

Housing Options by Li Xiaoning

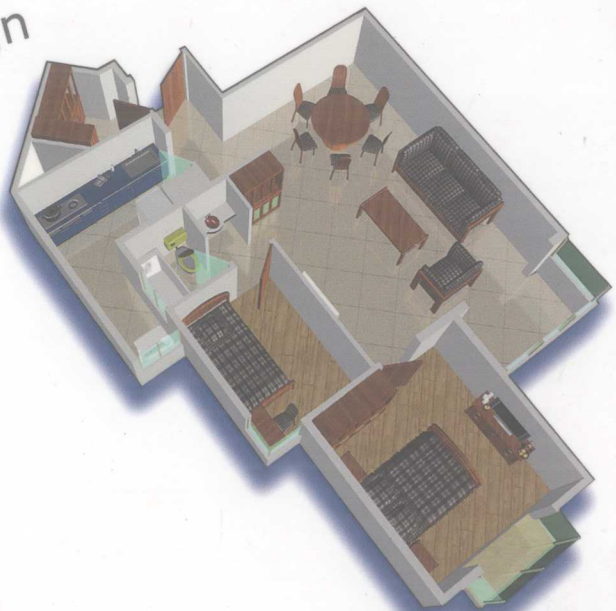
户型专家李小宁精心——

李小宁 | 著

帮你选户型

中等户型卷
Middling Design

塔楼
板楼
板塔楼
花园洋房



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

中等户型卷

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。本套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. 中等户型卷 / 李小宁著. —北京:
中国电力出版社, 2010
ISBN 978-7-5083-9792-4

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217168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。

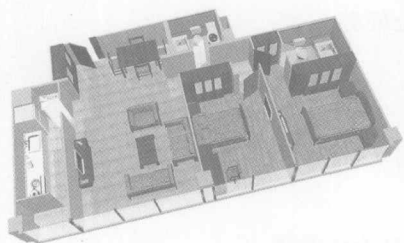
常常有人问我，怎样才能挑到合适的住宅？

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。

我还想说的是：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
------------	---

■ 南北对比篇	7
---------------	---

比拼京广塔楼的观景和设施	9
--------------------	---

比拼京广塔楼的采光和通风	15
--------------------	----

京广楼市说三道四之“买房、卖房探虚实”	21
---------------------------	----

京广楼市说三道四之“位置、环境论短长”	27
---------------------------	----

京广楼市说三道四之“楼体、户型比优劣”	33
---------------------------	----

■ 舒适户型篇 43

篇前语：空间的均衡 44

塔楼 45

 案例 46

板楼 77

 案例 78

板塔楼 111

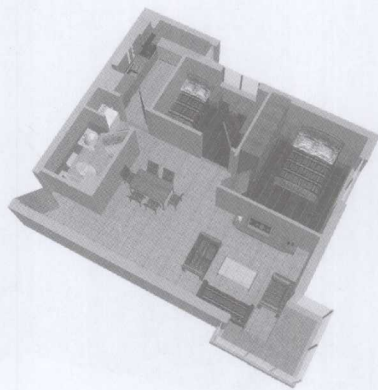
 案例 112

花园洋房 147

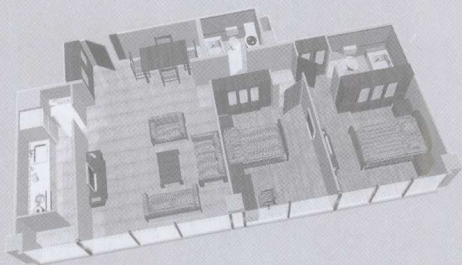
 案例 148

篇后语：户型的健康 176

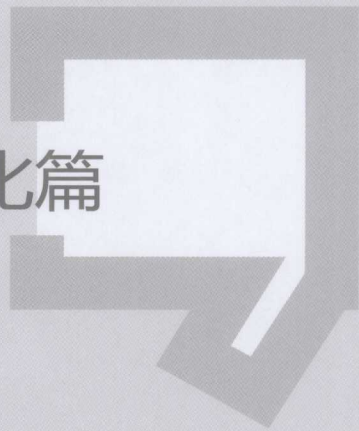
■ 后记：应该精挑细选 179





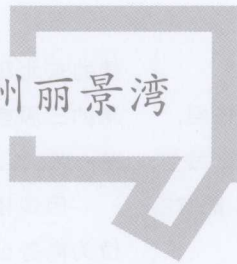


■ 南北对比篇





北京曙光花园和广州丽景湾



广州和北京的楼盘一样，都注意借景抒情。

广州的珠江从市区东西横穿而过，构成了城市中最重要景观，沿江一线的楼盘因此而身价倍增。像能够直接观赏江景的楼盘叫“一线江景”，而位于“一线江景”后面的称为“二线江景”，通常只能通过前面楼的空隙观赏到江面，这样的楼盘价格会大打折扣。

