

最新、最全、最优
户型设计案例战略全集

中国地产 顶尖创新户型

2 大户型

实战

40个大中城市热销大户型大盘点

实用

1000个火热楼盘售罄、畅销、最新户型大集结

最优

1600例最具有创新意识、人居理念户型大揭秘

主编 夏联喜

最新、最全、最优
户型设计案例战略全集

中国地产 顶尖创新户型

2 大户型

主编 夏联喜



大连理工大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

中国地产顶尖创新户型. 大户型 / 夏联喜主编. —
大连: 大连理工大学出版社, 2010.5
ISBN 978-7-5611-5469-4

I. ①中… II. ①夏… III. ①住宅—建筑设计—中国—图集 IV. ①TU241-64

中国版本图书馆CIP数据核字(2010)第055936号

出版发行: 大连理工大学出版社
(地址: 大连市软件园路80号 邮编: 116023)
印 刷: 大连市金华光彩色印刷有限公司
幅面尺寸: 215mm × 280mm
印 张: 120
出版时间: 2010年5月第1版
印刷时间: 2010年5月第1次印刷
责任编辑: 裘美倩
责任校对: 马 帅 李 莱
封面设计: 温广强

ISBN 978-7-5611-5469-4
定 价: 680.00元(共四册)

电 话: 0411-84708842
传 真: 0411-84701466
邮 购: 0411-84703636
E-mail: designbooks_dutp@yahoo.cn
URL: [http:// www.dutp.cn](http://www.dutp.cn)

如有质量问题请联系出版中心: (0411) 84709246 84709043

编委会

主编：夏联喜

编委：欧阳帆	王 飞	熊明详	陈 炜	张小波	廖志宇
石瑞红	王成树	罗 锐	胡浩炬	熊思堡	金义合
夏 雨	刘 杨	刘尔娴	张燕杰	刘 睿	陈水娇
戴 强	刘 斌	张 辉	朱冠华	王国军	杨思思
吴军玲	刘友贵	袁 琳	黄 森	曹 晋	李 黎
刘方勇	朱卫丰	朱金云	刘文松	陈丹丹	刘 波
何 慧	汪 军				

目 录

P₁ 第一章 大户型面面观

- 一、大户型的定义区分 2
- 二、大户型的户型设计三大精髓 2
- 三、平面大户型设计重点：体现居者身份 3
- 四、立体大户型设计重点：强调居住氛围 4

P₅ 第二章 二房大户型

- 北京复地·西绒线26号 17
- 北京C-PARK西派国际公寓 23
- 北京苹果社区·酒店式服务公寓 39

P₄₅ 第三章 三房大户型

- 北京首创·和平大道 190
- 济南鲁能·领秀城 197

P₂₀₁ 第四章 四房大户型

- 福州融侨·观邸 234

P₂₃₉ 第五章 五房大户型

P₂₄₅ 第六章 大平层大户型

- 北京主语城 254

P₂₆₉ 第七章 错层大户型

- 重庆东海·滨江城 279

P₂₈₅ 第八章 大户型带入户花园

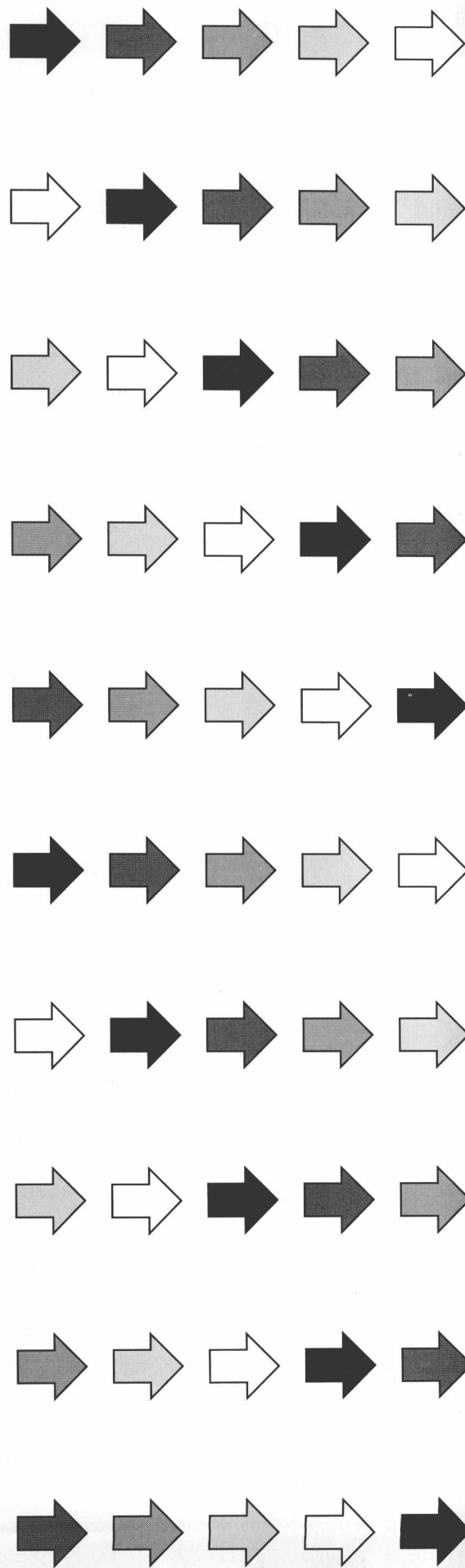
- 重庆龙湖·江与城（一期纯小镇） 321
- 成都伊萨贝拉 326

P ₃₃₁	第九章 大户型带空中花园	
	东莞新世纪·上河居	345
P ₃₄₉	第十章 大户型带空中院馆	
	杭州坤和·和家园	371
P ₃₇₇	第十一章 大户型带可变空间	
	杭州复地·连城国际	383
	合肥融科·九重锦	387
P ₃₉₁	第十二章 大户型带超大露台（阳台）	
	武汉泰然·南湖玫瑰湾二期	402
	大连乾豪红星海·世界观（城市别馆）	407
P ₄₁₃	第十三章 双入户大户型	
	杭州金隅·观澜时代	427
	成都首创·A-Z town爱这城（四期后海）	436

