

北京楼市户型变迁：户型优化 永无止境

业界专家详解北京住宅市场户型变化，认为户型设计应根据最新的生活习惯重新进行优化

从“一人一张床”到“一人一间房”再到“小空间全功能”，北京住宅户型随着社会经济条件、国家住宅政策、规划要求的变化不断调整。多位业界专家均表示，针对客户的生活习惯改变，户型优化过程可谓“永无止境”。

从“一人一张床”到小空间全功能

清华大学建筑学院副教授、一级注册建筑师周燕珉告诉记者，北京城市住宅的户型发展先后经历了以下几个阶段：上世纪50年代的建国初期，住房的目标是“一人一张床”，户型为合住型（几家共用厨房、卫生间）。到了六七十年代，典型户型为居住型（每户一至二室），房间以睡眠功能为主；七八十年代为房厅型，走廊扩大为小房厅，家庭起居活动仍在卧室；90年代为起居型，居寝分离，起居室作为家庭团聚、娱乐、用餐等功能的场所独立出来。1998年进入商品住宅时代后，套型结构大为改善。2003年以来，舒适型的大户型设计风行，而2006年90/70政策出台、2011年进入限购时代、保障房上马等，使得中小户型成为市场主流。

“小户型的功能和空间还是应该多层次，户型设计应考虑可调节性。”周燕珉表示，比如在户型中设置可拆改的隔断墙，厨房中管井布置灵活，使住户可根据居住需要分割和改造空间，重视储藏空间设置等。

偷面积、错层等只是方便营销

“这些年，户型设计的趋势是越来越人性化，但很多时候仍是应付政策，或干脆外行蒙外行。”洲联集团五合国际总顾问、总建筑师刘力表示，比如各种偷面积、偷层高，以及流行的错层、跃层、空中别墅等“一错再错”的产品，虽制造了诸多新词，但更多是为了方便营销，并未带来实际使用、设计上的增值。

刘力认为，近期住宅市场做精装修房，配备舒适度、节能、恒温恒湿等技术设备的比例渐大。但从设计上看，目前国内住宅产品户型还并未摆脱“福利分房”时的设计思路，仍以传统的“几室几厅”来区分产品、划定比例，强调卧室、厅的数量，缩小辅助空间如厨房、走廊、厕所的面积，这和目前人们的生活习惯已不再相符，应该针对客户最新的生活习惯重新进行优化设计。



几年前，北京主流的两居户型面积在100平方米左右，如今90平方米也能做成小三居。中小户型设计上既把面积压缩，还能保证功能。

新京报记者 薛璐 摄

■ 户型回溯

1、福利分房时代：起居室从无到有

“上世纪80年代初期，不少单位给员工提供住房，北京的普通老百姓开始从平房大杂院搬到楼房里。这也是福利分房时代的开端。当时分房都是按照干部级别分，不同级别对应不同的面积，普通职工则按家庭人口来配给。有些单位的房不够分，还出现几户住一个大套间，几家共用一个厨房的情况。”北京博地澜屋建筑规划设计有限公司总设计师曹一勇回忆说。

经历过那个年代的中国建筑标准设计研究院执行总建筑师刘东卫也告诉记者，由于是国家

拨款，所以北京市有一个统一的设计标准和面积限制，一居42平米，两居56平米，三居73平米。最早为5-7层的砖混结构，后来为了节约土地，出现了部分塔楼。

曹一勇介绍，最初的户型设计主要为居住服务，还没有“厅”的概念，户型也基本一样：进门是一个窄窄的走道，走道两头便是卧室。后来也有把走道加宽变成了餐厅的，基本都是暗厅。但平时的起居活动都在较大的卧室中，还没有起居室的观念。

据了解，当时这批住宅的图纸作为标准进行推广，叫做“八

零住二”。

直到90年代初，随着市场经济的发展和人们生活水平的提高，对住宅的需求也发生了一些变化，福利分房时代也接近尾声，户型设计标准也发生了一些变化。

曹一勇说，以前的户型设计只解决“住”的问题，因此卧室设计在南边，而到了90年代，户型设计开始有厅，起居室的观念逐渐产生，但仍是“南卧北厅”的局面。直到90年代末期，南厅的设计开始出现，并且普遍“大厅小卧”，厅的面积达到13-14平米，而卧室则缩小为8-9平米。

■ 那年的故事

福利房少有超100平米的

● 设计师李先生

我是“60后”的北京人。上世纪70年代末期，我父亲的单位开始福利分房。当时分房是根据级别、工龄、每家的人口来排名，排在前面的可以先挑。我们一家五口从胡同搬进了一套60平米的楼房。那套房南向有两间卧室，北面是卫生间和厨房，根本没有厅。到了80年代，不讲究几房几厅，更多的是讲面积，一定的级别对应一定的面积，当时超100平米的户型基本没有。

福利分房时代其实职工也仅有房屋的使用权而没有产权，到了90年代末期开始的房改，职工可以掏钱将公房买为私房。当时的房改也是严格按照国家标准，一定的级别对应一定的面积。当时我已是高级工程师，花了2万多元买了一套83平米的房，而一般的工程师，只能买60平米左右的。房改后，住宅逐渐市场化，户型设计就没了面积标准的限制，也给设计师更多发挥的空间，人们也能买到大房子了。

2、商品房初期：从起居型转向舒适型

“上世纪90年代住房改革刚启动，商品房出现，但集体购房仍是主流。”周燕珉告诉记者，当时“公家”并不富裕，对住宅在建筑规划、户型设计上特别强调要节省。她回忆，那时很多设计竞赛的评奖都以面宽小为主要优胜条件，目的是为了“节地”，常用面宽往往压到5米-5.4米，很多餐厅和起居室都在一个空间内。

1998年国家开始全面推行商品房政策，规定当年9月份后单位不能再集体购房分房。随着住宅市场的竞争，套型设计也丰富起来。专家介绍道，“一人一间房”是这个时期的居住目标，显著的特点是客厅面积增大，由暗厅改为明厅，功能上和

餐厅分离。

“户型设计从起居型向安居型转变，餐厅、起居室、卧室都分出来了。”周燕珉介绍，当时一些好户型的共同点是厨房、服务阳台完善，三居以上设置两个卫生间。

2000年开始，单户住宅的面积迅速增加，主流户型面宽渐扩大到7-9米，进深达12到13米，100平方米左右的两居、150-160平米的三居是主流产品。2003年后愈演愈烈，流行起更大套型和豪宅户型。

据专家介绍，此时舒适型户型成为主流，特点是面宽加大，空间通透灵活，动静分区，有独立的小门厅，公共或客用卫生间，主卧室功能细化，设卫生间、衣帽间，

并注意干湿分区，设置有服务阳台、储藏间等。

某房企的资深设计师也介绍，2006年时北京市场上200多平米的大三居已很常见，有些项目甚至出现了300平米大两居、450平米大三居的豪华户型，后者面宽达20米以上，进深近18米，“开发商或许更多出于高利润考虑，而非居住的功能区隔和舒适度需要”。

“整个住宅户型呈现消费超前的倾向。”周燕珉表示，当时房价开始上涨，这种土地资源的高消耗引起了政府部门的重视，主要出于“节能省地”的考虑，对住宅市场具有深远影响的“90/70”政策随即在2006年出台。

(下转B13版)