北京虽然没有广州那样倚江建楼

可以利用西山风景作为景观概念来炒作。不管怎么说，观景成了购房者购买房屋的一种需求，观景也成了开发商推销房屋的一个卖点。

广州的楼层普遍高于北京，因而设计师对生活必备的楼梯设置，也显得更为在意；广州人比北京人更会挑房子，因而开发商对装饰门面的大堂和外墙包装，也显得更为精心。

当南北两地楼盘放在一起比较时，半斤对八两，或许您心里有杆秤。

的绿色环保区，北邻曙光森林公园，东靠昆玉河畔，总建筑面积66万平方米，由18栋独立塔楼和6栋连体塔楼组成，建筑16~17层，绿化率64%，社区内花园庭院和旁边的曙光森林公园，与远处的西山景观遥相呼应，视野开阔。

广州丽景湾位于天河区珠江新城西侧，总建筑面积10万平方米，由1栋西座独立塔楼、2栋北座、南座连体塔楼组成，建筑31~33层，绿化率68%，社区内临江泳池的碧波，和着江畔花园的清

楼层平面布局

北京曙光花园智业园楼高16层，每层12户，分成两个独立的单元，每个单元有三居室4套、四居室2套，配有2部电梯。

广州丽景湾北座楼高31层，每层10户，分成两个独立的单元，每个单元有三居室3套、四居室2套，配有3部电梯。

两楼都采用蝶形连体塔楼常用的对称式布局，因北侧面向景观，均设计了超大弧形落地玻璃窗，以满足观景的需要。有所不同的是，北京曙光花园既要考虑观景，又要兼顾日照，形成了4户北面，8户朝南的态势，而广州丽景湾则把所有的10个户型统统冲着江面，最大限度地打造“一线江景”。同时，电梯间和楼梯间设置在楼体的里侧，以保证最大限度地展宽外侧的观景面。

时尚户型分析

北京曙光花园智业园F户型，位于

楼的东北和西北两角，是195.89平方米的三居室，主卧位于南向偏西或偏东一点，其余均为北向。

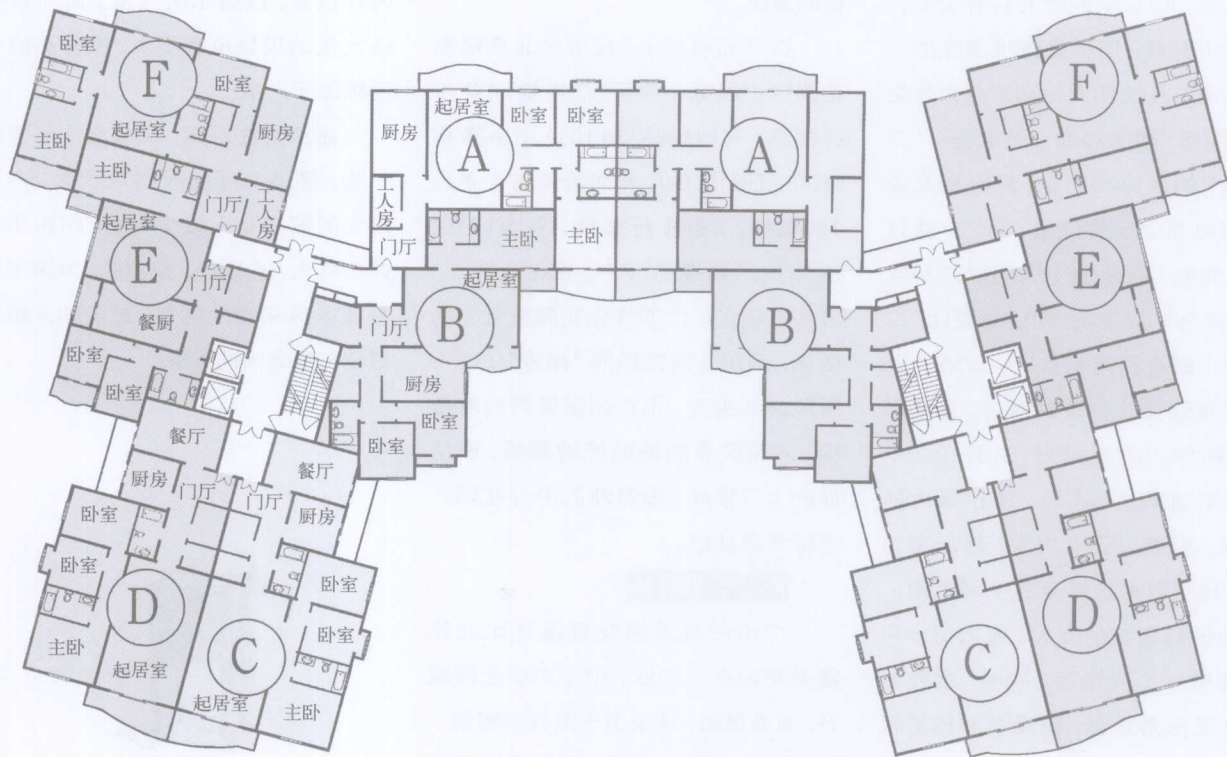
因该楼按照大户型设计，并且定位为商务公寓，居室比较宽大。入门处的大玄关，给人第一印象就是舒适。工人房和主卫的明窗，使采光、通风增加了通道。厨房和餐厅设计时，未加隔断，给二次装修留下了空间。特别是180度的弧形观景阳台，满目望去，景色宜人。若作为公司使用时，更易发挥户型宽大的优势：玄关安放前台；工人房用做样品间和复印室；长型的厨房正好摆放会议桌；起居室可做成开放式办公区，容纳6~8人，应不成问题；三个卧室可以作为经理室和财务室；最为合适的是客卫和储藏间，通过做防水和增加上下水，可改成男女双卫生间，克服一般商务公寓卫生间不足的弊病。

