

Housing Options by Li Xiaoning

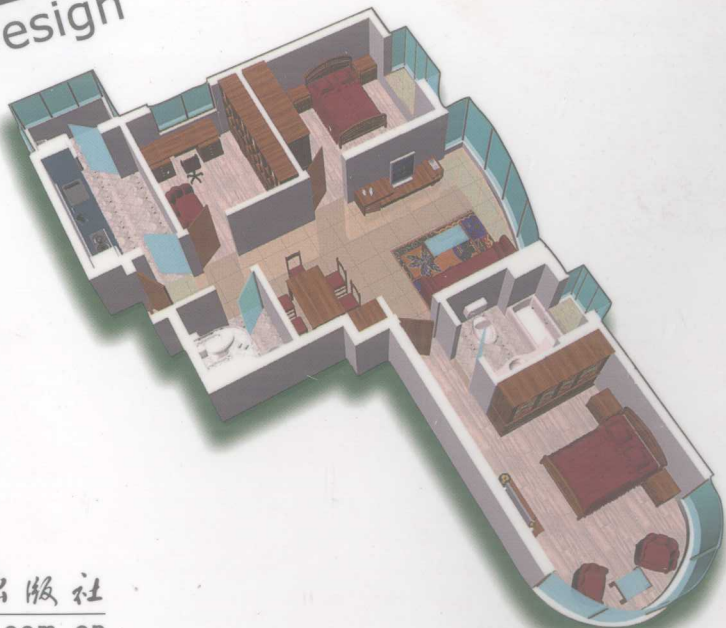
户型专家李小宁精心——

李小宁 | 著

帮你选户型

精致户型卷
Delicate Design

二居室
三居室
四居室
小复式



中国电力出版社

www.cepp.com.cn

户型专家李小宁精心——

帮你选户型

精致户型卷

李小宁 著



中国电力出版社

www.cepp.com.cn

近年来,住宅市场价格飞涨,异常火爆,面对如此昂贵的商品,人们的选择应该变得更加理性,对于寸土寸金的大中城市来说,精挑细选显得尤为重要。本书由户型设计专家李小宁精心撰写,从北京、上海、广州、深圳等地数万个户型中,挑选出富有代表性的500个样式,从十几平方米的迷你一居到八百平方米的别墅,分门别类地进行剖析,目的是帮助购房者能够细致地挑选户型,在有限的居室空间内满足更多的生活需求,把每一平方米的购房花销做到财尽所用。

图书在版编目(CIP)数据

帮你选户型.精致户型卷 / 李小宁著. —北京:
中国电力出版社, 2010
ISBN 978-7-5083-9868-6

I. ①帮… II. ①李… III. ①住宅—建筑设计
IV. ①TU241

中国版本图书馆CIP数据核字(2009)第226777号

中国电力出版社出版发行
北京三里河路6号 100044 <http://www.cepp.com.cn>
责任编辑:曹巍
责任印制:陈焊彬 责任校对:太兴华
北京盛通印刷股份有限公司印刷·各地新华书店经售
2010年1月第1版·第1次印刷
880mm×1230mm 1/24·7.5印张·280千字
定价:28.00元

敬告读者

本书封面贴有防伪标签,加热后中心图案消失
本书如有印装质量问题,我社发行部负责退换

版权专有 翻印必究

本社购书热线电话 (010-88386685)

FOREWORD 前言



常常有人问我，什么样的户型是好户型？

往高了说：有限的空间尽可能满足无限的需求。

往低了说：居室的格局尽可能满足生活的需要。

常常有人问我，住在郊区的大房子好，还是住在市区的小房子好？

往宽了说：住宅是时间和空间的关系，用时间换取空间或者用空间换取时间，就看如何平衡。同样的投入，在市区获得的空间小但可以赢得时间，快速完成工作和生活的切换；而在郊区，以牺牲时间的代价获得大空间，可以使自尊得到一定的满足。

往窄了说：生命是由时间组成的，对于每个人的价值千差万别，但空间也是丰富生命体验的重要环节，对于每个人的感受也会各有不同，就看怎样把握。有限的投入要住上好房子，选择郊区大房无可厚非；有限的年华要抓紧享受，留在市区也是权宜之计。

