

未来住宅公共空间设计趋势及对策研究

唐 烜

(广东工商职业学院 艺术设计系,广东 广州 526020)

[摘 要]国内住宅市场面临人口聚集与住宅稀缺程度提高、房价走高与住宅利用率降低、居民交往需求提升与公共空间稀缺、资源环境制约与居住便利性要求提高等矛盾,为解决这一系列矛盾,以调研法为基础,与经验总结法和描述性研究法相结合,详细调查研究了国内外住宅公共空间设计的先进理念和做法,提出了住宅公共空间扩大化的设计趋势:对家庭结构细分;差异化设计满足不同家庭结构;加强平台和廊道等公共空间的利用与规划。同时,为迎接这种趋势提出了配套政策建议。

[关键词]住宅设计;公共空间规划;集约化

[中图分类号]C939 [文献标识码]A [文章编号]1674-117X(2017)04-0116-04

The Trends and Countermeasure of the Public Space Design of the Commercial Housing

TANG Xuan

(Department of Art Design, Guangdong College of Business and Technology, Guangzhou 526020, China)

**Abstract:** The domestic housing market is facing conflicts between population concentration and the rise of housing scarcity, between rising house prices and decreasing residential utilization, between residents higher demand for communication and public space scarcity, between resource and environmental constraints and higher requirements of living convenience. In order to solve these problems, based on the survey method, and combining experience summing-up method with descriptive research method, this paper has analyzed the advanced concepts and methods of the domestic and foreign residential public space design, and has put forward the following trends of residential public space expansion: subdivision of family structure, differentiation of the public space design, a better utilization and planning of the platform and corridors. At the same time, the supporting policies and suggestions are presented in the paper to meet the trends.

**Key words:** residential design; public space planning; concentration

从 1978 年中国理论界提出住房商品化,到 1981 年深圳、广州最先试点商品房开发,经过近 40 年的发展,国民的住房需求得到极大的满足和改善。同时,也出现一系列新的问题,总结主要矛盾:人口聚集与住宅稀缺程度提高、房价走高与住宅利用率降低、居民交往需求提升与公共空间稀缺、资源环境制约与居住便利性要求提高等矛盾。

在此背景下,本文研究的目的聚焦在:从源头

上,房地产开发商为主体的整个住宅生态链能否从规划设计开始,将原有住宅中的部分私有空间取消,改为公共空间补充,是否可行?另外如果可行,公共空间该如何规划,整体政策可以怎样配套?

一 住宅公共空间设计借鉴

住宅公共空间设计问题由来已久,在中国历史上,不管是村落的规划设计还是家族住宅的设计都

收稿日期:2017-06-09

作者简介:唐 烜(1985-),女,湖南长沙人,广东工商职业学院教师,硕士,研究方向为艺术设计。

特别注重公共空间的规划与设计。

位于广东肇庆地区的八卦村,又名黎槎村,整个村落仅有南北两个出入口,其他位置被护村池塘包围。八卦村的设计中,公共空间的规划设计包括多个层面。第一个层次的公共空间为整个村落共用,主要包括两个村口的碉楼,负责整个村子的安全包围工作;包括环绕村子的一条主干道,串联起整个村子;包括村子最中间的鸿运台,是大家祈福求鸿运的中心位置。第二个层次的公共空间为村落内的“里”的规划;主要包括“兴仁里”“柔顺里”“毓秀里”等,每个“里”基本为一个大家族,里面有公用的酒屋、祠堂等,为整个“里”的各户家庭提供一个公共聚会和祭祀朝拜的空间;同时“里”会有自身的门楼设计,与其他“里”区分开来;前两个层次的公共空间的设计有其共通之处,其公共空间被一种“填空”行为所调整,即“重新定义那些无人需要的以及被忽略的空地,并将其转换为具有充实内容的公共空间”。<sup>[1]</sup>第三个层次的公共空间是每一户的公共空间,主要包括天井、客堂、厨房等,一大户人家很多个房间会围绕天井和客堂分布。通过多个层次的公共空间设计和规划,八卦村历时700多年仍然屹立不倒并为大家所接受,他构建了邻里守望,精神交流的共同家园。另外,传统的四合院、客家围屋等都有异曲同工之妙,都特别重视住宅公共空间的设计规划,较好地平衡了私密性和公共性的矛盾。

