

城市小户型住宅建筑设计分析

胡浩

上海尤安建筑设计股份有限公司

摘要：随着城市化水平的不断提升，大规模的就业人口涌入一二线城市，而城市空间有限，人均居住面积不断缩小，房地产开发商为了降低商品房总价，提高去化率，开始在城市中建设中小户型房屋的建设。只要能把握住经济性、适用性、舒适性和整体性的设计原则，住宅的设计将会在满足使用者的需求基础上，对城市乃至社会经济性和公平性有一定的贡献。

关键词：城市小户型；住宅建筑；设计分析

引言

自从城市小户型住宅建筑面世以来，政府和国家对这类建筑表示了大力的支持，多数居民的居住环境得到了改善，居住空间有所保障，同时为自己赢得了积累不动产的机会。本文将根据国内外专家关于小户型住宅设计方面的观点，细致分析城市小户型住宅建筑设计的影响因素以及城市小户型住宅建筑设计策略，为房地产业和建筑产业的发展作出贡献。

一、城市小户型住宅建筑设计主要影响因素

（一）关于城市化的影响

随着城市化进程的不断推进，大城市的人才吸收效应更加明显，各类人才不断涌入城市，城市需要容纳的人口数量越来越多，逐渐超出原本容纳人口的限制。中小户型的合理化建设不仅可以提高城市土地资源的利用率，还能给城市居住的人口带来最适宜的居住条件，值得更多房地产开发企业进行投资。

（二）关于家庭结构产生的影响

目前我国一线城市及二、三线城市的家庭结构已不像过去那样庞杂，大部分家庭人口数量为二到四个，最多不会超过五个，原有的大家庭已经逐渐解体，分散为小型家庭，形式越来越多样化。家庭结构简单化，随之而来的住宅建设就要做出相应的调整，小型住宅的设计要满足目前家庭结构的需求，再加上目前的家庭结构还在不断演化，建筑师需要对房屋进行超前的设计，设计理念包含新时代的特征和走向^[1]。

（三）关于生活习惯产生的影响

我国人口的生活习惯和生活方式近年来发生了巨大的变化，目前购房的主力军已从80后演变成为90后，新婚家庭和丁克家庭的数量不断上升，还有部分年轻人独居在城市中，或和同年龄段的年轻人合租。他们更加注重居住空间的环境，而且还有更多的人居家办公，成为自由职业者。伴随着2020年初的新冠疫情的出现，SOHO办公、远程办公等居家方式又一次影响了我们的生活方式。现在我们的住宅面积最好控制在五十到九十平方米，设计一个到两个独居卧室，减少厨房的面积和客厅的面积，合理设计整栋楼的朝向，尽量使每间房都有太阳直射的时间，保证空气的流通，达到宜居的标准，同时也要满足居家办公，健康生活的理念，符合时代的潮流，与时俱进。

二、城市小户型住宅建筑设计策略

（一）坚持经济性原则

住宅的经济性主要体现在住宅区的规划分布以及住区内的人群分布上，具体风在以下两点。

（1）因地制宜、社区功能混合

城市的自然发展以及地理位置的先天优势，势必会在中心城区及远郊产生一定的地价差异，位于中心城区的住宅单价必然会高于郊区，目前部分一线城市的中心城区单价或已高到二十万每平方米。但是在中心地区的地段如果大部分都是住宅区，那么对后期城市的发展，对相应的商业、政治、文化等用地将造成排挤，所以住宅区的分布必须结合公共建筑用地一并考虑，这样才能够提升社区的活力，将居住、酒店、商务、办公、文化融为一体，

对城市的活力才会有有一定的提升，避免出现美国在20世纪90年代出现的“死城”现象。

（2）体现公平、社区人群混合

在社区功能混合的基础上，还要体现出人群混合，这是一个社会公平的体现，如果在城市中心区住区都是大面积的户型——如150平方米户型，单价12万，总价就接近1500万，而这样的总价势必会划分人群——工薪阶层和无产阶级占我国人口的大多数，普通的家庭才是消费房屋的主力军，他们的收入有限，这样势必会将大部分普通家庭隔离在城市郊区，控制套型面积也可以对应他们的收入水平，符合他们的经济承受能力。使得人群不因住宅而划分区域，符合社会的公平性，有利于社会和谐。