常常有人问我，怎样才能挑到合适的住宅？

往远了说：选择几十平方米甚至几百平方米的户型时，需要依靠生活经验和市场直觉；购买几十万甚至几百万的住宅时，需要依靠理性分析和优劣对比。

往近了说：这套书从北京、广州、深圳和上海等地数万个户型中，挑选出富有代表性的500个样式，分门别类地进行分析，目的是帮助购房者能够细致地挑选户型，去粗取精，去伪存真。

我还想说：空间的大小并不一定能简单地决定生活质量的高低，一些哗众取宠的样式并不一定能实现可持续发展，每一平方米的购房花销也并不一定能达到财尽其用。俗话说：“萝卜快了不洗泥”，不管是水萝卜、糠萝卜，缺货时就是满身泥泞也照样好卖。房子若是如此，到头来吃亏的还是普通购房者。在房价高擎的现状下，科学的鉴赏，仔细的斟酌，理性的选择，就像给萝卜洗去污泥，还其本来面目，挑到真正能保值、增值并且舒适、好用的房子，不然用买“心里美”的钱买了白萝卜，不喊冤才怪呢！

目 录CONTENTS

■ 前 言	3
-------------	---

■ 空间格局篇	7
---------------	---

卧室空间	9
------------	---

起居空间	17
------------	----

厨卫空间	29
------------	----

服务空间	39
------------	----

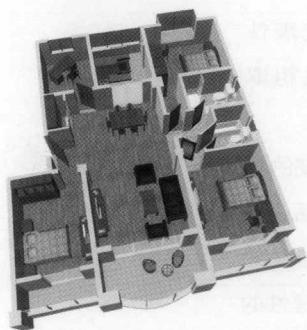
■ 常用户型篇	49
---------------	----

篇前语: 空间的尺度	50
------------------	----

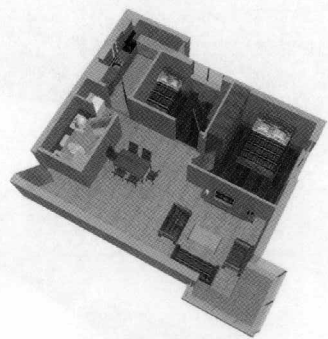
二居室	51
-----------	----

案例	52
----------	----

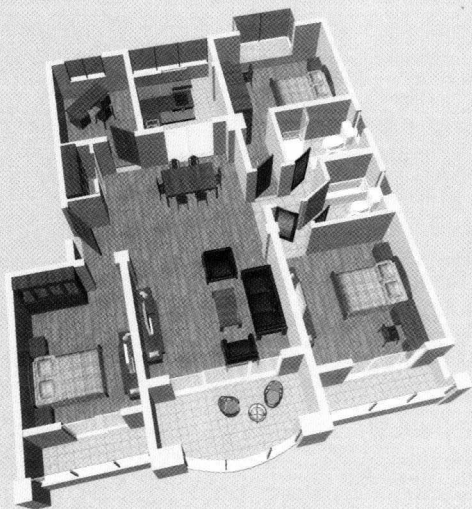
三居室	91
-----------	----



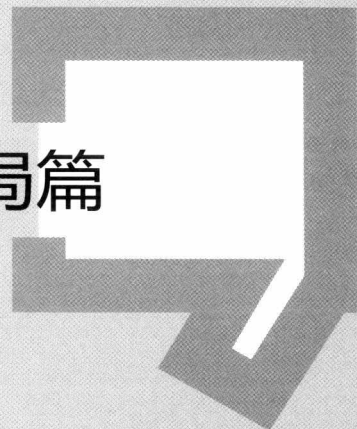
案例.....	92
四居室.....	131
案例.....	132
小复式.....	151
案例.....	152
篇后语：户型的需求.....	176
■ 后记：应该精挑细选.....	179







