

# 京公租房设计征民意 最小不足30m<sup>2</sup>

逾六成是40m<sup>2</sup>左右小户型,公示9种户型30种设计图,厨卫采用标准化设计

本报讯 (记者马力)9大类30种设计图,面积最小的户型不到30m<sup>2</sup>,六成以上均是40m<sup>2</sup>的小户型。昨天,市住建委开始公示北京公租房的设计指南和标准设计图集,面向社会征求意见。今后标准化的设计将指导北京公租房建设。

与上月住建部征求意见的公租房优秀设计方案相比,此设计图集更为详尽,包括了规划设计、建筑设计、户型设计等各个方面。

## 户数较多楼栋增电梯配置

昨天公示的标准设计图集中,提供了9种公租房设计图,根据不同搭配,可形成30种设计方案。

同时,图集和指南还提出公租房的配建位置、适用楼栋形式、建筑高度控制方法、居住密度控制方法、户型设计指标等内容。

市住建委公租房发展中心负责人介绍,由于公租房面积较小,在楼栋设计时,会增加设计户数。

“普通商品房户型建筑面积一般为90m<sup>2</sup>到120m<sup>2</sup>,以一梯两户到四户为主;而公租房的户型面积为30m<sup>2</sup>到60m<sup>2</sup>,如按照商品房模式设计,会导致住户的公摊比例提高等问题。因此,公租房标准层的设计户数,大、中户型为主的楼栋不宜低于4户,以单居、小户型为主的楼栋不宜低于6户。”

“但同时,也要注意避免设计户数过多带来的问题。比如电梯服务效率是否会降低,发生安全事故时,是否能满足大量人群的逃生要求。因此,在公租房设计中,要有所体现。比如居住户数较多的楼栋,就会增加电梯配置。”这位负责人说。

## 双人卧室面积不小于8m<sup>2</sup>

户型方面,图集中厅室合一的单居户型建筑面积30m<sup>2</sup>左右,一般居住1到2人;小户型40m<sup>2</sup>左右,居住2到3人;中户型50m<sup>2</sup>左右,居住3到4人;大户型在60m<sup>2</sup>以下,居住4人及以上。

“在图集中,40m<sup>2</sup>左右的户型占了60%。”这位负责人说。

在各种户型中,面积最小的一室户型,建筑面积只有29.5m<sup>2</sup>;面积最大的三居室,建筑面积为61.5m<sup>2</sup>。

记者注意到,此前住建部征求意见的公租房设计方案中,最小户型为不到34m<sup>2</sup>,而北京的则更小,不到30m<sup>2</sup>。

此外,对于房间内各个使用空间,此次也明确了面积要求,单人卧室不小于5m<sup>2</sup>,双人卧室不小于8m<sup>2</sup>,厨房不小于4m<sup>2</sup>,卫生间不小于3m<sup>2</sup>。

这位负责人表示,北京将率先在公租房中试点标准化设计。下一步,北京还将出台公租房产品策划的指南性文件,对公租房的选址、规划、配套、设计、运营等方面给予指导。此外,还将陆续出台公租房建筑体系、结构体系的标准化文件,以及对应的施工工法集成。北京公租房建设的全过程都将实现标准化。

## 公租房设计亮点

### 1 居住 租户可自己规划

一位参与图集制作的专家说,公租房的户型面积小,厨房和卫生间比例较高,如居住空间划分过多将使空间局促。因此,在设计方案中,居住空间内不再划分,使用对象可根据需要家具分隔。比如,用电视或柜子,就可将一个房间隔开。再比如,一些敞开式厨房也可改造为封闭式厨房。

### 2 储藏 储藏空间巧设计

在各户型中,无论面积多小,都设计了储藏空间。专家说,足够的储藏空间将有利于室内干净整洁,间接放大空间使用面积,提高舒适度。“因为户型小,所以在设计中就要充分利用可利用的空间。一些角落、顶部等部位,都利用作为储藏空间。”专家说,比如门口处可设置鞋柜、衣帽柜;卧室可设置壁柜和吊柜等。

### 3 阳台 多数户型有阳台

几乎所有户型都设置了阳台。阳台面积为2m<sup>2</sup>多到3m<sup>2</sup>多。这主要是考虑到公租房的租户有晾晒衣服的需求。

### 4 厨卫 统一设计无需自购

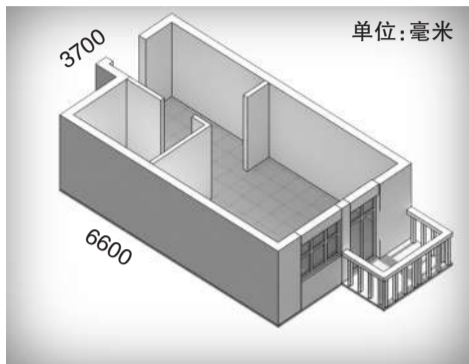
此次公示的图集和指南中,还专门针对厨房和卫生间进行了标准化设计。专家说,公租房是一次装修到位,厨房中的厨具和卫生间里的洁具也是提供好的,不需租户再购置。此外,厨房排风采用水平直排系统,以避免风道占用有效面积及楼层间“串味”现象;中户型、大户型还设计干湿分离式的卫生间。

