



搜索

- [土建学会](#)
- [新闻资讯](#)
- [专家学者](#)
- [陕西建筑](#)
- [学术活动](#)
- [学会动态](#)
- [毕业设计](#)
- [资料下载](#)

1493陕西建筑

- 44[建筑文化](#)
- 91[环境规划](#)
- 184[建筑设计](#)
- 134[工程结构](#)
- 493[建筑施工](#)
- 136[地基基础](#)
- 260[建筑管理](#)
- 151[建筑经济](#)



关注排行

- 26547
- 1
- [联系我们...](#)
- 18725
- 2
- [级配压实砂石垫层在西安地区的施...](#)
- 17459
- 3
- [低碳城市建设在西安的探索与实践...](#)
- 15313
- 4
- [圆弧车道施工时标高控制的等分直...](#)
- 13033
- 5
- [先进集体、先进个人事迹选登...](#)
- 12800
- 6
- [CFG桩复合地基质量检测中的若干...](#)
- 12708
- 7
- [陕西土木建筑网简介...](#)
- 12278
- 8
- [宝鸡市青少年科技活动中心设计...](#)
- 12138
- 9
- [建筑材料二氧化碳排放计算方法及...](#)
- 11089
- 10
- [陈旭教授谈6A类布线安装与维护系...](#)
- 10975
- 11
- [柴油发电机房的火灾危险性类别分...](#)
- 10971
- 12
- [西安交通大学人居生态楼建筑设计...](#)
- 10752
- 13
- [某工程十字钢柱与箱型钢梁外包钢...](#)

10595 [14 短肢剪力墙的配筋要求...](#)

10404 [15 浅谈水平固定管的单面焊双面成型...](#)

[土木建筑网首页](#) > [陕西建筑](#) > [建筑经济](#) > 论商品住宅设计的经济适用问题

阅读 2593 次 论商品住宅设计的经济适用问题

摘要：每年耗巨资建大量商品住宅，但其产品却良莠不齐一定比例的劣质住宅有悖于安全、节能环保等基本设计和建设原则，调研解读一二，以示正听。...

论商品住宅设计的经济适用问题

李丁瑞 （西安市建筑设计研究院 710055 西安）

据全国人口普查中的家庭住房情况数据：全国城镇建成住宅中的43%为2000年及以后建成的住宅。仅2010年统计，全国各地区全社会住宅竣工面积为18.32亿平方米，其中商品住宅占近35%。另据中国指数研究院预测：从目前到2020年，我国城镇化率每年提高1.2个百分点，每年新增人口近2000万人，仅新增人口住房需求和改善性需求，届时需要120亿平方米住宅，是2011年全国商品住宅销售量的12倍。随着中国城市化率超过50%大关，城镇常住人口超过农村常住人口的比率将大幅度增加，城市对商品住宅的需求将会持续增长。

笔者以我市的商品房建设为例，先来说明其建设投资成因：以土地价格平均每亩300万元计算，设容积率为3左右核计，土地价格摊到楼面价格折合每平米约1700元，建安成本每平米约2000元，政府规费和税等每平米约600元，合计每平米4300左右，以建设工期为2年计算，其商品房的财务成本折合每平米约800元，这样，这宗商品房的现房成本就是每平米约5100元。在总投资中，住宅建筑设计费用一般仅占约0.5%左右。

另据万得研究报告，2011年我国房地产行业平均开发成本为3600元/平方米，2011年全国商品住宅平均价格5011元/平方米，房地产商毛利率为39%，国务院发展研究中心的最新研究报告指出，我国房地产行业毛利润率在2007年后达到30%，超出工业整体水平约10个百分点。部分知名开发商的毛利润率接近甚至超过了50%，远远高于日本和美国的房地产开发企业。

据了解，我国商品房开发的平均土地成本约占总成本的30%左右，但该成本因地域差异而有很大不同。目前在二三线城市，开发商的土地成本只占两至三成；而在上海等一线城市，土地成本有时候占到房价的四至五成。商品房建安成本是房价中相对稳定的部分。按照国外一般情况，建安成本约占房地产总开发成本的70%，其它的地价及税、费三项仅占房价的30%左右。而在国内有些城市，这个数字是颠倒的。以北京为例，根据有关报道，建安成本费用占普通住宅期房预售成交均价的10.66%—28.77%，土地使用权出让金一项，就占了普通商品住宅期房预售成交均价的31.48%。而在国内一般的二、三线城市，房屋建安成本约占总成本的五成左右。

从以上罗列分析，可以看到：商品住宅开发建设是高投资、高回报率的行业，而住宅建筑设计费用一般仅占其总成本的0.5%左右。再计入重复设计系数，实际的费用则更低。

通过以上分析，还可以看到：全国商品住宅的建设耗资相当巨大，无论对于买方、卖方，对于国民经济，对于城市环境，对于城市空间的形成，等等，都可以说是事关重大！但是，我们遗憾的看到，相应之下，一些已建的商品住宅，其经济适用问题，却不容乐观。见诸公开媒体的对商品住宅的投诉等，沸沸扬扬。大多也还只是涉及建安质量的一些问题。而对于违章建设、不良设计、伪设计等所造成的相关隐患，却是远远不止于此。