空间格局篇





在购房时，首先涉及的就是“居室”，而现在“一居室”、“两居室”、“三居室”等称谓，基本上延续了20世纪80年代以前有室无厅，或仅有一过厅的套型结构形式，其核心仍

然是唯卧室独尊。所不同的是，按照现代人的生活习惯，将起居室从传统的卧室中独立出来，形成了“厅”。

尽管如此，选择住宅时，恐怕首先考虑的还是有几个卧室，这样才能

满足基本生活的需求，满足家庭人居的需要。所以，当居室作为卧室体现了睡觉这种住宅最原始的功能时，就成为值得通盘考虑的空间，值得重点选择的空间，值得仔细玩味的空间。

卧室的尺度

从进门上床，到功能分区，选择大面积的卧室，才显得更为合理呢？

基本的10平方米

开间为3米，进深为3.3米的尺度，基本能满足双人卧室家具的摆放。卧室中最少应有双人床、床头柜和大衣柜等所谓的“卧室三件套”，当然，如果拥有独立的衣帽间，衣柜的部分可以省去。

以床为中心，是考察卧室尺度是否合理的关键。一般床应平行于窗户摆放，并保持一段距离，否则会影响上下床的便捷性和生活的私密性，并且心理上缺乏安全感，同时，灰尘、噪声和迎头风等都会影响睡眠和健康。以床长2米来计算，加上床前留有0.8米的通道，墙体中缝约0.2米的厚度，卧室的开间应为3米。标准双人床的宽度为1.5米，床头柜0.4~0.6米，衣柜深度0.6米，这样加起来，3.3米的卧室进深是起码的要求。当然，若放置单人床，房间的进深可以稍小一些，但小于8平方米的睡眠空间会有局促感。

舒适的15平方米

开间为3.6米，进深为4.2米，可以迎电视入室，这已经成为卧室，尤其是主卧室设计的潮流。入睡前拥着被窝看电视，是比在客厅正襟危坐更为舒适的享受。因此，除去床长2米、走道0.8米、墙体中缝约0.2米之外，还应增加0.6米厚的电视桌，这样开间就要增大到3.6米。当然，若摆放平板电视，电视桌可以窄一些，甚至可以去掉，将电视直接挂在墙上，余出的宽度增加到走道中。由于进深加大到4.2米，除去基本的床、床头柜和衣柜外，还可以增加1.2米长的小型书桌或梳妆台，当然，也可以换个大点的1.8~2米的KING SIZE大床。总之，15平方米的卧室要舒适一些。

分区的20平方米以上

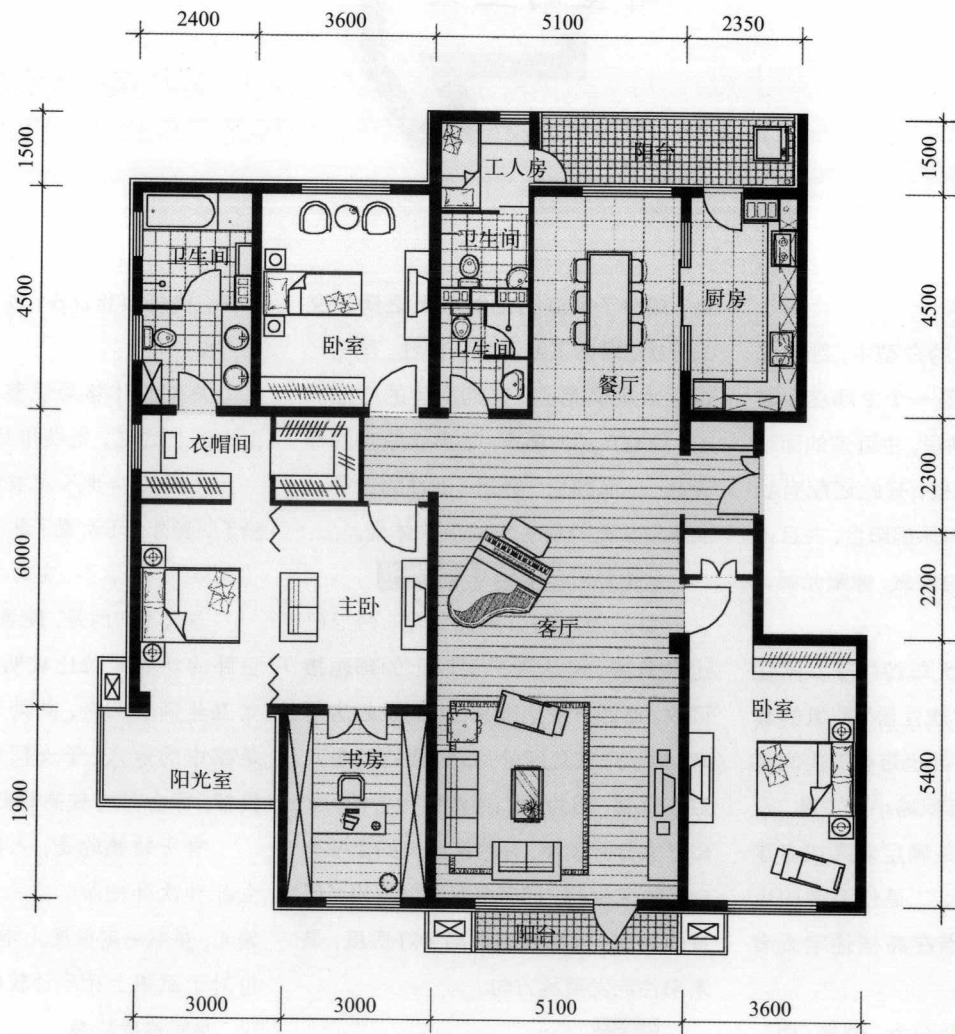
开间为3.9米，进深为5米。居室加宽以后，在床尾放个脚踏，感觉就会大不一样，如果将双人床换成两张单人床，还可以体验分居新时尚。

