

· 综述 · 113-120

旅馆的标准与指标

罗培
(建筑系)

TU 247.4

A 摘要 本文综合介绍了我国在1978年以后所制定的旅馆建筑等级标准及有关指标,结合国外旅馆标准进行比较分析,并以国内近年来的旅馆建设实践进行衡量,探讨了我国旅馆设计与指标的适用性,及其进一步完善的途径。

关键词 旅馆建筑, 旅馆设计标准, 适用性研究

中图法分类号 TU247.4

建筑设计 标准 指标

旅馆的标准与指标是旅馆设计的依据,也是控制建设规模和投资的依据。旅馆的不同性质、不同规模、不同等级应有不同的标准。旅馆的标准不同,其组成内容和面积大小等也不同,从而构成设计指标上的差别。有些建设单位,往往要求设计单位为他们设计一幢在国内或市内最高级的旅馆,而没有根据客源等情况确定合适的建筑标准,以致给旅馆的经营带来困难。也有一些设计人员,只着重于设计方案和空间处理,却不注意掌握标准,设置了过多的公共空间,而删去许多必需的用房,给旅馆的管理和使用带来不便。因此,不仅在旅馆设计的前期,在进行可行性研究及拟定设计任务书时,需要了解旅馆的标准与指标,而且在旅馆设计过程中,为了满足功能、经济及美观的要求,也需掌握旅馆的标准与指标。

国外旅馆一般根据舒适程序、规模大小和旅馆性质(接待对象)三种标准来分级。按舒适程序大体可分为豪华级、舒适级和经济级4~5个等级。如法国旅馆用“星”的数目来分级,分1~4星级及4星豪华级共五级;意大利分为豪华级、一级(舒适级)、二级(经济级)、三级(低廉级)、四级(等外级)共五个等级;西班牙、巴西采用1~5星级;南斯拉夫、捷克、日本分为豪华级、A级、B级和C级;罗马尼亚分为豪华级、I级、II级、III级和旅游级。各国由于地区条件不同、使用要求不同,等级划分的标准均不相同,并且随着时间和经济的发展进行调整,处于一种动态发展过程中。一般等级标准主要表现在面积指标、公共设施和设备、装修上的数量多少、标准高低的差别。在经济级旅馆中,除餐厅、小卖外,几乎没有其他公用设施,公共面积小、客房面积小、设施较简单。而在豪华级旅馆中,客房类型多,除一般客房外,还设有相当数量的套间客房和豪华套房(有的称总统套房)、公共设施名目繁多,面积较大,这类旅馆实际上是城市中的社交活动中心。旅馆营业的大部分收入来自公共设施,由于公共设施面积的增大,必须增加客房数量加以平衡,所以这类旅馆一般都是

* 收稿日期:1993-07-16

罗培,男,1935年出生,副教授,重庆建筑工程学院建筑系(630045)

表 1 国内旅馆等级划分标准 (1979 年)

等 级	对 外 旅 馆		对 内 旅 馆		
	一 级	二 级	一 级	二 级	
面 积 标 准	建筑总面积指标	30~40 m ² /床 (相当于 76~80 m ² /间)	34~36 m ² /床 (相当于 68~72 m ² /间)	14~18 m ² /床	10~13 m ² /床
	建筑总面积分配比例	客房部分 55~60% 公共部分 20~25% 辅助部分 <20%	15~20%	60%左右 25%左右 10~15%	65~70% 15~20% 10~15%
	餐座与床位比例及指标	1~1.2 餐座/床位 1.5~2.0 m ² /座	0.8~1.0 座/床 1.2~1.5 m ² /座	0.8~1.0 座/床 1~1.2 m ² /座	0.5 座/床 1 m ² /座
	客房净面积及比例	单床间 8~10 m ² 占 10~15% 双床间 15~16 m ² 占 80~85% 双套间 55%以内	单床间 7~9 m ² 占 15%左右 双床间 <15 m ² , 占 80~85% 灵活套间 占 2~3%	单床间 7~9 m ² 占 5%以内 双床间 12~14 m ² 占 15%左右 三床间 14~16 m ² 占 80%左右	单床间 6~7 m ² 占 5%以内 双床间 10~12 m ² 占 15%左右 三床间 15 m ² 左右 占 80%左右
设备标准	设备齐全(冷、暖气)集中空调 卫生间设浴缸三件(附带淋浴喷头) 客房中有地毯,电话,电视机,软垫床,沙发,衣柜,箱架	设备基本齐全(有暖无冷),餐厅及部分客房设冷风机,卫生间设淋浴三件为主,少量设浴缸三件(带淋浴喷头),客房中有地毯,电话,电视机插座,小型沙发,软垫床,壁柜收音机	单床间及部分双床间可设专用卫生间,其余客房使用公共卫生间及公用电话	集中设公共卫生间	
公共设施标准	公共服务设施齐全设有各类餐厅,咖啡室,小吃店,小卖部(或商店),理发,邮电,银行等服务项目	公共服务设施基本齐全,设有咖啡室,小卖部理发室,能提供酒类,冷饮,点心等服务,有中西餐厅	设餐厅,会议室小卖部	设餐厅及小卖部	
服务标准	餐厅服务多样化,中菜有较高水平,能做当地风味菜。客房床单等每天一换	餐厅服务多样化,有较好的烹饪技术,能满足一般要求。客房床单等 2~3 天一换			
建筑质量标准					
投资标准	有空调 ≥1000 床, 2.2 万元/床 500 床以下, 1.5~1.8 万元/床	无空调 0.8~1.2 万元/床			