01

第一章 ▶ 大户型面面观

大户型相比小户型，拥有更多的空间表现基础。大户型因此不再局限于紧凑实用，而是在于彰显大户型的“大气”和居住者自主个性化文化特质。这是所有经典大户型设计的精髓。而要达到如此，必须要：在空间构成上，形成多区域划分理念，细化功能分区；在文化特质表现上，塑造家庭生活格调，展示主人生活个性；多层次的庭院风景也是不可或缺的元素，通过打造轻松生活方式，完善居住的品质需求。



一、大户型的定义区分

一般来说，大户型是指建筑面积大、楼盘售价高、容积率较低的住宅户型。

通常有三个界定标准：一个可以从面积大小来界定，比如120m²或者113m²以上的为大户型；一个可以从售价来界定，比如单价高、档次高的豪宅；还有一个从占地面积、容积率来界定，占地面积大、容积率低的低密度住宅。

同样，也有根据各地建设主管部门出台的关于“普通住宅”与“非普通住宅”的实施细则为标准确定的。

如北京市非普通住宅的确定标准：A.建筑面积140m²以上；B.容积率1.0以下；C.成交价格高于同级别土地地上成交均价的1.2倍。

三者符合其一就视为非普通住宅，在交易中会缴纳：契税：3%（普通住宅为1.5%）；营业税：房产证填发5年之内的5.5%，5年之后为差额的5.5%（普通住宅满5年的免交）；个人所得税：1%；土地增值税：1%并递减（非普通住宅免收）。

实际上，以上几种分类的方法并没有得到行业的公认，大多数人还是倾向于以面积来划分。本书也将以面积超过120m²作为划分大面积的基本依据。全书的编排和划分都按照这个依据来进行。

二、大户型的户型设计三大精髓

彰显大户型的“大气”和居住者自主个性化文化特质，正是大户型设计的精髓之笔。而要在户型设计过程中很好地表现这些精髓，需要注意以下三个方面。

1. 空间理念——多区域划分

大户型房子，空间宽敞，在设计时可借助这一优势对空间进行多区域划分，还可通过牺牲一些空间，换取功能上的舒适感。在客厅布局上，如居住者社会活动较频繁，经常有客人造访，客厅可划分为视听和会客两大区域。平日接待来客，可选择在会客区域，同时，家人看电视、听音乐可在视听区，两大区域间无须刻意用隔断分区，可以通过对顶面或地面处理，自然形成过渡。

卫浴间也是大户型设计的一个中心环节。可借助相应手段，将卫浴间划分为干湿区域，或通过柜体储藏等方式来予以区分。

2. 文化特质——展示个性

大户型居住者多为成功人士，他们对生活有着高品质的追求，非常注重文化特质的塑造。所谓文化特质，就是设计时将展示面作为主人生活特质的体现，达到“我的空间我作主”的境界。如采用中式装修的风格，设计展示墙和预留展示空间等，都是可采用的很好的手段。

3. 庭院风景——打造轻松生活

大户型在建筑设计上大多有阳台、露台、庭院等。大户型的阳台大多被规划为休闲空间。比如，有外挑阳台的大户型，可

拓展居室的进深，扩大阳台的面积；对顶层有露台的大户型，露台可做成玻璃阳光房，摆放些盆栽植物或种些无土栽培植物；而一楼有庭院的居室，发挥余地更大，庭院内可修建鱼池、凉亭，摆放摇椅等。

三、平面大户型设计重点：体现居者身份

住宅户型大到一定程度，就不单单是满足面积和功能的需要，因为购买平面大户型的人更多地是把住宅作为精神需求的物质载体，以显现人生的追求和业绩。

1.平面大户型设计重点：体现居者身份

平面大户型购买者，大多寻求住宅的高品位，因此要体现其身份，需从以下三方面着手：

一要大气，在面积尺度、视觉尺度上尽量追求宽敞、明亮、开阔；

二要充分与自然景观、人文景观结合，采用引入入室等设计手法，比如，落地窗、弧形窗、飘窗、大露台甚至空中花园等，与周围自然环境完美结合；

三要舒适，在功能配置上尽量完善，从人生活的各种流线、尺度着手。

2.平面大户型设计需要考虑的三个要点

要点1：细分空间

大户型的空间加大，其间的物品摆设相对宽松、随意，一定程度上可以增加居室的舒适度，同时也可以细分出不同的空间以满足不同的需要。在套型面积的界定上，北方地区为170~200m²，南方地区为150~180m²。在居室面积的划分上，起居室为40~60m²，主卧室为20~40m²，厨房为8~12m²，主卫生间为6~10m²等等。

要点2：强调居住氛围和舒适度

大户型的购买者，一般是具备一定的经济实力或在某个领域获得了一定成功的人士，对居住的地域、环境、档次会比较挑剔，比一般的购买者更强调居住的氛围，舒适的程度，这样才能在相对宽裕的空间里，获得某种感觉。因而，追求公寓中的豪宅、都市里的村庄，也是很多成功人士的必然选择。

要点3：观景、采光、通风优良

平层里的大户型，往往会被放在社区景观较好的区域，安置在楼体的各端，这样可以使整个户型拥有2~3个采光面，尽可能地各个居室的观景、采光、通风设计得完美，以提高整体品位。同时，除了基本户型所具有的功能外，还应有一些特殊功能，具备某种特色，如超大露台、空中泳池、空中院馆等，这样才符合宽大的空间和较高的单价房子档次。