从全球范围来看,日本、英国、新加坡、中国香港等国家和地区,由于人口密度大、土地资源稀缺等因素,在不同的历史发展阶段都会特别关注住宅公共空间的规划设计。以日本集合住宅为例:针对进入新千年以来的生活形态的变化,如家庭形态、内部关系、就业形态以及就业意识等方面的差异,日本集合住宅的户型、结构形式等方面出现了一系列新的变化,尤其是在保障私密性的同时向公共空间适当开放的住宅平面设计,获得了消费市场的广泛认可。日本集合住宅会通过将中、高层住宅中的走廊和楼梯等公用空间作为立体的街道设计并重构该部分空间的所有权利使用权及管理关系,引导新的集合居住体形成。<sup>[2]</sup>

香港公屋的设计除特别重视交通、公共设施的配套外,会通过立体化设计在高层高密度居住区内创造出一个供居民休憩娱乐的场所。香港众多的公屋设计中,天台花园通过将高层住宅之间的裙楼扩大形成屋顶平台,然后整体规划设计形成一个所有居民交往活动的公共空间。<sup>[3]</sup>

新加坡在公共住宅开发过程中,会充分考虑三个层次的设计:新城镇、小区范围、邻里之间。<sup>[4]</sup>在最宏大的层面上,新城镇的规划会充分考虑高效便利的交通和配套齐全的商业设施,以构造一个自给自足、高度自治的生态系统,满足居民日常的需求;在小区范围层面,会通过公共空间的规划设计,着重营造社区的亲和力和住户的归属感;在邻里之间,新加坡公共住宅项目会在注重传统公共空间比如电梯廊道等的同时,创造一些类似“空中走道”的公共空间,增加住户之间的交流与互动,延长接触的时间。同时政府鼓励住户在平台花园举办多种多样丰富多彩的各类社区活动,并通过鼓励住户进行阳台种植,把阳台、露台等半公共空间的效应最大化,变成实质上的公共审美空间范畴。

## 二 住宅市场现状及公共空间设计趋势

### (一)当前住宅市场现状

在进行具体的住宅公共空间设计趋势研究前,有必要对当前住宅市场存在的各类矛盾做一个深入的研究与剖析:

第一,人口持续聚集的趋势和资源稀缺程度的提高之间的矛盾。大城市拥有更多的行政、教育、医疗及各类综合资源,且拥有更多的企业和就业机会,吸引了来自全国各地的人员涌入;另一方面土地资源的稀缺程度越来越严重,政府出台了更为严格的土地供给政策,相应的土地之上的房屋供给增长跟不上需求,两者的矛盾愈演愈烈。

第二,不断攀高的房价与较低的住宅利用率之间的矛盾。现在各大城市房价持续攀升,购房者的压力越来越大;同时对于众多的购房者而言,很多时候仅仅是一个住所,相当部分的人没有用到厨房甚至客厅,但在购房的时候基本都是一体的。

第三,情感交流的需要与公共空间的稀缺甚至继续减少。随着过去改革开放国民财富的增加,人们在最基本的温饱和住宿问题解决后,情感交流的需求作为更高层级的精神需求不断提升,大家渴望有朋友,邻居之间有交往;但当前的商品住房规划设计基本没有考虑公共空间,除了电梯和过道走廊,邻里之间基本没有交流的公共空间。

第四,环境资源有限性的约束和生活便利舒适性的平衡。当前在资源约束下,市场上出现部分精简的户型,比如仅仅只有一个卧房的,在此情况下由于没有配套的公共空间,生活非常不便,居住也谈不上舒适。

在以上各类矛盾持续不断的聚集下,住宅市场

会有一系列的变化。单一住宅的平均面积将下降,资源利用率将提高,同时住宅的功能区分将越来越细,公共空间由可有可无变为必需品,一方面满足私有面积下降后相关职能的补充需求;另一方面为居民提供情感交流的空间和场所。我们有理由相信,住宅公共空间的扩大化将成为一种趋势。

住宅公共空间扩大带来的好处毋庸置疑,在同等生活便利情况下,如果将每一户家庭不需要用到或利用效率较低的空间公共化,这里指的公共化是在规划设计之初即不设置为私密空间,而单独规划为公共空间,那空间资源的节约效果将非常明显;相应的人均居住面积将有可能大幅降低,购房成本的矛盾也将降低。同时适度开放的公共空间设计,能让共享该空间的居民之间有了一个更广泛的交流沟通平台和更大的空间,在保障私密性的同时,人与人之间的精神交流变得可能。