注: 上表根据以下资料汇总整理而成:

- 1.《关于旅馆设计的几点意见》,国家建委,中国建筑学会于1978年6月广州会议。
- 2.《论旅馆建筑设计的几个问题》,建研院设计所,1979年5月。
- 3.《全国旅游工作座谈会纪要》,旅游总局,1978年7月于成都。
- 4.《关于旅游旅馆建设的几点意见》,国家建委,旅游总局,1979年2月。

大型的。

我国的旅馆建设自改革开放以来,得到大力发展,为了与国际旅游业的发展相适应,也制定出相应的等级标准。1978年5月,国家建委、中国建筑学会主持在广州召开的旅馆设计讨论会上,提出《关于旅馆设计的几点意见》,根据旅馆接待的不同对象和不同的功能要求,把旅馆分为两大类、四个等级。继之,建研院设计所在《论旅馆建筑设计的几个问题》中,对两大类、四个等级作了更明确的阐述。1979年2月,国家建委、旅游总局联合召开旅游旅馆设计审查会,提出《关于旅游旅馆建设的几点意见》,对旅游旅馆两个等级的标准,再次作出更详细的规定。

第一类为对外旅馆(亦称旅游旅馆),以接待一般外宾和自费旅游者为主,分为两个等级。一级对外旅馆建在大中城市和著名的风景城市,二级对外旅馆主要修建在有旅游业务的中小城镇、风景点,在大中城市兴建的以接待要求经济实惠的个人或团体,此外,国家接待贵宾的政府级宾馆和国际会议中心旅馆均未列入。

第二类为对内旅馆(亦称社会旅馆),主要接待国内旅客,分为两个等级。一级对内旅馆主要考虑接待会议旅客,二级对内旅馆以接待一般出差、中转、探亲访友等旅客为主。

表1国内旅馆等级划分标准,系根据以上各次会议文件整理汇总而成,基本上反映出我国自1978年以后实行对外开放政策、发展旅游事业的初期所制定的标准,适应当时的经济发展水平,对国内各主要城市由国家投资兴建的一批旅馆起到了指导作用。

随着旅游业的发展,原有标准已不能适应经济发展的要求,需要重新制定与国际上相适应的标准。1986年国家计委颁布《旅游旅馆设计暂行标准》,将我国旅游旅馆按标准房间和装饰、陈设、设备的标准分为四级(见表2)。该标准是在1979年标准的基础上,为适应经济发展和国际标准的要求而制订,将原先以床位为计算单位改为以客房自然间为计算单位,大量建设的是二、三级,其中二级相当于原对外旅馆一级,三级相当于原对外旅馆二级,另外增加标准较高的一级和具有国内外通用的四级。我国后期旅游旅馆的建设均按此“标准”执行。

为了适应我国国际旅游业发展的需要,使之既有中国特色又符合国际标准,1988年国家旅游局提出了《评定旅游涉外饭店星级的规定和标准》,将我国涉外饭店按一星、二星、三星、四星、五星划分饭店等级。

