《住宅设计规范》编写组. 住宅设计规范. 1999年新修订版. 北京: 建筑工业出版社, 1999. 1~20
- 2 董光器. 北京规划战略思考. 北京: 建筑工业出版社, 1998. 18~34
- 3 赵冠谦. 舒适、安全、经济. 建筑学报, 1998(7): 5~10

Unable to Indiscriminately Imitate Foreign Model in Beijing's Residence Construction

Zhang Jian

(College of Architecture and Civil Engineering, Beijing Polytechnic University, Beijing 100022)

Abstract Recently, the real estate of Beijing is very vigorous. But in the development, some problems which are deserved to worry about are found. In the designs and exploits of some new lodging, there appears a trend that some designers borrow indiscriminately foreign design forms. This article lists a lot of examples and numbers and analyzes the merits and the shortages of the popular foreign forms appeared in the recent lodging buildings, and at the same time discusses the development direction of Beijing lodging construction.

Keywords real estate, residential area plan, foreign design forms