（二）坚持适用性原则

适用性特征主要是针对时代而言的，人的需求主要是随着时代的发展而变化的，只要不制约现代人的居住需求，并可以满足人的需求的动态发展，可以兼容多种生活方式即可。

（1）适用居民的家庭结构

家庭结构影响着住宅户型设计的格局，如九十平方米的住宅，即可以设计成两房两卫，也可以设计成三房一卫。而这两种套型对应的不同的家庭结构。在大城市的中心城区，住宅的总价较高，一套住宅往往是一家三代居住，这时候同样面积段的房型，三房一卫的户型也许更适用于大多数家庭。而如果是在大城市的高科技园区内的住宅，多数都是90后的居住者，他们大多数为二人世界生活，同样的面积段，两房两卫的户型将更加适合。

（2）适用居民的生活习惯

随着越来越多的年青一代购房者增多，他们在家中下厨的时间更短，偶尔更多的是在家庭中做烘焙，那么，他们对厨房的需求就较低了。将厨房面积减小，增加些西厨空间，或是将餐厅与西厨结合（如图1），反而会提升小户型的使用率。还有一些年青一代购房者，他们大多数时间居家办公，那么，他们对于办公空间的需求反而会增加，对卧室的需求会适当降低，在户型的设计上就要考虑到这一点。

（3）适用于居民的灵活需求

前面所讲的家庭结构、生活习惯都是特指一类人，而在实际的小住宅设计时，无法一户一定制，那么，就要求我们在建筑设计时考虑到空间使用的灵活性。

比如在保证住宅上下水位置不变时，将结构合理化布置，使得住宅内部空间中多数为“可移动”的墙体，使得空间的可变性提升，如单身时，可将两个卧室合并为一个卧室，增加舒适性，有小孩时，可隔离出一个单独的儿童房等等，这样即满足了不同人群的需求，同时也是对社会资源的一个节约。

（三）坚持舒适性原则

舒适性是房屋设计最重要的影响因素，部分住宅户型设计舒适性很差，采光、通风不到位，导致房间过于潮湿或过于干燥，达不到人住房的需求和基本要求。一般情况下，卧室面积不小于十二平方米，客厅面积二十平方米即可，面积合适，温馨生活。在布局方面，最好可以南北通透，可以保持良好的通风，整体住宅性能就可以以舒适为主^[2]。在采光这一方面，保证每个房间每天有一定的光照时间，尤其是起居室，一定要有良好的采光，给人一种明亮的感觉。楼与楼之间有一定的间距，间距与楼高的比值控制在0.8~1.5:1，不要使楼房之间过于拥挤，导致部分底层房屋没有光照。

舒适性还需要进行可持续设计，所谓可持续设计，就是不仅要考虑初期使用的舒适性，要考虑到未来用户居住后一段时间的使用舒适性。比如，随着住户居住一段时间，家中的各类物品增



图1 将厨房敞开，与客餐厅融合



图2 将学习空间与不常用走道空间结合

多，往往有些家庭把一个小房间作为储藏间使用，反而浪费了宝贵的资源，使得舒适性下降。如果可以在设计时就考虑到储藏空间（如收纳柜空间、小型储藏室），那么就可以保持舒适度。

（四）坚持整体性原则

住宅的不同功能分区不是独立的。立足整体，要把握住宅的各空间面积分配。在中小户型中，因住宅面积小，要提高有限空间的空间使用率，尽量减少走道的面积，因为在家庭使用中，使用人只有家中几个人，走道的使用效率很低，可以将走道与客厅或餐厅合用（如图2），从而增加使用效率。