要点4：户型满足私密性的要求

能够多加一道门，就不要少加一道门；能够一梯一户，就不要一梯两户；能够独占门厅，就不要与其他户共享。这一切，都是为了让用户更有领地感，安全感，也是获得私密性的必要条件。

四、立体大户型设计重点：强调居住氛围

从住宅设计角度讲，大户型设计相比小户型，回旋余地要大一些，比较容易兼顾通风、采光、使用功能和面积均好性等方面。但是，大户型不应一味地大，而应“大而有当”，在满足了面积尺度和功能需求之后，更多地是强调环境氛围、强调居住感觉，使每一个空间的存在都有其合理性，否则，就容易导致面积的浪费，这一点对立体大户型尤为重要。

1. 分清立体户型

立体大户型通常分为跃层、错层和复式几类，有些时候是独立设计，有些时候是几类混合组成。所谓跃层，就是一个住宅套型占有两个以上的自然层面，采用户内楼梯进行连接；所谓错层，并非有两个自然层，而只是把一个层面的住宅进行错位，而取得空间的变化；而所谓复式，俗称“阁楼”，就是在一个比标准楼层高一些的空间中，局部挑出夹层，用楼梯联系上下，以提高住宅空间的利用率。

2. 立体大户型的四大产品特性

特色大户型的品味在立体大户型中体现得更为充分，这是因为空间的变化使人无论在视觉、行动上，都会产生起伏多变，相比平面户型，更富多样性，更易分区细致，因而也更引人入胜。以上特性塑造了立体大户型四大产品特性：

特性1：独特性

立体大户型往往被放在楼层的顶部或底部，这样可以借助地面花园或楼顶露台，使户型在居室之外增添一些色彩。

特性2：稀缺性

这些稀缺性又表现在以下三个方面：一是大户型所处区域的土地不易获得；二是在产品规划时就考虑到产品的舒适性和主人的品位性，户型不会短时间陈旧；三是细微设计从功能上满足客户的需要，贴近自然的需求。

特性3：私密性

大户型的客户具有更强的防卫感，这是因为他们是多产一族，太多的财物需要防护；同时，他们更注重名誉、地位的防护，立体大户型可有效保证私密性。

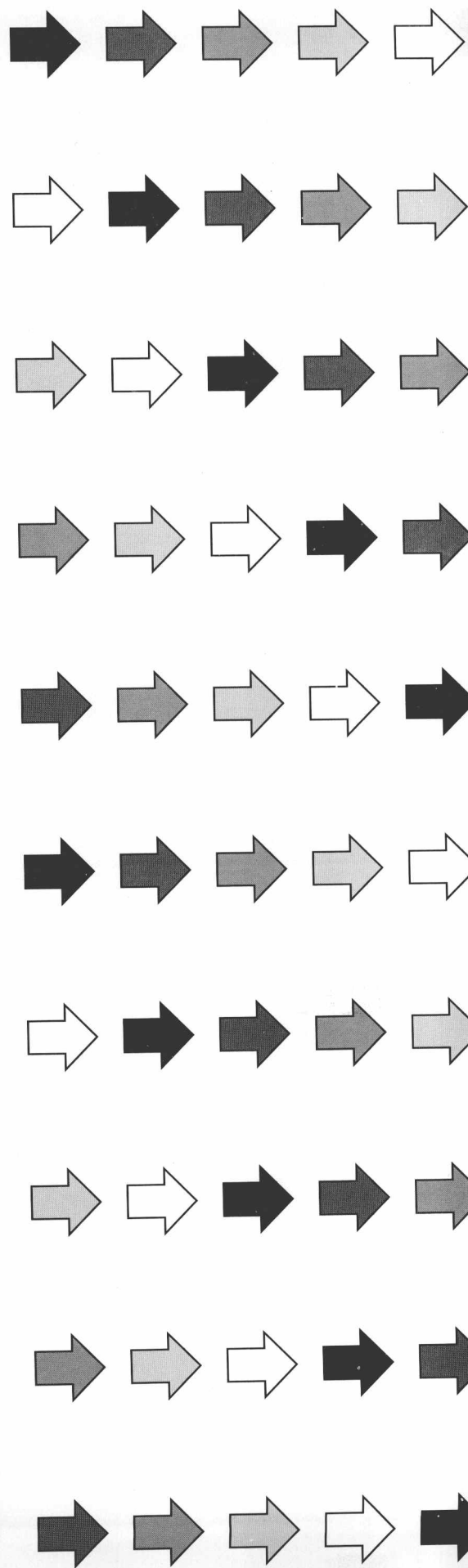
特性4：区域性

所分布的区域从地段上讲，会有其深厚的历史缘由及宽阔的现实基础，主要有两大类分布地区：人文区和自然区。这让立体大户型的区域优势更加明显。

02

第二章 ▶ 二房大户型

本章我们将重点结合北京、大连、青岛、天津、珠海等城市的二房大户型案例，来解密这种创新而又奢华的超过120m²的二房户型设计形式。从这些城市我们可以看到，这种户型形式主要分布于北京及沿海发达城市，以高档住宅和公寓产品形式出现，它已经放弃那种传统的居室数量要求，而是更多地强调空间的自由和空旷，讲究大客厅、大厨房、大卧室、大阳台，从而寻求完全彻底的居住舒适度。