## (二)住宅公共空间设计趋势

在具体的住宅公共空间的设计方面,首先要考虑目标家庭细分及住宅市场的特殊性,其天然的私密性要求较办公商用物业要高很多,所以对细分市场的分析和选择变得非常重要,未来住宅公共空间扩大的趋势也必然先从某些细分市场领域开始启动并逐步扩展开。住宅的需求与家庭结构密切相关,当今中国家庭结构呈现出规模小型化、结构核心化、类型多元化这三个特点,家庭结构的研究为对住宅市场公共空间设计趋势的探讨具有重要价值。一人户、二人户家庭比例持续提高;同时一对夫妻的核心家庭占比显著提升;“四二一”式家庭结构也成为较为常见的家庭组合模式;空巢家庭、丁克家庭、单亲家庭、单人家庭等类型也不断提升。<sup>[5]</sup>所谓“四二一”结构指的是夫妻双方父母和夫妻及独生子女三代组成的家庭组合形式。<sup>[6]</sup>住宅公共空间设计上,需先充分考虑住宅整体的家庭定位,不同的家庭结构其对应的住宅需求也是不一样的。

其次,针对不同的家庭结构类型定位,可以设计多样化的户型供住户选择。比如双方均有职业的夫妻家庭,对厨房客厅餐厅的私有需求会显著降低,且更大可能性能够接受公共食堂的形式。在一个以年轻白领夫妻家庭为主要目标销售人群的住宅项目中,可以大幅度减少厨房和客厅等单个住户的公共空间面积,同时,可统一设置休闲娱乐空间、商务会谈空间、餐厅等;“四二一”家庭组合模式下,一个公共的更大的共享聚集空间的需求超过了每户一个客厅的需求,可以考虑以星型分布的方式,

在三个住户中间构建一个较大的公共客厅,而每一户的客厅视情况而定,在保持每一户家庭私密性和个性化需求的情况下,增加交流互动的空间。

再次,在对不同家庭结构细分的情况下,原有的满足综合性功能需求的大户型将极大比例的转变为小户型,并配套实用恰当的公共住客会所。香港市场由于住宅户型普遍偏小,住户休闲娱乐、接待朋友、举办聚会等均需要有一个公共场所,从而催生了住客会所的普遍存在。<sup>[7]</sup>针对不同的住宅小区人群和家庭结构定位,可以差异化设计住客会所,对功能和档次均进行针对性的设计。在具体的功能上,可以通过调研进行优先组合,可考虑将健身的需要、棋牌娱乐、阅读学习、会客交谈等不同功能的模块组合成不同的住客会所,一方面解决住户自有空间公共化后满足特定需求的需要;另一方面形成一种邻里之间交流互动的精神空间,将健康、休闲的生活气息带入住宅项目之中。

最后,在整体的层面上,可以加强对平台花园、垂直步梯廊道等公共空间的规划设计,单一户型的设计中,尽量减少固化的隔离墙而采用可调整变化的形式来架构。可以通过构建适合不同人群、不同性格爱好特点的小空间,强化邻里之间的交流沟通,营造共同家园的感觉和氛围。除了个性化需求的满足,还可以充分利用这些公共空间,种植摆设一些绿色植物,提倡自然与生态环保,让公共空间的设计成为住宅的一道靓丽风景线。多变化的户型空间架构设计将有助于随着住户家庭结构的变化而进行相应的调整,提高消费者的选择意愿。

在此情形下,通过公共空间的规划与设计,能够在住户中营造社区凝聚力和集体精神,我们也有望构建一种资源节约型、环境友好型,又能够较好地满足住户的个性化需求的新兴集约化的住宅体系。

## 三 住宅公共空间扩大的配套政策建议

住宅公共空间的扩大化也会伴随一些新的问题:公共空间的产权及相对应的交易问题,公共空间的管理维护与可能的搭便车问题都可能阻碍公共空间设计的实施及效果,这些问题的解决需要我们有系统化的思考和配套政策的支持。

首先,可以从某些领域先行推动、鼓励公共空间扩大的尝试和探索。比如针对经济适用房或者城市廉租房的建设,可以更多的考虑资源的集约化和公共空间的设计,在满足住户需求的情况下降低建设