没有必要区分的空间尽量不要使用墙体去分隔，可使用吊顶或铺地配合家具的布置，例如客厅和餐厅不必割裂，最好可以融合，增大空间感受。卫生间有条件的，可以做到干湿分离，即提高了使用的效率，也增强了整洁性。关于储物间的安排，在小户型中尽量结合空间内装设置，充分利用高度空间。还有部分房屋的公摊面积过大，无疑增加了住宅区域的建设成本，设备用房需

在满足规范的前提下，尽可能节省面积，如果公摊面积过大，住宅的舒适性也会受到影响，反而不能提高住宅的整合效率，导致土地利用效率下降。

结束语

小户型的设计，由于其面积的限制，设计难度明显比大户型的住宅的设计难度大，对空间利用率、采光、功能分布等方面的要求更高，需要建筑师进一步提高设计水平。想要满足以上所述的四个原则，还需要我们做出更大的努力，无论是政府主管部门、专家、设计单位、开发商，都应当更多的从民生的角度去考虑问题，支持中小型住宅市场的发展。

参考文献

[1] 盖建通. 城市小户型住宅建筑设计策略探究[J]. 中国室内装饰装修天地, 2019, 000 (001):138.
 [2] 赵伟涛. 探讨中小户型住宅设计过程中存在的问题及应对措施[J]. 建筑与装饰, 2019, 000 (002):P. 28-28.

（上接第267页）

誉的产品，严禁使用“三无”产品；

（2）对混凝土、砂浆、防水材料等，要监督检验人员做好配合比并按规定制作试件进行检验；

（3）对钢筋混凝土构件，如闪光对焊、竖焊等，应按规定作抽样检查；

（4）对新材料、新产品、新构件、应经技术检验合格后方可使用。

（三）对于法的因素采取的有效措施

工程实体质量是在施工过程中形成的，施工阶段工程质量控制的关键在于对施工过程中质量把握，而工程项目的施工过程，是由一系列相互关联相互制约的工序所构成的，各施工工序的质量是形成工程项目整体质量的基础，各施工工序质量的好坏将直接关系到工程建设项目的整体质量。

施工方法一直是主导着施工过程的关键因素，正确的施工方法，直接关系着灾后重建工程成败，针对关键部位、薄弱环节等设置质量控制点，采取预控措施，施工单位编制了汛期施工的质量预控方案，在一定时间和条件下进行重点控制和管理，达到对工程建设质量预控的目的并使施工过程处于良好的控制状态。

（四）对于机和环境的因素采取的有效措施

加强工程机械设备控制，工程机械设备是当前施工生产工作提高效率的必不可少的工具，尤其对于工程技术及工程进度要求高的工程，机械设备的使用更加重要，工程机械设备通常用来完成土石方开挖、运输、填筑、压实，混凝土搅拌、运输、浇筑，

工程材料的运输等工作，代替了繁重的体力劳动、加快了施工进度、提高了工作效率、也促进了施工技术的不断发展。施工机械设备的正确选择，将直接影响施工进度乃至施工质量。

六、结语

地震灾害对人类社会造成了不可估量的损失，而我国处在一个地震集中发生带的地理位置，为了进行有效的灾后重建，让重建后的项目在次生灾害发生时能避免毁灭性的破坏，所以灾后重建不仅仅是为了恢复灾前的原状，而是创建更好的防灾减灾能力和改善人们的生活。通过了解国内外对重建工程的研究现状，基于国内其他对于灾后重建项目的研究更倾向于区域规划、设计等问题，所以对灾后重建项目质量控制的研究对今后类似重大工程的建设积累施工经验，具有重要的理论和现实意义。

参考文献

[1] 赫莉蓉. 对四川灾后重建房屋设计与施工质量监管的思考[J/OL].
 [2] 雍承鑫. 浅谈灾后重建项目施工质量控制要点[J]. 高校理科研究, 2008, 68.
 [3] 罗杰, 刘柏志. 汶川大地震灾后重建之路[J]. 中国减灾, 2008, 7.
 [4] 成虎. 工程项目管理[M]. 北京: 中国建筑工业出版社, 2002.
 [5] 郑江南. 建筑工程施工质量控制及分析方法研究[D] 北京: 华南理工大学, 2010.