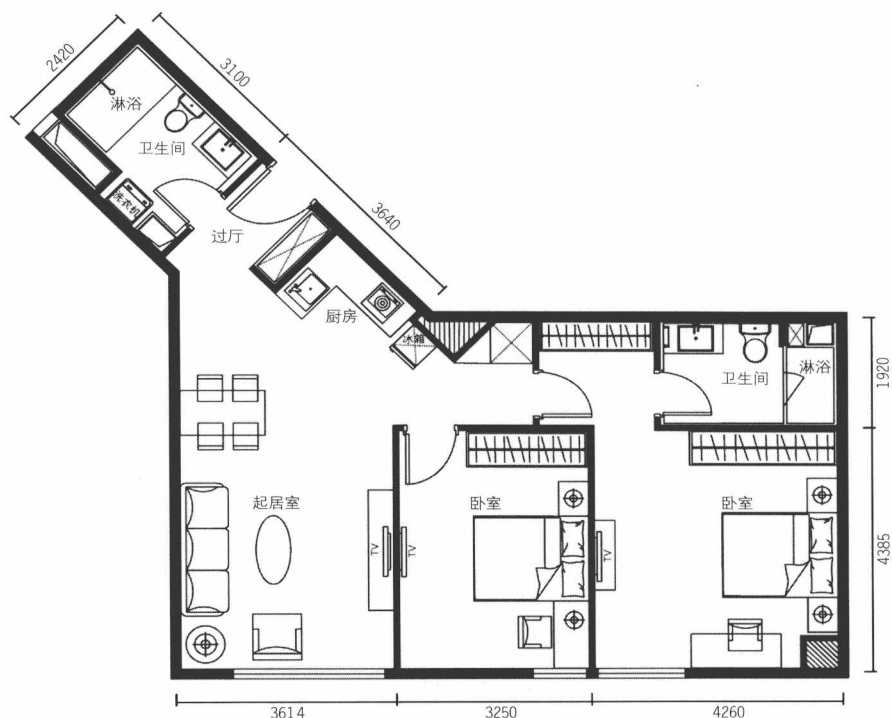
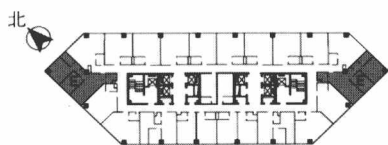
北京伴山御景



户型名称	E
套型	2室2厅2卫
建筑面积	120.23 ~ 121.72m ²

户型点评

宽阔起居室，视野之外，鲜氧对流，暖意扑面；私密主卧，拥有独立卫浴，更显主人风范；独特空间布局，干湿分离，动静分区，诠释着主人取舍间的游刃有余



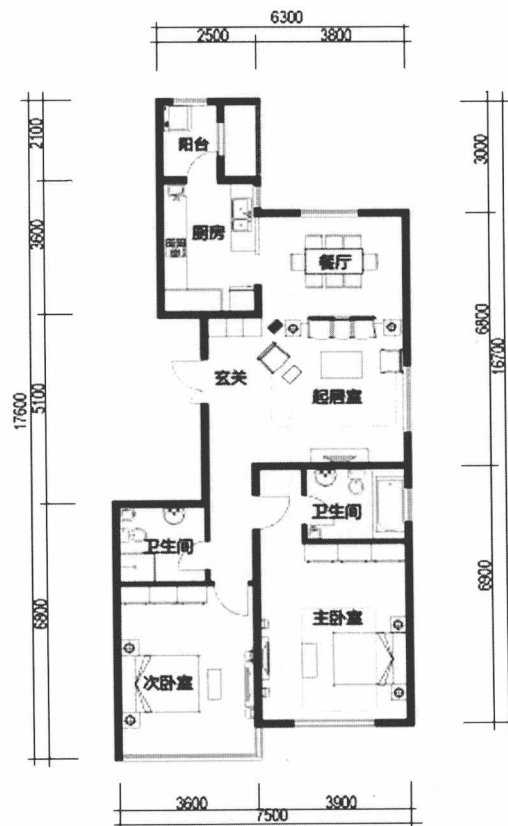
北京冠城·名敦道

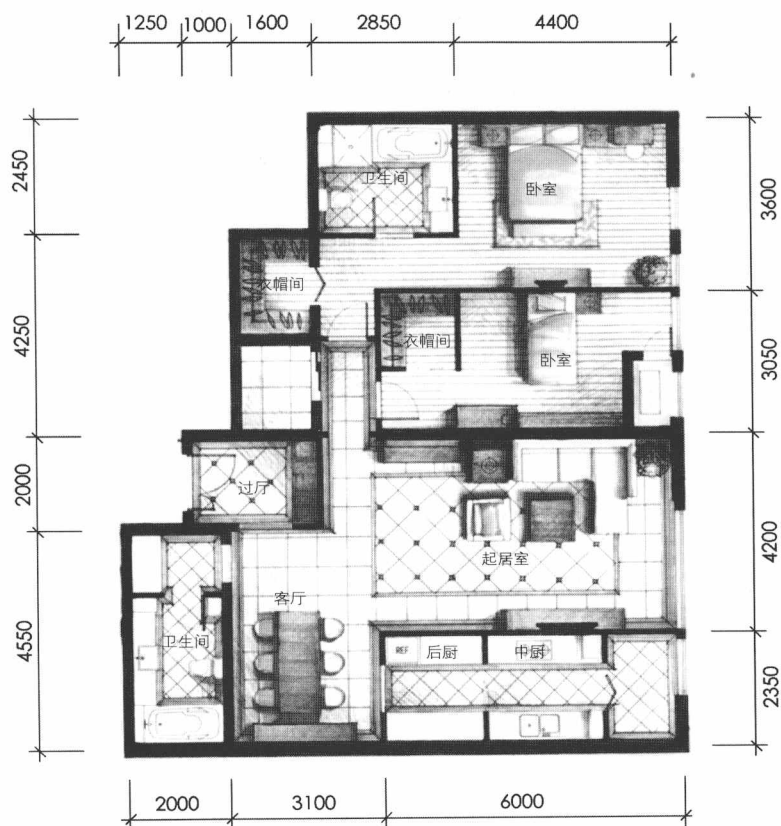


户型名称	B2-6
套型	2室2厅2卫
建筑面积	129.53m ²

户型点评

南北动静分离，休闲起居两不误；餐厅、厨房连贯设计，照顾生活习惯；阳光厨房、北面观景餐厅、美食与美景同时共享；独立洗衣房、人性化设计、引领现代生活方式；主卧室全朝阳南，采光观景俱佳



