

# 公租房：面积小能否住得好

## 全国公租房优秀设计方案引广泛关注



核心提示

□据《人民日报》

作为我国首个官方组织设计、在全国范围内推广的保障房设计方案，引发了广泛关注，专家和普通公众都提出了自己的意见和建议。

公租房将成为我国今后住房保障的主要形式，设计又是公租房建设的第一个环节。

怎样在较小的空间里让一个家庭住得下又住得好？公租房设计应该遵循什么原则？还面临哪些难题？

对话人：《人民日报》编辑 苗 记者 王伟  
中国建筑标准设计研究院执行总建筑师 刘东卫

### 一问 统一设计有必要吗？

编辑：为什么要从国家层面统一组织公租房的设计？

刘东卫：我国从去年开始大规模建设公租房，并将其作为未来住房保障的主要形式。但从我们到各地调研的情况看，当前公租房设计存在很多问题。不仅造成空间的浪费，居民生活也不舒适，房屋将来的维护也很麻烦。

地方政府在大规模建设公租房的过程中，也遇到设计难的问题，迫切需要优秀的设计方案作为参考和支撑。

记者：从发达国家的经验看，政府主持编制保障房的设计方案供参考是普遍的做法。在日本和欧洲一些国家，这些方案甚至是强制推行的。

目前除了北京等少数几个城市，多数城市都没有制定保障房设计图集，而是由工程承包单位或者参与配建保障房的开发商组织设计。我们在各地采访时也发现，各地公租房设计水平参差不齐，有的户型设计明显不合理，保障家庭入住后的舒适度令人担忧，因此尽快制订优秀的设计方案十分必要。

方案修改后应该尽快下发，在一些地方也许还能赶上在今年开工的项目中使用。在推广这些优秀方案供各地参考的同时，建议有关部门考虑在部分地区建设一批示范工程，在实践中加以检验，看一下效果。



1号方案  
户型图A



1号方案  
户型图B

### 二问

#### 40平方米住得下吗？

编辑：这次公示的优秀设计方案总共有7大类23种，最小的户型建筑面积不到34平方米，使用面积不到23平方米。这么小的面积，且不说能不能住得好，一个3口之家究竟能住得下吗？

刘东卫：现有政策规定，公租房建筑面积以40平方米左右的小户型为主，不超过60平方米。

近几年我们考察了日本、香港和西方一些国家设计公租房的经验。这些国家主流的公租房使用面积在20平方米左右，通过科学的设计，完全可以同时确保品质与功能。

比如，我们所选择的户型，都在入口处设计了玄关，方便进出的时候换鞋。大多数户型都设计了干湿分离的卫生间，并做到所有房间都可以采光。虽然不豪华，但可以让两三个人住得比较舒适。

同时，在户型设计时也考虑到家庭人口变动对户型结构的要求。新婚的小两口可能过两年要生孩子，就变

成3口人。我们选出的优秀设计方案中，室内大量使用轻体墙，便于住户根据人口变动情况进行改造，也方便住后后期的维护。

记者：近几年，我国住宅设计中普遍缺乏设计小户型的经验，市场上的商品房少有设计优秀的小户型，所以也带来了小户型公租房住不下一家3口人的担忧。

公租房设计，要做到面积不大功能全，难度的确较大。住房和城乡建设部从去年开始组织征集优秀设计方案，优中选优。从这些公示的优秀方案看，基本做到了这一点。

据参与设计的人员介绍，有关研究表明，3人户的成套建设公租房的户内使用面积最低可以达到28平方米。40平方米乘以住宅最低使用系数0.7，正好相当于28平方米的户内使用面积。该户型可以设置一个约5平方米的单人卧室、一个约8平方米的双人卧室以及一个约6.5平方米的兼有用餐功能的活动室，完全可以做到住得下、分得开。

### 三问

#### 会成为纸上谈兵吗？

编辑：这次公示的方案中，我们注意到每套方案里几乎所有户型的厨房和卫生间尺寸都是一样的，窗户的面积也基本一样。这种做法的衡量标准是什么？

刘东卫：这次征集方案时特别强调加强公租房的“标准化设计、部品化采购和产业化施工”，我们认为如果借大规模建设公租房的机会大力推进这三点为代表的住宅产业化，将根本上改变整个中国建筑业的的面貌。

比如，同一套方案的几个户型，我们都选用了同样规格的厨房产品，门窗的大小也一样。不仅如此，我们还大量采用整体式卫生间，并且将力推墙体、结构等实现工厂化生产。所有的部件在工厂按标准生产好，拉到施工现场，像搭积木一样拼装起来就行，当然安全性是有保证的。

这种住宅建设方式就是住宅产业化。好处是可以大大缩短施工时间，并通过大宗采购降低成本，也便于未来的房屋维护，尤其适合公租房建设进度要求高、资金紧张的现实要求。

记者：住宅产业化在西方国家已经是非常成熟、普遍的做法，我国推进住宅产业化已经有10多年的时间，但成效并不明显。从发达国家的经验

看，短期内大量的公租房建设，往往成为住宅产业化快速发展的契机。

同时，通过住宅产业化，可以大量减少施工现场的用工数量，既缓解成本压力，也有利于加快进度。

编辑：方案公示结束以后，下一步有什么打算？设计方案从图纸到施实，难度大吗？

刘东卫：方案已于2月19日结束公示，汇总社会各界以及专业人士的意见后，我们会对方案进行适当的修改，随后将尽快集结成册，无偿提供给全社会，供各地建设公租房参考。

编辑：从目前来看，公租房设计还面临哪些难题？

刘东卫：还是存在一些普遍性的问题，比如，现在所有的公租房都是按照现行的《普通住宅设计规范》来进行设计审批的。实际上这种规范主要是针对商品房制定的，有些不适合公租房面积小、主要用于出租的特殊性。

公租房完全可以取消建筑面积的概念，直接按套内面积来计算和设计，这样受到的限制更少，对优化户型也有好处。因此建议有关部门研究制定专门的保障房设计规范，与现行的商品房住宅设计规范区别开。