

# 再“晒”设计图 严把质量关

—— 北京市第三届政策性住房项目规划设计方案展侧记

本刊记者 童春华

近日，北京市第三届政策性住房项目规划设计方案展览在北京市规划展览馆展出。记者在现场看到，这次的保障房展呈现回廊式结构，市民进场后可依次看到通州、石景山、朝阳、顺义等区县的项目。和前两届相比，这次展出的占地面积虽然小了，但展出信息量一点不少，回廊式设计可让市民的参观路程缩短近一半。此外，参

观此次展览的市民还可在出口处的留言台上留下意见和建议。

相关负责人表示，在这次方案展中，定向安置房、回迁房甚至部分公租房等确定保障对象的保障房项目，都先后进行了多次的现场公示、网络公示、现场征求意见与网络征集意见。市规划委将所有的意见汇总给设计单位，并由设计单位根据相关意见提出修改方案。

该负责人同时表示，今年的保障

房设计展将“成熟一批、展览一批”，由于部分项目还处在设计审批阶段，更多的户型、交通组织、周边配套设施等情况将陆续发布。

## ■ 特点

保障房晒“菜单”，方便市民参观

此次参展的保障房共31个项目，有三分之一是公租房。项目涉及10个区，其中昌平区参展项目最多，达到7

个；门头沟区5个；朝阳区和顺义区各4个；丰台区和海淀区各3个；石景山区2个；通州区、怀柔区、西城区各1个，公租房项目主要集中在朝阳、海淀、顺义等区，31个项目总占地面积约395公顷，建筑面积约799万平方米。

北京市规划委相关负责人介绍，在前两次保障房设计展中，部分市民提议，希望能提前公布保障房名单，以便和这些项目有关的被保障人群前来参观。所以，本次展览提前发布参展提示，请市民先看“菜单”，再定向观看。

### 增加周边配套设施展示

记者注意到，很多项目展板都增加了周边配套、小区内的交通组织等示意图，户型图也比往届放得更大。一些公租房项目甚至专门拿出一块展板，将所有主力户型逐一呈现，这是采纳市民建议的结果。

“在这次设计展中，我们引导设计单位列出更多信息，包括周边学校、商业、交通等配套设施。”市规划委相关负责人介绍，观众希望看到除了保障房外立面以外更多信息的诉求。在这次设计展中，市民可以从项目展板中获得更多的信息，包括项目概况、位置图、鸟瞰图、立面效果图、户型图、配套设施和节能设计等内容。

### 得房率比商品房高一成

“很多两居室以上的保障房户型得房率都在80%左右，比商品房高出近一成。”市规划委相关负责人解释，同样都是建筑面积为100平方米的3居室，保障房将获得80平方米的使用面积，而普通的商品房只有70平方米，相当于保障房多出了一间10平方米的居

室面积。

为了保障房使用面积更大、设计更切合需求，有的项目户型修改了好几次。北京市丰台区建筑市政设计所所长、一级建筑师官鬼参与设计王佐镇文慧家园农民回迁房项目。他称，项目的户型已经颠覆了3次。在可以参观到的设计图上，市民可以看到，这一区域的回迁房，都是5~6层的小楼。坡屋顶、暖色调的设计，让人很有“家”的感觉。

这个项目还是以小户型为主，其中一居的55平方米左右，两居室在90平方米以下，一小部分三居室在110平方米至120平方米之间。

此外，回迁房的设计中，还考虑了回迁农民的多种需求，比如住惯了大院儿的人希望有个敞亮的客厅，而老人则希望卧室又大又暖和，卫生间的门不能对着其他居室的门等。

### 农民安置房半数有明卫

由北京建筑设计研究院约翰马丁国际建筑有限公司设计的巩华城及北区回迁安置B区农民安置房，为了照顾未来业主的需求，有一半的户型做到了明卫（卫生间带窗户）。

建筑室主任王鹏介绍，“这一区域的回迁人群原来都住四合院，喜欢南北向的正房，卫生间要求都是明卫。”由于房屋的均好性标准，保障房户户都要朝阳，一居室的房屋也不能朝北，如果再加上卫生间挤占靠墙的位置，设计起来要想达到80%的得房率很难做到。

巩华城是个大项目，仅农民回迁楼这个区域，就要安排6000多户回迁户居住。在户型中，80平方米的两居室占到70%以上，120平方米的三居室和

50平方米的一居室一共占到三成。

为了让回迁农民能更好地适应上楼后的环境，每栋楼的层数都控制在了18层以下。设计师还给出了家居布置的“样板图”，所有的户型都有相对充分的储藏空间。按农民要求，有50%以上的房屋都配了明卫。

## ■ 亮点

### 15号线车辆段上盖建租赁房

和四惠车辆段“上盖房”一样，地铁15号线马泉营车辆段上部空间也将建设住宅，不同的是15号线要建的是租赁房。

展出的“地铁15号线马泉营车辆段租赁房项目”位于望京北扩规划范围以北，地处朝阳区崔各庄乡，用地东距香江北路站约900米，南距来广营东路站约1300米。总建筑面积22.8万平方米，住宅建筑面积为16.5万平方米，建筑高度57.55米，设机动车停车位412个。

此前有消息称，8号线二期平西府车辆段将进行物业综合开发，利用车辆段上部空间开发部分住宅混合公建。今后的车辆段都会往物业综合开发方面发展，包括6号线五路站车辆段、7号线的焦化厂车辆段等。

### 顺义公租房相邻房可打通

顺义新城望泉寺公租房项目被称为“变形金刚”，相邻两套房可以打通组成一套面积更大的房子。正如该项目展板上所述：“根据未来社会使用需求的变化，考虑了户型改造的可能性。”

设计单位北京清尚环艺建筑设计院有关负责人表示，公租房都是小户