成本与平均资源耗费;鼓励开发针对特定目标人群的社区项目,并在这些项目上大胆试点探索:如鼓励房地产开发商或相关养老机构在老年人公寓的建设上进行探索,打造适合老年人群体特点和需求的公共空间,构建即是住宅也是疗养院形式的养老综合体,更好的平衡满足老年人物质层面对住宅的功能性便利性需求,也满足精神层面相互交流有人关爱的需求;又或者鼓励针对性开发青年公寓,减小单一住宅的空间,构造以卧室和卫浴为主的私密空间,以及不同功能定位的健身房、会客室、餐厅等公共空间。通过有针对性的进行试点和探索,逐步积累在住宅公共空间扩大化趋势下的住宅开发、设计及管理经验,以便于后续形成可复制经验。

其次,国家需要从立法层面对住宅公共空间的建设和产权等相关不清晰事项予以明确。住宅公共空间由于其天然的公共性,在管理不到位职责不明确的情况下,很容易成为管理缺位和无人负责的三不管地带,在管理到位的情况下也容易引起各住户对资源的争抢,相关的立法支持将有助于从根本上解决此类问题的发生,在真正发生时也能够做到有法可依有据可查。国家层面对居民住宅问题的干预早已有之。早在1850年英国就颁布《公共宿舍法》,成为政府干预住宅问题的开端和公共住宅史的起源。1919年又制定了《住宅法》,确立了公共住宅的政策。在住宅公共空间建设方面,国家立法的态度应该给以明确支持,并明确新的房屋结构下相应的公摊面积的折算方法与规则、公共空间的归属管理主体及建设要求、公共空间产权的界定与各利益相关方的权利义务等,使得市场在经营有关项目的时候有法可依。

再次,可以通过宏观经济政策层面引导,推进住宅市场的“供给侧改革”,激活市场需求。住宅公共空间扩大化能够有效解决当前我国面临的多方面问题,但在实际推行过程中,尤其在发展的初期,供给侧和需求侧均可能存在观望和怀疑的态度,可以通过宏观经济政策层面的引导。宏观经济政策既传达了一种导向,给企业和消费者信心,也能够实实在在地提供杠杆牵引作用。比如建立针对性的税收政策,如果企业开发的住宅利用效率高,可以给予一定的税收优惠政策或减免补贴;也可以针对在建的夫妻核心家庭模式下的住宅给予购买的

绿色通道,在某些限购的大型城市可以适当放宽购买的标准和要求;购房利息作为住宅购买过程中重要的一个价格因素,如能够针对性制定定向住宅利息优惠政策,也将能够极大的激发购房者的热情。

最后,公共空间的有效运行需要有专业的管理主体的支撑,这个主体有可能是物业公司,有可能是业主联合会。政府层面应该鼓励专业物业管理模式的探索,鼓励相关专业企业做大做强,做好公共空间的开发、设计、运营等全流程服务,鼓励国外具有相关经验的企业加大在此领域的投资,推进公共空间管理服务升级。

#### 四 结语

住宅的设计总是随着人的需求的变化,当某一方面需求变得更为迫切,矛盾更为激发的时候,这种需求或者矛盾就会影响设计趋势的变化。在过去的几十年中,我们经历了从早期的“筒子楼”住宅形式,到基本没有邻里间的公共空间的住宅形式,伴随的是人们对个性空间的需求和经济水平的提升。新的市场及社会形势下,私密性与公共性、自我保护与情感交流、资源集约与舒适便利这些以往矛盾甚至冲突的方面,随着技术手段、设计规划水平的提升,理应可以得到更好的平衡,住宅公共空间设计的扩大化得以成为可能。

#### 参考文献:

- [1] 刘晓都,孟 岩,王 辉.“城市填空”:一项给“城市空虚”重注活力的计划[J].世界建筑,2007(8):22-27.
- [2] 周艳珉.日本集合住宅及老人居住设施设计新动向[J].世界建筑,2002(8):22-25.
- [3] 杨 靖,郭 茜,张 嵩.香港公屋规划设计的分析与启发[J].规划设计,2008(4):31-35.
- [4] 张天杰,李 泽.新加坡高层公共住宅的社区营造[J].设计学报,2015(6):52-57.
- [5] 童辉杰,宋 丹.我国家庭结构的特点与发展趋势分析[J].深圳大学学报,2016,33(7):119-123.
- [6] 宋 健.“四二一”结构:形成及其发展趋势[J].中国人口科学,2000(2):42.
- [7] 刘焰灵.深圳城市小地块高层住宅公共空间营造—香港都市高层住宅人性化居住环境的启示[J].科技创新导报,2010(9):141.

责任编辑:李 珂