

疫情催生居家办公,未来的房间功能势必将发生演变。有专家提出:

叠拼或成为我国城镇居民的理想住宅

没完没了的疫情,让我们开始对中国的居住模式进行反思。我们应该冷静地重新审视高层住宅,低层高密度才是我们理想的居住模式,叠拼或许才是我国城镇居民的

理想住宅。在城市化出现拐点的今天,在以国家中心城市和城市群发展的当下,关于未来住宅、理想的城乡居住空间或生活方式、更具品质的老旧小区改造等,我们应当以更严谨的态度和更科学的方法论进行设计。

经历这次疫情,大家开始反思高层住宅,反思中国人最适合住什么样的房子?最理想的居住方式和环境是什么?未来的住宅是什么样?未来的理想生活方式又是什么样?

高层住宅不利于防疫

高层住宅加速了疫情的扩散。我国大小城市和县城都以高层密集式居住为主,疫情期间,公用电梯、过道、扶手、门把手、管道都成为主要传染途径。

高层住宅不利于宅家。疫情期间大家都宅在家里,高层住宅变得像鸟笼子一样,既不舒服也不接地气,出来透个气还要通过电梯。

高层住宅在舒适性、安全性上都存在很多问题。从长期来看不利于维修,不利于人与人的交往,未来,针对这些高层住宅的改造、修复,将是一个巨大的问题。

这里,不得不说中国香港的高层住宅是特例,是由其特有的城市发展模式决定的。这种模式导致香港的居住环境非常恶劣,使得香港成为东亚区人口密度最高的城市,达到约3.2万人/平方千米。在过高密度的城区环境下,一旦出现疫情既不利于隔离,也不方便救治,

更何况正常情况下的城市环境并不舒适,缺乏绿化空间与交往空间。在我国,县城新建住宅多以高层为主,这是令人担忧的。

事实上,低层高密度才是中国人理想的居住模式。尽管已经不再是大规模的建设阶段,我们还是需要深度反思,亡羊补牢,做出正确的选择。

我们最适合住什么样的房子

盲目学习香港居住模式不可取 在居住方式选择上,内地学习了香港模式,现在看来是缺乏慎重考虑的。因为香港的居住模式及其土地招拍挂制度,是一种很特殊的模式,招拍挂带来了土地价格的飞涨和畸形,尽管给公共财政带来了巨大的收益,但也带来了资金低效和极大的浪费,也寄养了一大批靠拆迁和炒房、好吃懒做的城市寄生虫。

高层住宅产生的根本原因是什么 大家想当然地认为,高层住宅容积率比较高,提高土

地的使用率符合中国的国情,也节省了改革开放之初基础设施严重不足的实际情况。其实不然,高层住宅相比多层住宅的容积率优势是有限的,特别是在北方地区。从历史数据可推算。低层高密度和高层低密度对于城市土地的承载力没有大的本质差异,至少千年以来我国众多县城的城市承载力数据也是支撑1平方千米承载1万人的这样一个现代城市规划指标的。事实上,北京市城区人口密度14502人/平方千米,远超于要求,不仅基础设施的节省是不经济的,电梯交通的成本远大于汽车公交的成本,因为垂直管线比水平管线贵。高企的地价和漫长的拿地审批程序带来极大的成本,逼着开发商不断提高容积率和住宅层数,连边远的西部县城和一些小城镇都在拼命建高层。城市化与土地制度不断加剧了城市的畸形化,城市病蔓延。

舒适的面积是理想生活的追求 美国梦就是大房子,那中国梦呢?中国城镇居民人均住房面积已达到39平方米,农村居民人均住房建筑面积是47.3平方米。世界上其他国家人均住房面积多少呢?美国为67平方米,德国为47.5平方米,法国45.4平方米,意大利43平方米,西班牙27平方米,芬兰39.9平方米,瑞士46平方米,日本38.81平方米,新加坡27.6平方米。笔者认为,未来中国人均住房面积应该在45~55平方米为宜。

低层高密度更适合中国的国情 站在行政领导和规划师的角度,高层低密度的城市公共空间更多,视觉效果更好。考虑到中国人口众多、适合建设的用地比较少的实际情况,低层高密度更适合中国的国情,这与大部分国家和城市都以低矮住房为主相一致。这不仅符合1万人/平方千米的城市规划要求,也获得了更加紧凑的城市布局与舒适的居住空间。因此,综合考虑容积率控制在1.5~2.0的联排住宅(2~3层)、叠拼住宅(4~5层)、花园洋房(5~6层)和少量小高层公寓组合形式,是最适合中国人居住的。

疫情催生居家办公,未来的房间功能将发生演变 疫情来临,大家都开启了居家办公,很多人把客厅都改成了办公室、书房;阳台则变成了花园。同时,随着生活方式的变化,卫生间的功能可能早已远远超出了洗和厕,卧室更加个性化,客厅越来越成为儿童活动场,书

房或将成为一家人活动的中心。

叠拼是中国城镇居民的理想住宅

2001年,笔者去美国考察规划制度的时候,当看到当地一些领取救济金的穷人也住联排房子,而很少有人住在高层或多层公寓里。回国后,我开始尝试将两个连排住宅拼成下户型带有小花园、上户型有屋顶平台、户均约100平方米且几乎没有公摊的叠拼住宅,其居住质量接近于联排住宅。叠拼住宅的容积率与6层住宅差不多,容积率可以达到1.5以上,与容积率2.0的高层住宅相比,公摊系数更小,居住品质更高,经济指标更优。