目前,往往对国家计委的“等级标准”和国家旅游局的“星级标准”难以区分。笔者认为等级标准是作为设计标准,着重对旅馆的面积、设施、设备等作出详细规定,相当于旅馆的硬件设计标准;而星级标准是作为评定标准,是对已成饭店的等级评定,着重在饭店的管理和服务标准方面作出详细规定,相当于旅馆的软件设计标准。等级标准与星级标准结合在一起,就构成了我国旅馆分级标准的完整体系。为了便于执行,笔者提出制定统一的旅馆设计标准的建议(见表3)。由于我国旅游旅馆按其性质,主要接待一般外宾及自费旅游

者,未包括接待高级宾客的标准,因此,等级标准的一~四级即相当于星级标准的四星~一星级,另外增加特级标准即相当于五星级标准。

表 2 旅游旅馆设计暂行标准 计设[1986]147号
国家计划委员会

等级	一 级	二 级	三 级	四 级
面积指标	84~100 m ² /间	78~80 m ² /间	68~72 m ² /间	50~56 m ² /间
客房	标准间净面积 20 m ² 以上,有良好温湿度,新风,风速和室温,能单独调节的空调,18吋以上彩电,有闭路电视,电话,唤醒器,音响,冰箱或小酒吧,高级地毯,精致装修和配套陈设,有消防装置,遮光窗帘,调光器,良好的隔音,有足够比例的双套和高级套间。	16~20 m ² 有合理温湿度,有相应卫生要求的湿度,新风量,风速和噪声控制,不一定单独调节室温的空调,14吋以上彩电,闭路电视,电话,唤醒器音响,也可有冰箱,上等地毯及装修陈设,有消防装置,遮光窗帘,良好隔音,有相应的双套间和三套间	14~16 m ² 可有新风的空调,亦可用窗式空调,确保冬夏室温,控制一定噪声,可有14吋彩电,电话,地毯或局部床边地毯,中等装修和陈设,符合消防条件,厚窗帘,有适当套间或二合一套间。	12~14 m ² 块料地面一般洋面厚窗帘
客房专用卫生间	1.68 m 以上浴缸,有固定喷头,低噪声恭桶(单独设更好),有梳妆台的脸盆(可设双脸盆),设净身器,设双电压刮胡刀,电吹风插座,面积 5~6 m ² 以上,电话听筒,紧急呼唤器,红外线取暖灯,块料墙地面,良好排气,保证室温,全天供热水,有饮用水。	1.52 m 浴缸,固定喷头,配套恭桶,有梳妆台脸盆,设刮胡刀插座,面积 3.5~5 m ² 块料地面及防水墙纸,良好排气,全天供热水	1.38 m 浴缸,恭桶,带梳妆台脸盆或有放化妆品的搁板,设刮胡刀插座,面积 3~3.5 m ² ,可作塑胶地面,局部块料墙面及防水墙纸,良好排气,全天供热水。	
公共用房	有相应标准的门厅,门厅外有三条以上停车线,足够停车面积,服务台内有私人金库,高级商店,商人中心(电传,电报长话,翻译,复印)等必须具备的公共设施,会议厅或多功能厅,游泳池不小于 8×15 m,有体育设施(最好有网球场),美容,蒸气浴,按摩,医务,衣帽间,卖花处,良好的庭园绿化。	有相应标准的门厅,较大的商店,可分隔的多功能宴会厅等相应的公共设施,亦可设一些庭园绿化。	有适用的门厅,商店,理发等。	有门厅,小卖部,电视室,客房层有电话,并能呼叫服务。

