

单元式商品房住宅在广州的发展

黄文凯,王小凡

(湖南大学 建筑学院,湖南 长沙 410000)

摘 要:以广州地铁一号线开通运营为时间轴线,将广州单元式商品房住宅的发展历史分为初级、发展、成熟三个阶段,按照广州市内的区位和楼盘分类,对其功能划分、造型手法和景观理念等各方面的发展变化轨迹作了详细分析阐述,预测了单元式商品房在新时期的发展趋势。

关键词:单元式住宅;商品房;广州房地产;城市交通

中图分类号:TU242 **文献标识码:**A

Real Estate Development with Cellular Structure in Guangzhou

HUANG Wen-kai, WANG Xiao-fan

(School of Architecture, Hunan University, Changsha, Hunan 410000, China)

Abstract: With the opening of Guangzhou Metro Line One as the axis, Guangzhou real estate development of commercial house with cellular structure is divided into three phases. The paper elaborates the development and change of its functional division, mold making method, landscape ideas, etc. and predicts its development trend.

Key words: house with cellular structure; commercial apartment; Guangzhou real estate; urban transportation

0 前言

单元式住宅是指以楼梯(含电梯)为核心布置住户的组合单元体,区别于独立式住宅、走廊式住宅等住宅形式,其每个住户必须通过公共的交通部分来进入户内。单元式住宅是我国住宅产业中最为普遍的形式。目前我国住宅市场中(包括已开发和待开发的)有 90% 以上的住宅形式为单元式住宅。单元式住宅主要分为低层、多层、小高层、高层等几种形式。

1 广州经济发展概况

以广州为中心的珠江三角洲是当前我国最重要、最具发展活力、最有发展潜质的经济区之一,也是亚太地区乃至全球经济增长最快、竞争力较强的地区之一。同时珠江三角洲是目前全国城镇连绵程度最高、城镇化水平最高和经济要素最密集的地区。作为珠江三角洲中心的广州,经济快速发展,城市人口呈现出爆炸式的增长。

经济的发展、人口的增加和得天独厚的区位

地域优势成为广州发展商品房住宅最坚实的社会经济基础.改善居民的生存环境及生活水平,提高生活质量成为人们自主要求.通过政府政策引导,广州房地产市场迅速形成崛起、成长壮大.

2 广州单元式商品房住宅发展历程

广州作为一个有着悠久文化底蕴的历史名城,老城区建筑有鲜明的岭南建筑风格,中西建筑在这里完美的融合,但城区街道狭窄、规划较混乱.改革开放以后,经济的飞速发展和居住人口的快速增长,使老城区越来越难以承受人口增长的重负和交通拥堵之痛,迫切需要对城市进行大规模的改造(见图1).



图1 破旧的广州旧街

Fig.1 The declined old street of Guangzhou

随着城市交通的改善,城市中心区不断向郊区及附近城镇延伸,城市人口逐步向市郊疏散.广州单元式商品房住宅的发展总体上基本也是围绕着城市交通的改善为主线来发展的,广州商品房住宅可以地铁1号线及内环线的开通为界,分为几个阶段.

2.1 广州单元式商品房住宅初级阶段

1997年,地铁1号线及内环线开通以前.这个时间也正是我国实行住房体制改革以前的时期.由于市区交通拥挤,疏散时间长.广州商品房住宅开发是通过对老城区改造来规划和实施的.这一时期房地产开发主要集中在荔湾区、越秀区、东山区,同时在市政府制定新城区开发战略后,对天河板块、五羊新城板块和淘金板块的房地产开发进入了如火如荼的建设之中.其中对新区的开发为其中的亮点,为其后市政府制定新城区开发规划提供了极其有益的示范和经验.这个阶段的单元式商品房住宅以荔湾广场、淘金花园、怡雅苑和五羊新城住宅区为代表.这个时期的单元式商

品房住宅设计表现为:

1)一梯四户不带电梯1~9层的多层建筑,其中大部分住宅1~3层是商业性裙楼的商住建筑(见图2).这些多层建筑在平面布置上基本采用了一梯四户的布局,对功能有了基本的分区.主要问题表现在:为能容纳更多的住户,忽视了“人”生活的基本舒适度.商品房的层高达到了九层,对住在六层以上住户来说每天上下楼是一种极其痛苦的折磨.