开间为4.2米以上，进深为6米以上。这样大的卧室，进行动静分区是显示气派的一种选择。除了原有的床、脚踏、床头柜和大衣柜形成的静区外，还要适时布置上双人沙发、贵妃椅、梳妆台以形成动区。

实例1

北京诚品建筑的C座B户型，四室二厅三卫一工人房，建筑面积244.05平方米。

该户型中的两个次卧室开间均为3.6米，除了“卧室三件套”和电视柜之外，还可增加休闲桌椅和梳妆台等。主卧的开间达到了6米，并配有独立的梳妆间和衣帽间，结合南侧的阳光落地角窗，适当进行动静分区，如摆放屏风、布置沙发等，会使宽大的卧室进一步提高档次。



诚品建筑C座B户型

卧室的主次

卧室有主有次

在两居室以上的户型中，卧室必然有主有次，也就是一个主卧室和若干个次卧室。通常来说，主卧室的面积较之次卧室要大一些，有的还配有独立卫生间、衣帽间和休闲阳台，并且占据着居室中比较好的位置，像阳光面、景观面等。

若与父母或较大年龄的子女同住时，还可以选择有“次主卧”配置的套型，也就是说，次主卧也带有卫生间甚至休闲阳台，只是面积略小于主卧。设立次主卧的目的一是满足老人或者孩子居住方便的需要，二是作为客房也显示出档次，这一点在高档住宅或者别墅中会时有体现。

主卧、次主卧的分立，使老、中、小三代人在空间上有了更强的独立

性，减少了家庭活动时成员之间的交叉干扰，保证了生活的私密性。同时，也极大地满足了一些购房者的心理需求：拥有自己的房产，是事业成功的标志之一，而独立、舒适、个性的主卧、次主卧正是尊贵身份的重要体现。

重要的是配备几卫或几浴

目前国内的公寓类住宅，两卫已比较普遍，但达到三卫以上的却屈指可数。而西方发达国家，人们说起房子来，除了几室几厅外，很重要的就是几卫或几浴，因为他们通常各用各的，父母子女分开使用，有的甚至夫妇也各有自己的卫生间。拥有多卫虽然占用了居室的面积，但却大大提高了舒适度，是未来住宅发展的方向。

