

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，让我们开始对中国人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，既不舒适也不接地气，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例外，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，一旦出现疫情既不便于隔离，也不方便救治，

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大家想当然地认为，高层住宅容积率比较高，提高土



未来住宅充满智慧



叠拼住宅在我国已经越来越多

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。

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，但却被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人交流的场所，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台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间段，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



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。

（据AT建筑技艺）