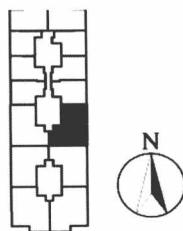


北京圣世一品

户型名称	A
套型	2室2厅2卫
建筑面积	155.11 ~ 155.21m ²
套内面积	123.84 ~ 123.92m ²

户型点评

户型布局精巧，错落有致，大面宽短进深，动静分区，客厅餐厅分离；独立玄关，过渡私属领域；主卧位于室内最内侧，独立卫生间和独立衣帽间，别墅级礼遇，尊享高度私密；宽敞中西双厨，西厨开放式空间与起居室相融一体，生活动线设计科学合理；双卫浴设计，专属储藏间，彰显尊贵品质

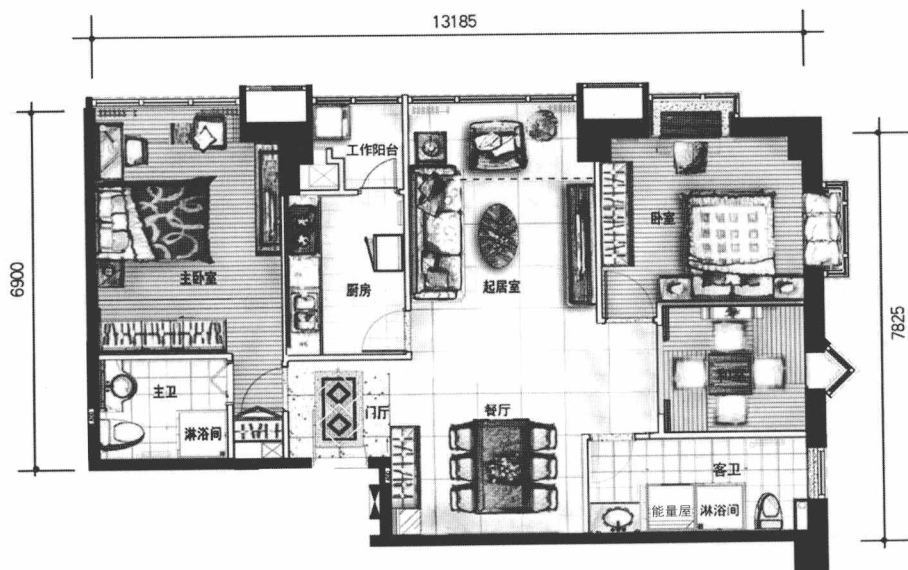


北京信堡水岸

户型名称	5B
套型	2室2厅2卫
建筑面积	127.82m ²

户型点评

双向采光，明厨明卫，室内通风采光俱佳；引入主卧“区”概念：卧室不再是简单的“房间+床”，而是包括卧室、衣帽间、卫浴空间、阅读区和走廊，更明确的功能分区，保证私密性，居住更舒适，空间更流畅，更添生活情调与趣味性；贴近厨房的独立餐厅设计，宽敞舒适，满足居家饮食的舒适与品质；起居室设立大面积落地观景窗，无论晨光暮影，导入户外绿意河景，引景入心，出入自如，完全放松在开阔美景中；和室空间可会客、饮茶、休息、睡觉，更可收纳杂物，是现代居室中“一室多用”的典范

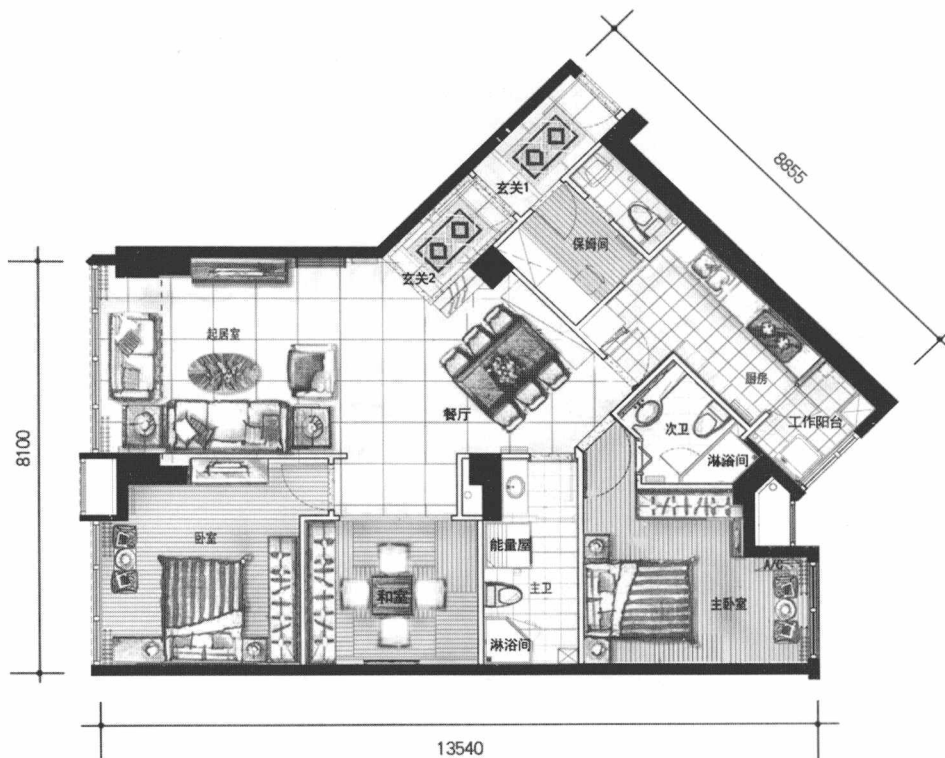


北京信堡水岸

户型名称	5D
套型	2室2厅2卫
建筑面积	152.65m ²

户型点评

南北通透，动静分区，层次分明、功能布局合理；独立保姆间，主仆动线分离，满足主人生活起居的尊贵需求；起居室设立大面积落地观景窗，无论晨光暮影，导入户外绿意河景，引景入心，完全放松在莲花河滨河公园美景中；和室空间可会客、饮茶、休息、睡觉，更可收纳杂物，是现代居室中“一室多用”的典范。