实例2

北京富力又一城A7户型，三室二厅

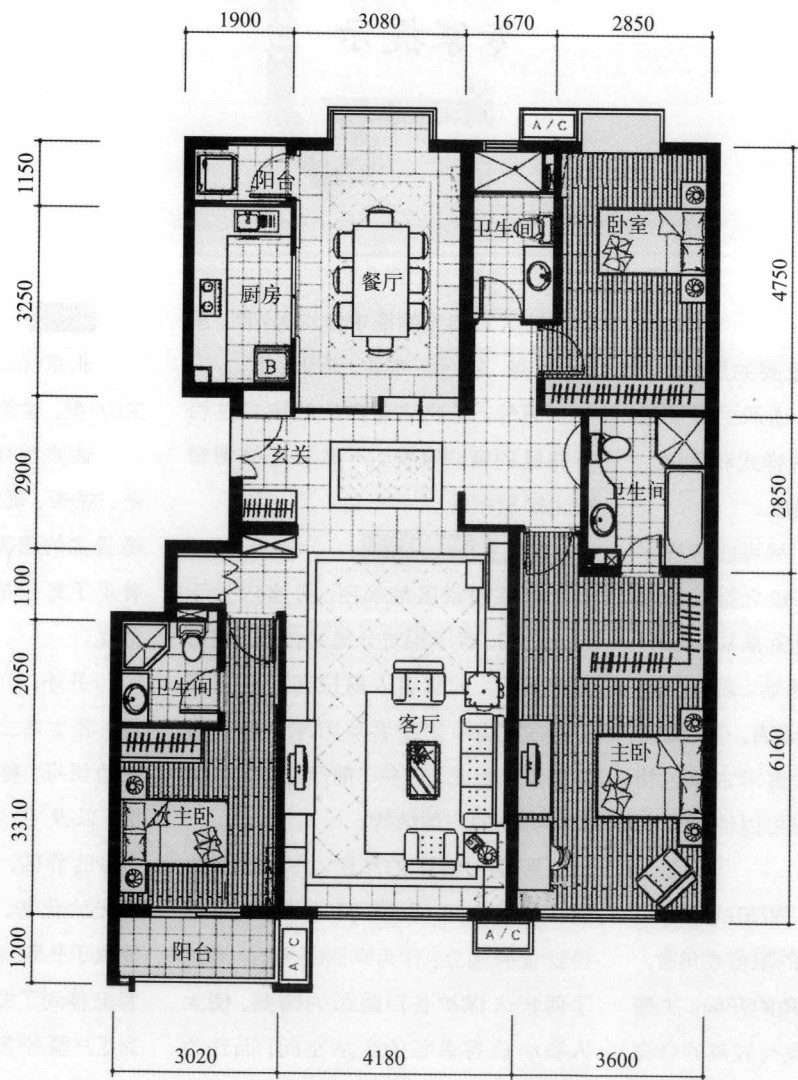
三卫，建筑面积168平方米，为板楼标准户型。

户型整体格局规整，分区细致，由于南北通透，光线相对比较充足。

主卧配有步入式衣帽间，卫生间除了明窗外，还设置了淋浴间和浴缸的“双浴”，显示了一定的档次。

与众不同的是，设置了次主卧。次主卧的功能定位比较明确，配备了独立卫生间和阳台，并处于南向，无论是家中的老人、子女同住，或者客人投宿，都会具有较高的舒适度。

有所缺憾的是，入门的玄关和入主卧和次卧的第二玄关，都显得有些偏大，虽然一定程度上增加了舒适度，但对于面积上斤斤计较的精致户型来说，空间浪费较多。



富力又一城A7户型



专家提示

看看窗户的开设

卧室是生活中很重要的居室，而窗户是连接户外采光、通风的重要通道，因此，拥有什么样的样式和尺度，直接关系到居住者的健康。

在窗户的样式上，尽可能选择平开窗，一方面是密闭性较之推拉窗要好，另一方面是可以避免推拉窗窗框位于中间阻隔视线的弊端。现代住宅在窗户上流行的是“大玻璃，小开窗”的分割形式，除了刻意追求古典风格的设计外，窗框少一些可以使观景更为充分。

在窗户的尺度上，朝阳的面尽可能选择采光角度大一些的飘窗或角窗，以保证阳光的充沛、视角的开阔。主要卧室应尽量朝阳，使其具有较高的舒适度。当然，南方地区因为日照充分，可以不必考虑阳光，但应尽量避免西晒。

北方地区对阳光的需求依次为：南、东南、西南、东、西、东北、西北、北。

另外，还要注意自家的窗户是否与邻居的窗户互视，不然总是挂着窗帘也挺别扭的。

看看动静的私密

卧室对动区的私密。卧室应处于与入户门、客厅相对分离的位置，避免直对客厅。如果客人前往客厅还要经过卧室的话，对主客双方来说多少有些不便。因此，应将“前厅后卧”视为一种典型的户型结构。