限于篇幅，笔者在此简论一些调研心得，对商品住宅设计的一些经济适用问题，先作部分的评论。之后用一些调研绘图，再作陆续表述。

首先，笔者以为很多问题看似设计问题，实际上是商品房开发企业决策引发的问题。一些开发企业不理睬设计的重要性，压缩成本，挤压设计费用，不走招投标程序，不按国家规定，甚至随意

雇用无照个人，拼凑、乱改剽窃来的设计图，使一些商品住宅，问题百出，毫无合理性可言。一些商品房开发企业，使用拼凑、乱改所剽窃的设计图，再“找个设计单位，盖上设计出图章”就蒙混过了政府“审图”这一关，这已经是一些商品房开发企业公开的秘密。网评对此种现象早已是议论纷纷。这样做，对于商品房开发企业，前期看似省事也省钱，但是之后的隐患却难以估量。

其次，一些商品房开发企业，为了增加出房率即容积率，或减小了楼宇间距，或增加了部分“黑房间”。有的所谓点式住宅楼，更是两家窗户呈90度直角，相距不足一米！还有一些商品房开发企业更甚，在众多已经建成的住宅楼宇中，“二期开发”随意插建住宅。

我们知道，卫生、安全、方便和舒适，是住宅及住宅区的基本物理性内容。卫生包含两个方面的含义，一是环境卫生；二是生理健康，如日照、自然通风、自然采光、噪声与空气污染防治等。安全也包含两方面的含义，一是人身安全，如防灾减灾和抗灾等；二是治安安全，如防盗、防破坏等犯罪防治。适应与满足人的需要，是住宅及住宅区设计建设的基本要求。从满足人的需要出发，住宅及住宅区规划建设，应该充分考虑居住环境的舒适性、识别性与归属感。

以上罗列的开发企业的一些做法，严重破坏了住宅单体及住宅区的适居性，更无营造城市环境可言。使用着巨大的投资，又占用宝贵的城市空间，似乎只作了钢筋水泥盒子的无理性堆积。实在可以算作是一种巨大浪费。

先评毫无章法的插建，它让楼宇之间采光通风受阻。使这些住宅楼，不但自身采光通风差，还因占用了一些原设计的绿地、广场等，导致其周围住宅环境品质恶化，进而使城市局部环境变差，毫无美感而言。

再说出现的“黑房间”，虽然调研所见，在有些单元里每户或有一间至两间，但是，它加大了住户的能源消耗，即冬天不见阳光，要防冷；夏天不通风，要防热，实在是与“节能环保”的原则背道而驰。

对于有的所谓点式住宅楼，两家窗户呈90度直角，相距不足一米的情况。更应该算是居家生活之忌。显而易见1、不卫生，容易互相攒味。2、容易互相间产生噪音干扰。3、不安全，容易攀爬，不利防盗防火。

我们知道，国家明文规定：两建筑物相对两面，且无门窗洞口时，其防火间距，至少应该大于或等于3.5米。国家的生态优化原则，明确要求，建筑要精心设计精心施工，要积极应用新技术、减少机械通风和人工照明，节约能源，减少污染，营造良好的生态环境。这些国家的设计和建设规范，是科学和智慧的结晶。它于国于己都有利。我们何乐不为！现在的人们，更多人认识到“地球村”的深刻含义。地球家园是共享的，所有的局部变坏，可能会导致蔓延，正所谓“蝴蝶效应”。所以，还是要善待地球，节能环保讲科学，设计预防为上策

参考文献：

周俭 编著《城市住宅区规划原理》

《建筑设计资料集》

(本文来源：陕西省土木建筑学会 文径网络：吕琳琳 尹维维 编辑 文径 审核)



关于 [商品住宅设计经济适用问题](#) 的相关文章

- [关于举办第五届“中联杯”国际大学生建筑设计竞赛的通知](#) 2018-12-3
- [前门东区修建集群设计展览及论坛在青云胡同颜料会馆举办](#) 2018-11-15
- [中国建筑设计研究院帮扶的青海湟中县黑城村村史馆落成开馆](#) 2018-11-14
- [钢结构技术与疑难问题及质量通病预防控制培训班报名回执单](#) 2018-8-1
- [举办钢结构技术与疑难问题及质量通病预防控制培训班通知](#) 2018-8-1
- [陕西高校土建专业优秀毕业设计颁奖典礼暨讲评会](#) 2018-5-4

上一篇：[工程材料成本控制](#)

下一篇：[论建筑施工企业各阶段造价管理的控制要点](#)

[关于我们](#) [版权隐私](#) [联系我们](#) [友情链接](#) [网站地图](#) [合作伙伴](#) [陕ICP备09008665号-1](#) 页首标识为文径网络注册商标 ©2018 文径网络投资有限公司持有  [我要啦免费统计](#)
版权所有 ©2018 文径网络保留一切权力 土木建筑网2.0版由CCRRN在中国西安设计 数据支持文径网络数据中心 技术支持文径网络技术中心



工商网监



陕公网安备 61010302000391号