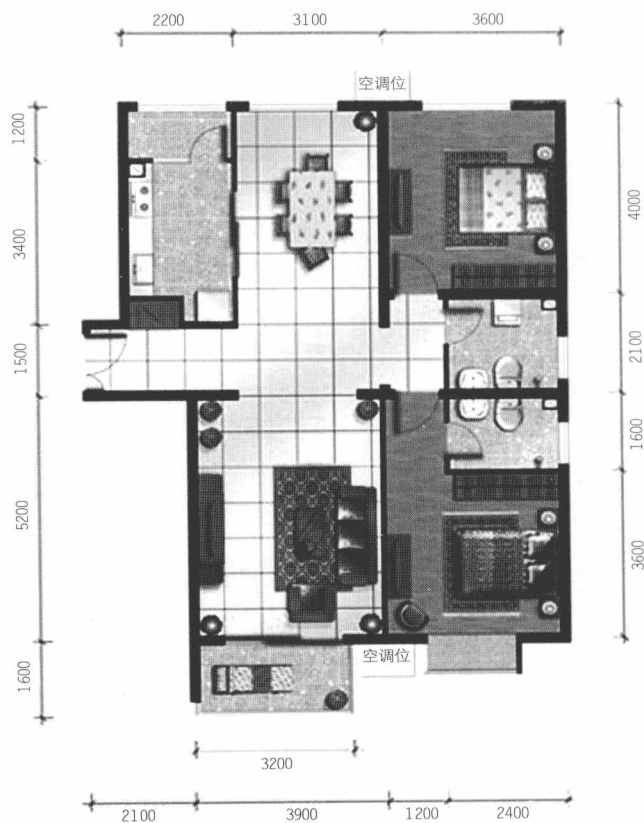
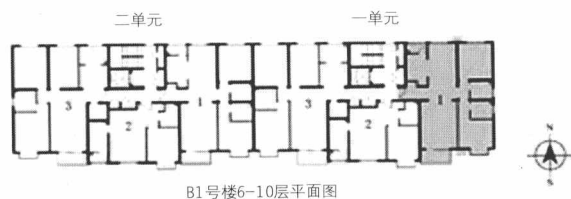


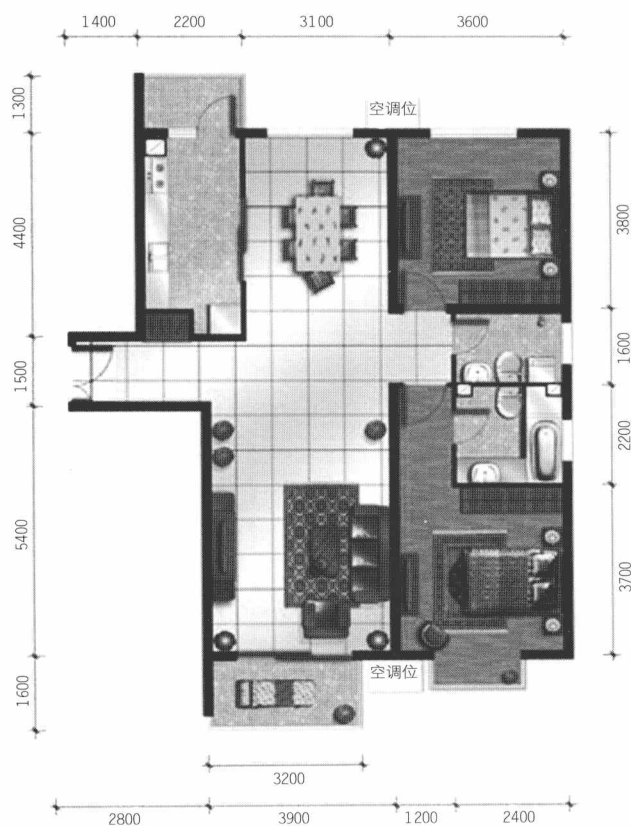
北京知语城

户型名称	名典公馆B1-1
套型	2室2厅2卫
建筑面积	120m ² 左右
套内面积	100m ²

户型点评

南北通透的薄板设计，方正开阔的疏朗布局，动静分离，每个角落合理规划却不浪费面积；玻璃窗宽敞明亮，使采光重组到奢侈；多角度的夜色美景使浪漫成为享受主题；南向起居室、宽观景阳台，让生活的舒适无限放大；宽大主卧自带明卫，私密空间，阳光惬意；玄关处嵌入式衣柜，透出生活空间的完美。