### 5 暖气 集中供暖分户计量

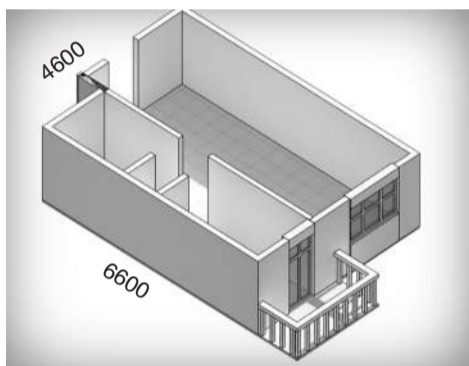
公租房采用集中供暖系统,并设置分户热量计量装置。专家说,小户型采暖设备要求具有散热效率高、布置灵活、外形紧凑、美观等特点,在设计中,散热器布置于厨房、卫生间、起居室、卧室中。

### 6 空调 避免直吹床头

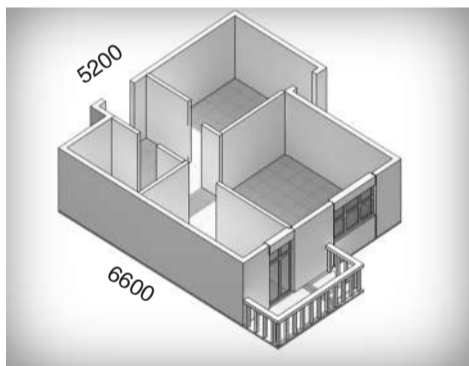
公租房户内推荐采用分体式空调器。空调器的布置位置主要位于起居室、双人卧室等主要居住空间,尽量设置于承重墙上并避免空调直吹床头。



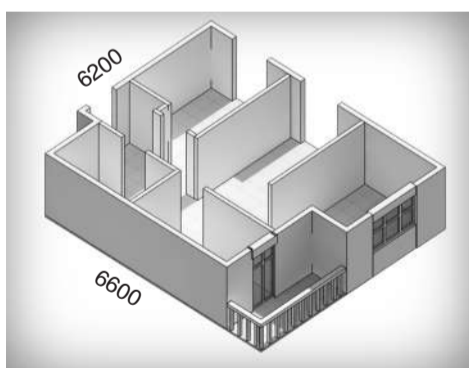
单居户型建筑面积30m<sup>2</sup>左右,一般居住1到2人



小户型40m<sup>2</sup>左右,居住2到3人



中户型50m<sup>2</sup>左右,居住3到4人



大户型在60m<sup>2</sup>以下,居住4人及以上

新京报制图(郭宇)

## ■ 对话

对话人:北京市住建委公租房发展中心副主任杨家骥

## 设计图集 将定期更新

此次是北京首次制定公租房设计图集并征求意见,这对将来公租房建设乃至将来公租房家庭的居住带来哪些影响?本报记者专访了北京市住建委公租房发展中心副主任杨家骥。

新京报:图集对于今后新建的公租房项目是强制使用吗?

杨家骥:主要还是提供给公租房建设单位来选用,起引导作用。不过,我认为,这份图集还是很好用的,它的编制用了一年多时间,汇集了建筑设计界的优秀人才共同完成。

公租房短时间内要大规模建设,而且40m<sup>2</sup>左右的小户型设计难度很大。有了这份好的指导图集,建设单位就可用来参考或直接使用。且图集一个很大特点,就是不只提供户型,还提供组合单元平面设计,即在不同地块中,公租房楼栋如何布局、设计,都提供了设计方案。

新京报:为什么40m<sup>2</sup>左右的户型设计难度大?

杨家骥:户型面积小,空间小,但五脏俱全。面积不大功能全,小户型也要满足不同的功能空间,而且还要好用。这很考验设计师,如果不是长时间从业的、有经验的设计师,设计就容易出现。以往也有过因设计组合不好,造成面积浪费、空间不好用的情况。而这次的图集中,对小户型进行了精心设计。

新京报:公租房面积很小,最小不到30m<sup>2</sup>,能住得下吗?

杨家骥:应该没问题。虽然公租房面积小,但标准不低,是满足目前住宅设计规范要求的,能够符合公租房租户的基本居住需求。而且在小户型中,也通过精巧设计,尽量满足对空间的要求。

新京报:香港的公屋面积也很小,人均7到8m<sup>2</sup>,这次北京是否借鉴了香港等地的经验?

杨家骥:有的。我们学习了日本、新加坡、香港的经验。比如在香港,公屋已发展四五十年了,但始终是5个标准模块,不断优化,公屋都根据标准模块来设计建设,这次北京就是借鉴于此,推行标准化设计。将来我们也会每隔一定周期,对图集进行更新。

新京报:住建部也公示了公租房推荐设计方案,北京这次公示为何最小的户型比住建部的还小?

杨家骥:部里的方案也起的是引导作用,并没有穷尽所有的方案,是优化全国各地的优秀方案。所以不能纯粹的比大比小。

新京报:现在住建部有公租房设计方案,北京也有,那公租房实际建设中会用哪个?

杨家骥:这并不冲突。因为都不是强制性图集,都是指导性作用。到具体公租房项目,就可根据实际情况,选择最适用的方案。



厨房排烟使用水平直排系统,外墙风帽向外倾斜防雨水渗入。



部分户型设计了敞开式餐厨合一的厨房,为了更容易“散味儿”,均设计了外窗。