续表 2

等级	一级	二级	三级	四级
餐厅	具备中餐、西餐和饭店特有的风味餐,有足够数量的小宴会厅,有能分隔的大宴会厅(外有前厅及衣帽间),咖啡厅、酒吧及内部餐厅(供陪同及内宾用)	中餐、西和风味餐厅,至少有3~5个小宴会厅、咖啡厅、酒吧、内部餐厅(供陪同及内宾用)。	中西餐供应餐厅,咖啡室可兼酒吧,1~3间小宴会厅,陪同人员餐厅。	设餐厅、酒吧、并供冰块
服务供应	自设洗衣房(有干洗设备)送早餐,晚餐,职工更衣	自设洗衣房(有干洗设备),职工更衣,客房层能供冰块及其他饮料。	能为客人洗衣衣,职工更衣,客房层能集中供应冰块。	
其他	公共场所空调标准可比客房略低,可有1/3低一级客房,须有电梯,单独货梯,要根据国际标准不断更新,有相应的娱乐设施。	公共场所所有接近客房的空调标准,可有1/3低一级客房,三层以上(含三层)须有电梯,单独货梯,有相应的娱乐设施。	餐厅、门厅局部空调可有1/3低一级客房,四层以上(含四层)可设电梯。	五层以上可设电梯。

- 说明: 1. 旅游旅馆按标准房间和装饰、陈设、设备的标准分为四级,一级只是少数,大量建设的应是二、三级,四级是具有国内外通用特性。
 2. 旅馆工作人员编制,按分级情况,以客房数为基数大体上控制在1:1.1~1.5。
 3. 占地系数,多层旅馆 1:2~3;
 高层(超过15层)旅馆 1:4~8。

表 3 中国旅游涉外饭店等级(星级)标准 <建议>

等级标准	特级	一级	二级	三级	四级
星级标准	五星级	四星级	三星级	二星级	一星级
总建筑面积指标(m ² /间)	100以上	84~100	74~80	68~72	50~56
其中:客房部分(m ² /间)	52	45	40	38	34
公共部分(m ² /间)	9	7	5	4	2
餐饮部分(m ² /间)	14	11	10	9	7
行政部分(m ² /间)	10	9	9	8	4
机房部分(m ² /间)	10	9	8	7	2
其它部分(m ² /间)	5	3	2	2	1
标准双床客房净面积(m ²)	20	18	16	14	12
客房卫生间净面积(m ²)	5~6	3.5~5	3~3.5	3~3.5	3~3.5

旅馆的分级标准是由指标体现的,以下就旅馆设计的几项主要技术指标进行探讨。

1 用地系数(或称容积率,为总建筑面积与总用地面积之比)

旅馆建筑的用地系数是一项重要的技术经济指标,在设计中应寻求一个经济合理的

层数,并使总平面布置集中紧凑,以节约用地,同时又必须保证一定的停车场地及绿化面积。

国外由于市区地价昂贵,城市旅馆一般都采用在其地上满铺的做法,并充分利用地下室,以及设置屋顶花园以增加绿化,所以用地系数一般都在 3.5~5 之间,甚至有的高达 13.8。

我国在 1979 年规定的用地系数,高层旅馆为 2~4,低层旅馆为 1.5 以上。但根据已建旅馆的统计,平均用地系数仅为 0.8,甚至高层旅馆的用地系数也仅达 0.88~1.23,均不符合国家规定,这是由于改革开放初期经验不足,由国家拨款划地建设旅馆的具体条件带来的影响。1986 年国家计委再次强调节约用地,并提高用地系数,要求高层旅馆用地系数为 4~8,低层、多层旅馆为 2~3。由于商品经济的发展,设计观念的改变,土地已经成为有价投资,用地系数过低的情况已得到纠正,投资者都在设法有效利用土地,增加建筑面积,现在又需要控制用地系数过高的问题,以保持良好的城市环境质量。

2 建筑面积指标

旅馆的建筑面积指标是确定旅馆规模和投资的依据,国外大都按每间平均建筑面积($m^2/间$)计算,国内在 1986 年以前按每床平均建筑面积($m^2/床$)计算,1986 年以后则以客房自然间为单位,作为面积定额的主要指标,辅之以床位数来反映实际接待能力。

国外城市旅馆的建筑面积指标为:

欧洲: 60~80 $m^2/间$;

美国: 60~90 $m^2/间$ 。一般均拥有大面积车库,指标大都超过 80 $m^2/间$;

日本: 60~128 $m^2/间$ 。一般公共厅堂面积较大,面积指标平均超过欧美;