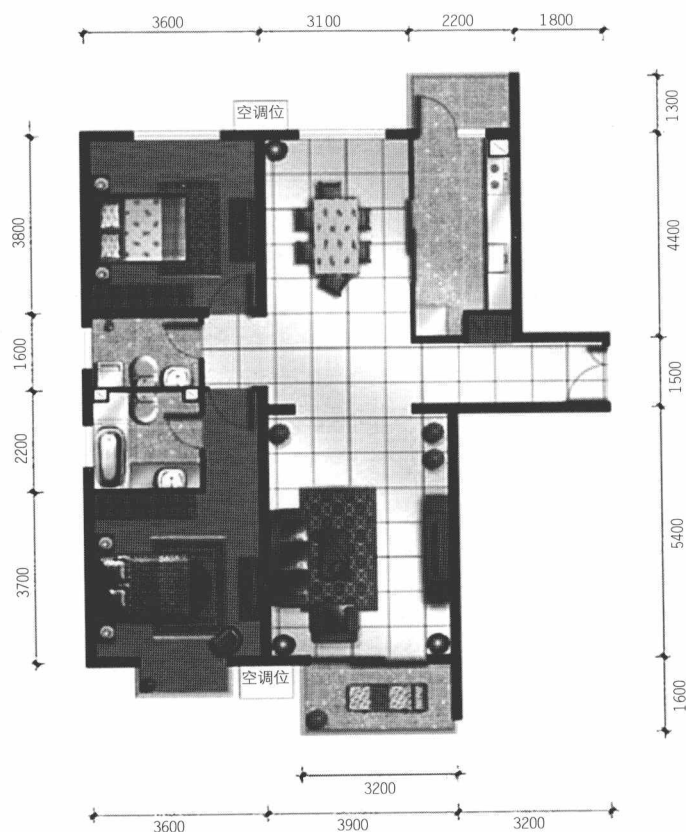
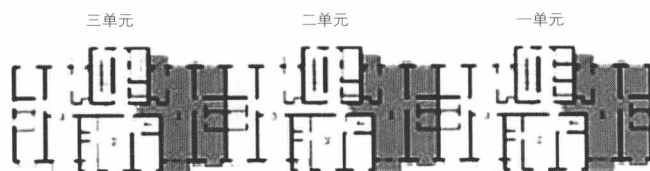


北京知语城

户型名称	名典公馆B2-1
套型	2室2厅2卫
建筑面积	127m ² 左右
套内面积	103m ²

户型点评

南北通透，空间开阔，格局方正；玻璃窗宽敞明亮，独具匠心的双明卫设计，阳光洒落每个空间；南向客厅相连双面采光的宽大阳台，视野更开阔；南向主卧特带外飘窗，美景随时赴约；玄关处嵌入式衣柜，巧妙空间布局，高雅不俗的生活瞬间呈现



北京知语城

户型名称	名典公馆B2-3
套型	2室2厅2卫
建筑面积	128m ² 左右
套内面积	104m ²

户型点评

南北通透，空间开阔，格局方正；玻璃窗宽敞明亮，独具匠心的双明卫设计，阳光洒落每个空间；南向客厅相连双面采光的宽大阳台，视野更开阔；南向主卧特带外飘窗，美景随时赴约；玄关处嵌入式衣柜，巧妙空间布局，高雅不俗的生活瞬间呈现



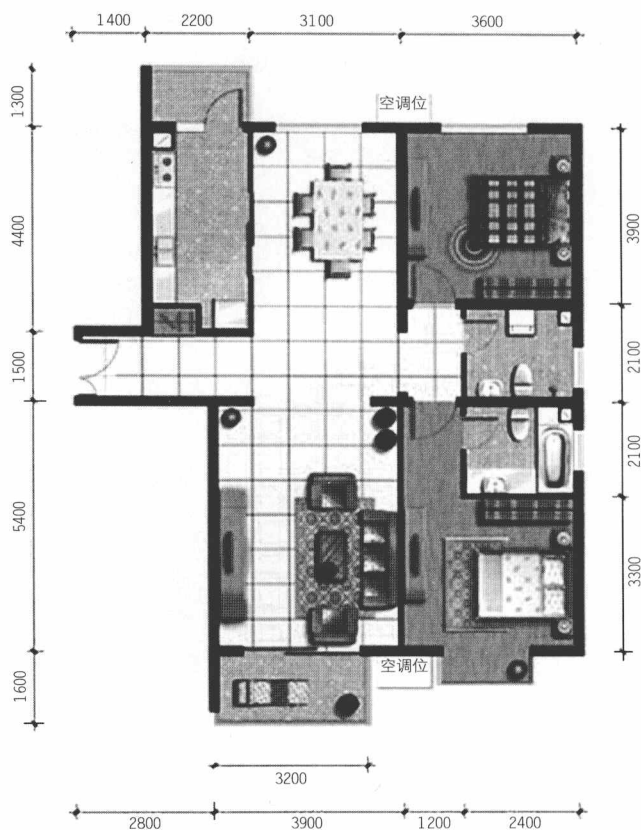
北京知语城



户型名称	名典公馆B3-1
套型	2室2厅2卫
建筑面积	127m ² 左右
套内面积	103m ²

户型点评

南北通透，空间开阔，格局方正；玄关处嵌入式衣柜，四季常在的清风、阳光流连的餐厅、南向起居室的双面观景阳台、主卧落地飘窗设计、双明卫的洁净清新，都令主人的舒适生活显露无疑