图2 商业性裙楼的商住建筑

Fig.2 Residential-commercial building in Guangzhou

2)一梯八户港式带电梯的高层建筑,一般在32层以内.这其中大部分建筑1~3层是商业性裙楼的商住建筑.

这些高层建筑基本是照搬香港的建筑形式和平面布局.由于香港的社会模式,居住模式和生活习惯与内地有着很大的区别,但建筑师在采用香港的建筑形式和平面布局时并没有经过充分的吸收改进,所以经过一段时间的使用后发现,这样照搬香港的建筑形式和平面布局带来了一些问题.主要表现在:平面布置虽然有了功能分区的观念,但平面布置不太合理,各功能分区的建筑面积控制不是以住户居住舒适为基础进行设计,只考虑居住功能的完整性而忽视人居环境中“人”的居住舒适性,有些户型内出现了“黑房”,完全没有采光通风的房间.立面设计简单,外墙颜色单调,较少考虑建筑的美观.居住小区绿化极少,缺少小区配套设施和配套公建,没有物业管理(图3).

尽管这段时期的单元式商品房住宅有这样那样的缺点,但对居民基本生活环境的保障、居住质量的提高还是有着重要的作用.市区商品房住宅尽管开发有部分大型的居住小区,但主要以对老

城区改造为主(图4)。



图3 新旧建筑混杂的广州城区
Fig.3 The combination of new and old building in Guangzhou city districts



图4 正在进行的广州旧城改造
Fig.4 The city reconstruction in progress

这些商品房住宅开发满足了一部分有一定经济能力又想改善生活环境的居民要求,但在建筑设计上仍有较大的缺陷,主要表现在:当时广州商品房住宅的开发因很多是通过对老城区改造的形式来进行的,由于前期的论证及规划不充分,很多都是行政指令性工程,缺乏对广州的人文历史,社会环境,自然环境,城市景观的尊重,很多的商品房住宅的开发其实都是在进行破坏性的开发,对原有的城市肌理造成了很大的破坏,对原有的自然环境的改造也带来了不可弥补的损失。而且单元式商品房住宅不管是大型的住宅小区还是旧城改造房都是以商住楼为主,商业建筑与居住建筑混杂在一起,商品房住宅周边环境混乱,居住安全性差^[1]。

2.2 广州单元式商品房住宅发展阶段

随着地铁1~4号线的开通,内环线、北二环、华南快速干线、京珠高速、机场高速、南部快速干线等多条高速公路的拉通,广州市的交通状况得到了根本的改善,交通拥挤,疏散时间长等缺陷得到了有效的解决,城区内非高峰期交通已较少出现拥堵现象。这为城区面积的大规模扩张,房地产业的高速发展,城区人口大量向城郊迁移,打下了坚实的交通基础。市政府南拓战略的制定,使广州房地产业进入高速、有序的发展阶段。琶洲会展中心的建成,新白云机场的开南板块的房地产开发。这些政策的制定,利好消通,大南沙的建设,积极的带动了华南板块、河息的发布,使广州房地产业呈现了蓬勃发展的局面。其中以珠江新城、华南板块、河南板块、大南沙的房地产开发为代表。地铁沿线楼盘强调交通方便、配套设施完善的观念。房地产开发商以此为卖点,不断推出新的楼盘,使每个地铁出站口都有大量的商品房住宅楼,呈现一片繁荣景象。其中以锦城花园、富力广场为代表。

这个时期的单元式商品房住宅设计又分为两个阶段:

1)1998年~2002年商品房住宅设计改进阶段。户型设计以一梯四户12~18层带电梯的小高层建筑和一梯八户32层改进型港式带电梯的高层建筑为主。户型设计改进主要体现在以下几个方面:①采用了“飘窗”的设计手法(见图5);②注重房间、厅及室内梁柱的处理;③采光基本抛弃了港式住宅餐厅间接采光的设计方法,而采用直接采光的设计原则;④注重景观设计。

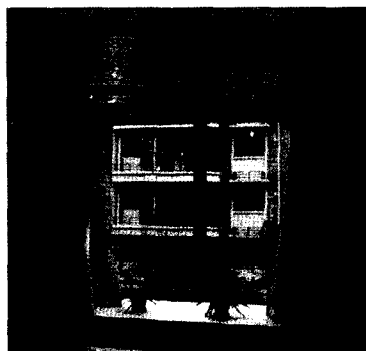


图5 “飘窗”的设计手法
Fig.5 Floating window

2)2003年开始至今,商品房住宅设计有了较完善的设计理念。户型设计以一梯二户、一梯三

户、一梯四户、一梯六户多层建筑或者高层建筑为主。这个阶段设计特点除了采用改进时期的设计手法外,设计主要强调:①南北对流;②强调建筑户型内不同使用的功能面积比例;③景观平台的处理;④注意分区及室内交通面积的比例;⑤对住宅公共空间的处理,如大堂、电梯厅的处理,基本采用封闭空间全部开放的手法。

2.3 广州单元式商品房住宅成熟阶段

在重新审视了上一阶段的经验和失败后,在这一阶段广州商品房住宅的开发取得了长足的发展,设计人员在对方案设计上已不单单满足于户型和建筑本身,也开始在考虑建筑与环境,建筑与人文的关系,建筑在城市景观中的影响,色彩,材料与气候的关系,这些因素的考虑反过来又变成了对单元式住宅设计的不断完善,在这一阶段广州单元式商品房住宅的基本上满足了居民生活水平不断提高的要求^[2-3]。

城区商品房住宅建筑开始强调生态理念,现代人的居住理念,已从讲究房子、装修上升到享受环境、文化。向小区要环境,向环境求健康,园林有价、风景无价,房子有价、环境无价。重视居住环境周边生态景观已成了人们的共识^[4]。

“六脉皆通海,青山半入城。”广州山水皆备,且江海连通,以珠江为中心的“一江二岸”,江景高层单元式商品房住宅为一种代表,位于西起白鹅潭地区,东至琶洲东端,长度约10 km左右,南北宽度从650 m到2 000 m不等的珠江沿岸地区。而以环绕白云山、华南植物园、海珠区万亩果园为中心,“一山二肺”,白云山是岭南四大名山,被誉为城市之肺,海珠区万亩园则被誉为广州的“南肺”,是广州城区最大的生态绿地之一。最近,根据广州市的规划,万亩果园将变身市民生态公园,以广州大道为界,东西两侧将分别建成瑞宝城市休闲游憩公园和东风城市森林自然公园,总面积达200多公顷,将成为广州市区最大的公园之一,随着两个公园的规划出台,万亩果园的生态绿色将成为商品房住宅开发的新亮点。目前附近的逸景翠园、罗马家园、珠江御景湾则是其中的佼佼者。