原苏联: 55~75 $m^2/间$ (30~40 $m^2/床$)。一般以建筑体积计,以双床间为主。

我国的旅馆建设在总结国内外经验的基础上,于 1979 年和 1976 年相继提出旅馆建筑面积指标的建议(见表 4)。

表 4 我国旅馆的建筑面积指标

1986 年国家 计委规定	一 级 84~100 $m^2/间$	二 级 78~80 $m^2/间$	三 级 68~72 $m^2/间$	四 级 50~56 $m^2/间$
1979 年国家 建委规定		对外一级 38~40 $m^2/床$ (相当于 76~80 $m^2/间$)	对外二级 34~36 $m^2/床$ (相当于 68~72 $m^2/间$)	

我国旅馆的建筑面积指标,经过几年来的实践,证明是适用的。根据 1978 年以后修建的旅游旅馆统计,每间客房平均建筑面积为 73.67 m^2 ,其中国家下达项目指标最低,为 67.16 $m^2/间$,地方项目指标最高,为 83.24 $m^2/间$,外资项目指标接近平均数,为 73.67 $m^2/间$,均在国家建议的建筑面积指标范围内。憩时,新建旅馆在设计上进一步改进,增加

了公共设施项目,压缩了无效的面积,增加了有收益的面积,更能满足旅游者的使用要求。

3 分项面积指标与比例

旅馆建筑大体上包括客房、公共用房和辅助用房三个部分,各部分的面积大小要有一定的比例关系,才能达到功能合理、节省面积。1979年的标准按分项面积比例进行控制(见表5),1986年的指标则按分项面积指标来控制(参见表3)。

表5 国内外旅馆分项建筑面积百分比 (%)

旅馆组成	国家建委 1979年建议	日本	英国	美国	香港
客房部分面积	55~60	50	66	64	55
公共部分面积	20~25	30	16	36	45
辅助部分面积	20以内	20	18		

近几年来,国内设计的旅游旅馆,公共设施往往不完善,由于技术落后,设备笨重,辅助用房面积所占比例均较大。例如将北京的华都饭店与建国饭店的面积指标作一比较(见表6),就可看出我国旅馆极需在设计和设备上作进一步改进。两家饭店规模相近,但“华都”建筑面积增加较多,两家的客房部分面积指标基本上是一个定数,即每间平均建筑面积 40 m^2 左右,差别较大的主要是辅助用房的面积指标上。

表6 华都饭店与建国饭店建筑面积指标比较

项 目		华都饭店	建国饭店
总建筑面积		41176 m^2	29615 m^2
客房间数		541 间	529 间
建筑面积指标		76.11 $\text{m}^2/\text{间}$	55.98 $\text{m}^2/\text{间}$
分项 面积 指标	客房部分	40.95 $\text{m}^2/\text{间}$	40.28 $\text{m}^2/\text{间}$
	公共部分	11.14 $\text{m}^2/\text{间}$	7.88 $\text{m}^2/\text{间}$
	辅助部分	23.0 $\text{m}^2/\text{间}$	7.82 $\text{m}^2/\text{间}$
备 注			

旅馆的标准与指标,主要是针对单一旅馆功能提出的,由于旅馆建筑中公共用房的发展与扩大,以及旅馆建筑与商住、商贸等建筑的结合构成的旅馆综合体,其标准与指标还有待进一步探讨。

(编辑:徐维森)

STANDARD AND INDEX OF HOTEL

Luo Pei

(Dept. of Architecture)

ABSTRACT This paper introduces synthetically that the grade standard and relative indexes of hotel architecture formulation after 1978 in our country. As compared with the standard of hotel design of foreign country and measuring the practices of hotel building of late years in our country, the paper discusses the suitability of standard and indexes hotel design and consummates them further still for our country.

KEY WORDS hotel architecture, hotel design standard, suitability study

⊗ ⊗ ⊗ ⊗ ⊗ ⊗ ⊗ ⊗ ⊗ ⊗ ⊗ ⊗ ⊗ ⊗

(上接 107 页)

RETAINING WALL ON A SLIP BODY STABILIZED
BY THE AID OF PRESSURE-GROUTED LITTLE PILES*Yong Jingrong*

(Dept. of Civil Engineering)

ABSTRACT This paper introduces pressure-grouted little piles and analyses mainly a serious engineering accident of retaining wall built on a slip body in Sichuan. That is stabilized by the aid of pressure-grouted little pile and a good result is obtained.

KEY WORDS pressure-grouted little pile, slip body, retaining wall, underpinning engineering