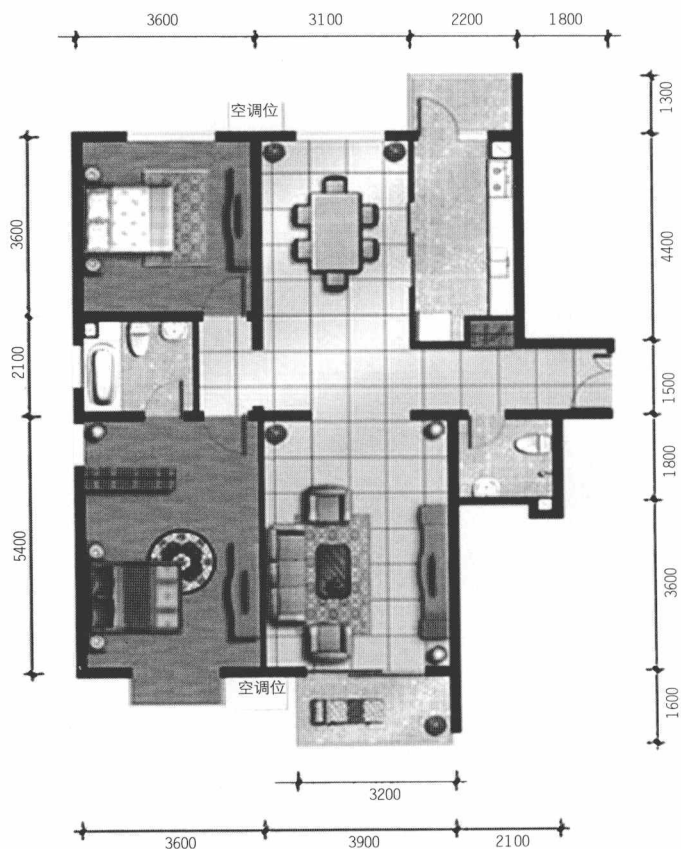
北京知语城



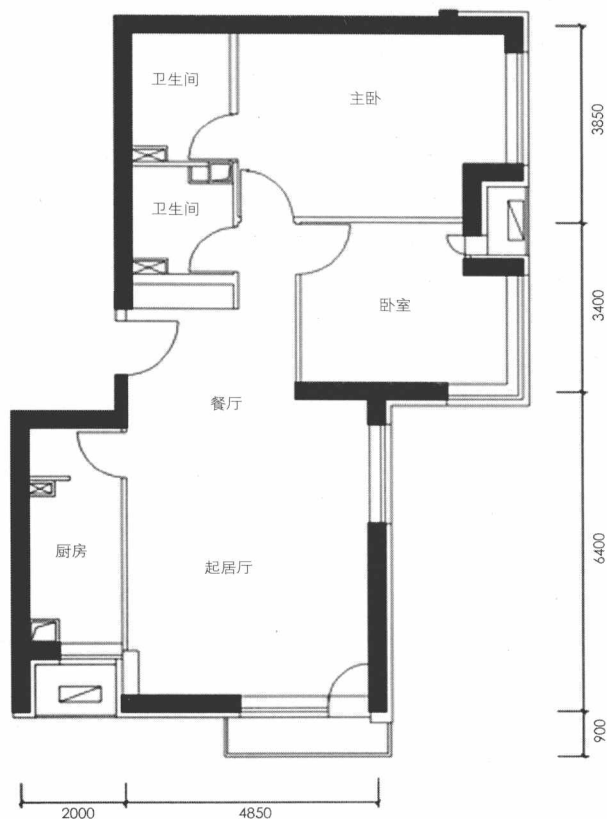
户型名称	名典公馆B3-3
套型	2室2厅2卫
建筑面积	133m ² 左右
套内面积	108m ²

户型点评

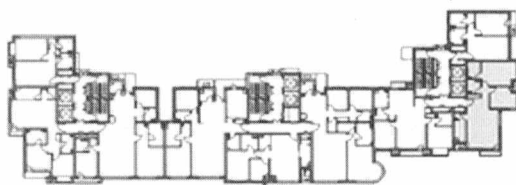
南北通透，空间开阔，格局方正，采光充足；南向起居室，带有宽大观景阳台，解读主人丰富的生活片断；主卧落地飘窗设计，延伸风景空间和舒适格调；尊贵玄关、嵌入式衣柜，细节彰显完美；明厨明卫，独立餐厅，厨房亦有观景阳台，倍添生活的优雅与舒适



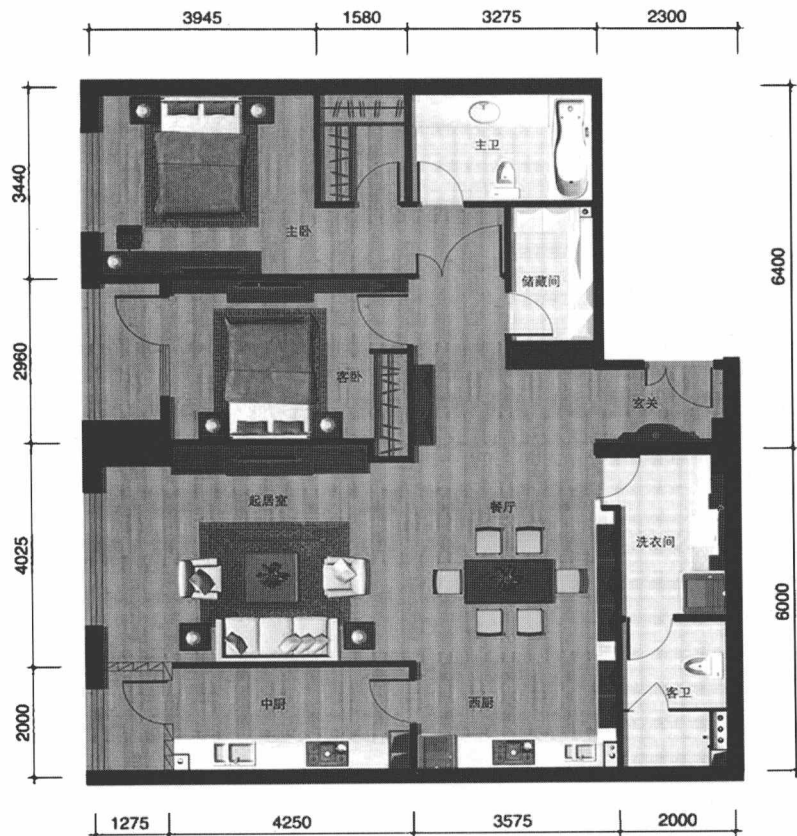
北京华润·置地公馆



户型名称	置地公寓H座10户型
套型	2室2厅2卫
建筑面积	127.97m ²
套内面积	95.75m ²



北京远洋公馆



户型名称	奢华凡尔赛
套型	2室2厅2卫
建筑面积	169.58m ²
套内面积	124.42m ²

户型点评

功能实用的主卧空间，带独立衣帽间和卫生间；阳台让次卧趣味盎然；独立洗衣间让细节无处不在；中西分厨，分享东西方美味；独立储藏间，人性化设计。