3 广州单元式商品房住宅新时期的发展预测

随着大广州概念的形成,番禺、南沙、花都、从化、增城房地产呈现井喷式的大开发,广州市的大型和超大型房地产居住小区基本上都落户于这些

地方。这些强调生态理念的“郊区生态”居住小区以番禺华南板块为代表,主要是以建设卫星城的概念在郊区进行开发建设。这类小区一方面离城区较远,甚至完全是在农村地带兴建,因此在空气、环境、噪音等方面具有良好的生态素质;另一方面,由于占地规模大,因而小区都有条件进行大面积的园林建设,并且建筑密度和容积率都较低,保证了小区内的生态环境质量。该板块目前会集了祈福新村、锦绣香江、华南新城、华南碧桂园、广州雅居乐、星河湾、南国奥林匹克花园和锦绣生态园等楼盘,这些大型居住小区占地规模少则60公顷以上,多则340公顷,祈福新村占地更多达500公顷。这一板块居住小区从兴起之初,就以明显优于城区的生活环境质量吸引市场关注,带动了广州楼市居住郊区化的走向,也直接推动了生态概念的发展。

除番禺以外,“郊区生态”居住小区也在广州楼市中四面开花。东面增城新塘的碧桂园凤凰城是目前广州楼市最大的居住小区(图6),占地666.7公顷,山水资源丰富,容积率低,是“郊区生态”住宅的典型代表。北有白云区的新邻南新世界,占地133.3公顷,是白云区目前占地最大的郊区居住小区,环境幽雅。南沙的南沙滨海花园拥有独特而优异的近海生态环境,以度假休闲为主要的功能定位。另外,西面的雍景豪园和四季花城以及花都、从化等较大规模居住小区也都是这样的开发模式。



图6 碧桂园凤凰城

Fig.6 “Biguiyuan” phoenix city subcommunity

城区居住小区主要是通过自身园林的建设来追求其生态素质的。这类小区的园林建设除了考虑一般的景观功能和休闲功能外,更注重其生态功能。因此,这类园林不只是一个面积大小的概

念,也不只是一个绿化的概念,而更多地考虑绿化物种相互搭配、相互作用以及绿化与水景相互作用,从而有效影响园区空气、湿度、温度等生态指标质量的问题。“生态园林”的兴起,是广州楼盘整体品质提升的具体表现,也与生态意识兴起密切相关^[4]。

4 结束语

广州市作为全国改革开放的前沿城市,经济快速发展,城市化进程加快,收入增加,使得人们对居住环境有了更多的要求,促使了房地产市场迅猛发展,也使得单元式商品房住宅的设计理念、施工水平不断提高。

地铁一号线开通以前,港式带电梯的高层建筑的引进,虽然当时主观上是为满足于外销住宅的需要,但它从客观上改变了人们居住观念,打破了解放以来形成的以“单位”为社会承载主体的居住形式,改变了城市的天际线,扩大了城市的竖向空间,也打破了人们许久以来形成的在平面空间生活的习惯。

地铁一号线开通以后,一梯四户12~18层带电梯小高层建筑的出现,是对我国原来作为建筑的“经济、适用、在可能条件下的美观”建设原则的一次改革,第一次开始真正把“人”这个社会活

动的主体放在了第一位原则来考虑,除了满足人的活动空间外,为人的心理空间提出了合理浪费空间的理论。

如果说港式带电梯的高层建筑的引进还是被动的接受,那这次带电梯的小高层建筑设计出现则是建筑师在消化吸收后的主动探索,为以后新的居住建筑设计成果不断出现,打下了坚实的基础。

随着居住理念的不断成熟,人们对于居住品质的要求将会越来越高——不仅要住得安全、方便,更要住得舒适、健康,因而单元式住宅的设计理念也必须不断更新、变革。如何与时俱进,创造更加适应居住者的住居诉求的居住环境将成为一个永恒的设计主题。

参考文献:

- [1] 高介华. 建筑与文化论集:第五卷,第六卷[C]. 湖北:湖北科学技术出版社,2002.
- [2] 李耀培. 中国居住实态与小康住宅设计[M]. 江苏:东南大学出版社,1999.
- [3] 赵冠谦. 2000年的住宅[M]. 北京:中国建筑工业出版社,1991.
- [4] 赵冠谦,林建平. 居住模式与跨世纪住宅设计[M]. 北京:中国建筑工业出版社,1995.