叠拼住宅的经济性很好,单价利润大,对开发商而言利润很高;对住户来说也很划算,据当时的测算套内使用面积比高层住宅还便宜。一处试建小区与隔壁国奥村的容积率均等,而国奥村是九层的小高层住宅,不仅住宅间绿地有限,且公摊面积达25%之多,一套250平方米房子比一套180平方米的叠拼显得更小,市场上两个小区二手房的售价也相当。

叠拼住宅既能够在舒适性上接近联排住宅,也能够在经济性上对开发商有很好的回报,同时对于城市来讲也可以满足利用率,应该说这就是非常适合中国人的住宅。很遗憾,叠拼住宅虽然在各地传播很广,但却当成一种高档住宅去开发,并未进入普通居民的生活。

未来住宅应该长什么样?

从三房两厅功能分区到生活生态居家重构,未来的住宅将会是什么样呢?笔者认为,未来的住宅将是智慧的、变化的、生态的、健康的、情感的、文化的、价值的。浪漫的未来住宅将成为人与交流的场所,成为人最亲密的朋友之一。

未来的住宅将是智慧的 在未来万物互联的时代,每个房子应该有一个大脑中心,这个大脑中心将是家庭中的一员,又是一个管家,主人提出需求,房屋就可以执行,同时每个房间都有一可以随时进行信息交流和管控的液晶屏。



高层住宅在我国比较普遍,连一些小城镇都在拼命建高层。

未来的住宅应该是活动变化的机器 根据不同家庭的不同时段,住宅中部分隔断可以灵活组合,室内功能和装饰也会随之变化,如客厅可以会客、办公,也可以作为音乐厅;卧室可以变成书房、休闲厅;阳台可伸缩。就像号称当代达·芬奇的克拉尼设计的36平方米多变住宅一样,第1档是客厅,第2档是餐厅,第3档是卧室,房屋成为一个变化的机器。

未来的住宅将是有机生命体 传统建筑都是无机物,未来的住宅将具有有机绿色生物的特征,将能够改变家庭的小气候,同时能够检测和过滤空气、水、阳光,并进行实时调节。

未来的住宅还应该是有情感的 未来的住宅将能够感知主人的情感变化,当主人高兴或是忧伤,房屋能自动调整环境音乐、背景图像、气味等,或是带来大海、森林的不同模式,让人身临其境。

未来的住宅将成为文化载体 住宅不仅仅是用来住的,也是文化的载体,传统民居的雕梁画栋等,都应该在我们的未来住宅中传承下去。

未来的住宅是体现价值的 这场疫情催生了网络时代的提前来临,家庭的占比将越来越大。未来的住宅应当具有怎样的价值,而不仅仅是售价所体现的那样,建筑师要引领住宅设计的方向,开发商要把握未来的形势,提供符合需求的产品,最终体现未来住宅应有的价值。

理想的居住空间与理想生活

日本人口密度远大于我国,但是东京采用智慧城市的混合布局方式,居住建筑以8层集合住宅和联排住宅甚至别墅为主。当前,我们过分强调日照间距,老城区的肌理被破坏了,开发的经济性也受到影响,城市的活力也会受到影响。实际工程中,新老城区应当区别对

待,老城区的日照间距标准应在正常间距的50%即可,实现老城区有限尺度下的功能复合。

疫情过后城市圈周围郊区将成为城乡发展的重点,这里既能享受城市的便利,又能够享受大自然的生态景观,是未来理想的居住场所。因此,未来我们在国土空间规划中,既要注重营造丰富的城市绿色景观,又要实现城乡无差别的现代化基础服务,打造花园城市与美丽乡村。

田园牧歌一直是中国人的追求,诗意栖居的乡村生活是每个人的梦想。无论是凤凰式的充满活力的特色小城,还是李子柒式的自给自足的美好乡村生活,已经越来越受到人们的追捧,建议适当将空置的乡村农房向外租售,辅以相应的政策,真正振兴乡村。

未来随着城际轨道交通的进一步便捷,以及互联网的进一步应用,未来的生活将打破城乡界限,实现都市高效工作与乡村居家生活,或更加灵活的云端工作,有更多的时间享受家庭生活。同时,不论城乡,互联网与优质的公共配套服务、良好的生态环境,都将给人们提供便捷、舒适的生活保障。

我们的老旧小区大部分建设于二十世纪八九十年代,当下功能的提升是最重要的,如增加电梯,服务于老年人,可以积极探索由政府出资增建电梯,或由原住户出资且将新增交通部分的产权过户给原住户,有效改善居住质量。同时,老旧小区改造中要注重挖掘时代风格,将成为时代发展的见证。在未来,城市的老旧小区可能实现一种混合布局模式,调整为新的业态,如酒店、办公、文创,服务街区、活力街区,营造更具品质的城市街区。

最后,在城市化出现拐点的今天,在以国家中心城市和城市群发展为主的当下,我们需要谨慎地做好顶层设计,别一错再错了。(据AT建筑技艺)



湖南凤凰古城令许多人向往



更具品质的城市老旧小区

作者简介:

方明 中国城市科学规划设计研究院院长,住房和城乡建设部住宅设计、历史文化保护与传承等专家委员会委员。



叠拼住宅在我国已经越来越多