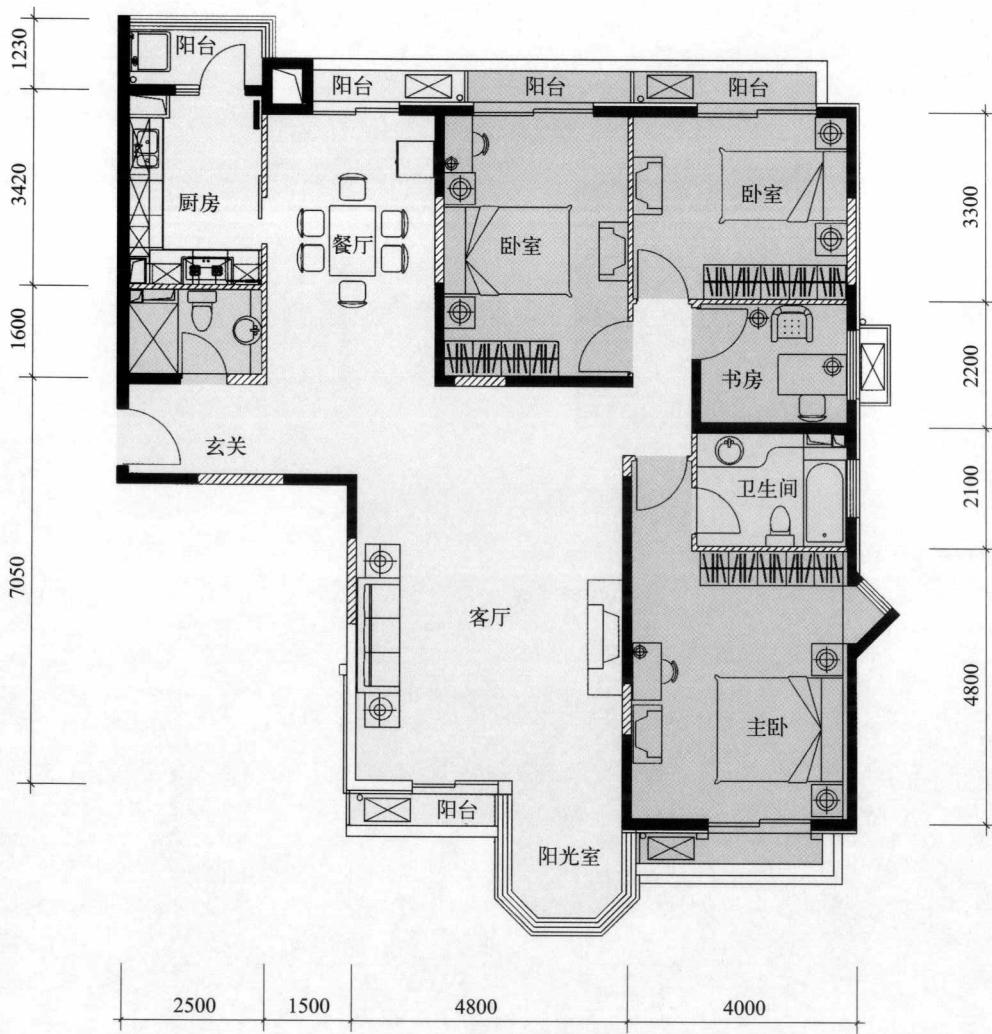
卧室对静区的私密。主卧应尽量拥有主卫生间、衣帽间和休闲阳台，保持就寝的独立：作为家庭居室时，满足了两代人保护各自隐私的需要，使大人和小孩各有各的生活空间；而作为客房时，主人与客人的卧室相对独立，互不干扰。

实例3

北京珠江罗马嘉园的三室二厅二卫D户型，建筑面积145.53平方米。

该户型处于板楼的东侧，三面采光，观景、通风都比较充分，尤其是起居室的阳光室和主卧的斜飘窗，在满足了充分的日照后，还多了观景的角度。

另外，动静分离也处理得非常到位，客厅右上角的垭口将户型分成了左边厨房、餐厅、次卫生间和客厅的动区，以及右边三个卧室、主卫生间和书房的静区，非常明确。静区利用侧面采光的优势，将通常设置客卫的位置改成了书房，而将易对静区产生干扰的客卫移到了玄关处，这样，动区都集中到了户型外侧，减少了交叉，真正做到了“前厅后卧”。



珠江罗马嘉园D户型