有所缺憾的是：北向厨房及两个卧室的窗户有些窄，采光、观景略显不足。

广州丽景湾北座D户型，位于楼的西北和东北，虽然是仅有97.24平方米的三居室，较之其他户型来，更为紧凑、实用。

该户型各空间的尺度适宜：起居室比例较为合理，尤其是消化因楼体变形而形成的异形餐厅，恰到好处地置于大门的右侧，并与客厅进行了自然分割；休闲阳台和主卧室有两个观景面，特别是主卧室的超大弧形落地玻璃，十里江景，尽收眼底。

美中不足的是：3.8米开间的起居室有些局促；左边电视墙一侧的门过于分散，人在其中易形成交叉走动，影响看电视和会客，产生动静干扰；因面积所限，一个卫生间对主人的舒适度会有些影响。



曙光花园智业园

观景、设施对比

北京曙光花园智业园其中的一个卖点就是景观，北侧的四个户型透过180度的超大弧形落地窗，近拥社区中心花园、43公顷的曙光森林公园，远眺西山群峰。同样是景观卖点的广州丽景湾位于海印大桥和广州大桥之间，分西座、南座和临江的北座。“二线江景”的西座和南座，只能从北座的两侧空隙中观赏江景，而“一线江景”的北座，绵延数十里的珠江尽收眼底，景色非常优美，但价格要比“二线江景”西座和南座贵30~50%。北座为了兼顾10个户型的观景，呈扇形展开，两侧为阶梯排列，并开了三个槽，以兼顾采光、通风。该楼最大的特点是，观景以卧室为主，起居室为辅，这样可以形成两至三个观景面，以避免因起居室的宽大，造成每一户型只能有一个观景面。同时，主卧的180度弧形落地窗，使观景和日常起居联系更为密切，更为直接，并且也避免起居室因阳台的存在而形成的间接观景。

北京曙光花园智业园虽然也为北向观景扩大了北侧阳台，但为了兼顾采光，其余南向的8个户型，均依次向

内收缩，使观景受到了一定的限制。北侧的两个开槽，对F1、A1、A2、F2户型的采光、通风起了很大作用，也使这4个户型在某种程度上拥有了板楼的品质。

在交通设施上，16层的北京曙光花园智业园每个单元2部电梯，1条步行楼梯，平均1部电梯48户，1条楼梯96户。而31层的广州丽景湾每个单元3部电梯，2条步行楼梯，平均1部电梯52户，1条楼梯77户。相比之下，二者各有优劣。北京曙光花园智业园的楼梯，采用北京常用的“暗梯”，既不通风又不采光。而广州丽景湾的双楼梯，采用贯通到底的玻璃幕墙，使枯燥的上下楼梯，因窗外的中心花园，变得意趣盎然。

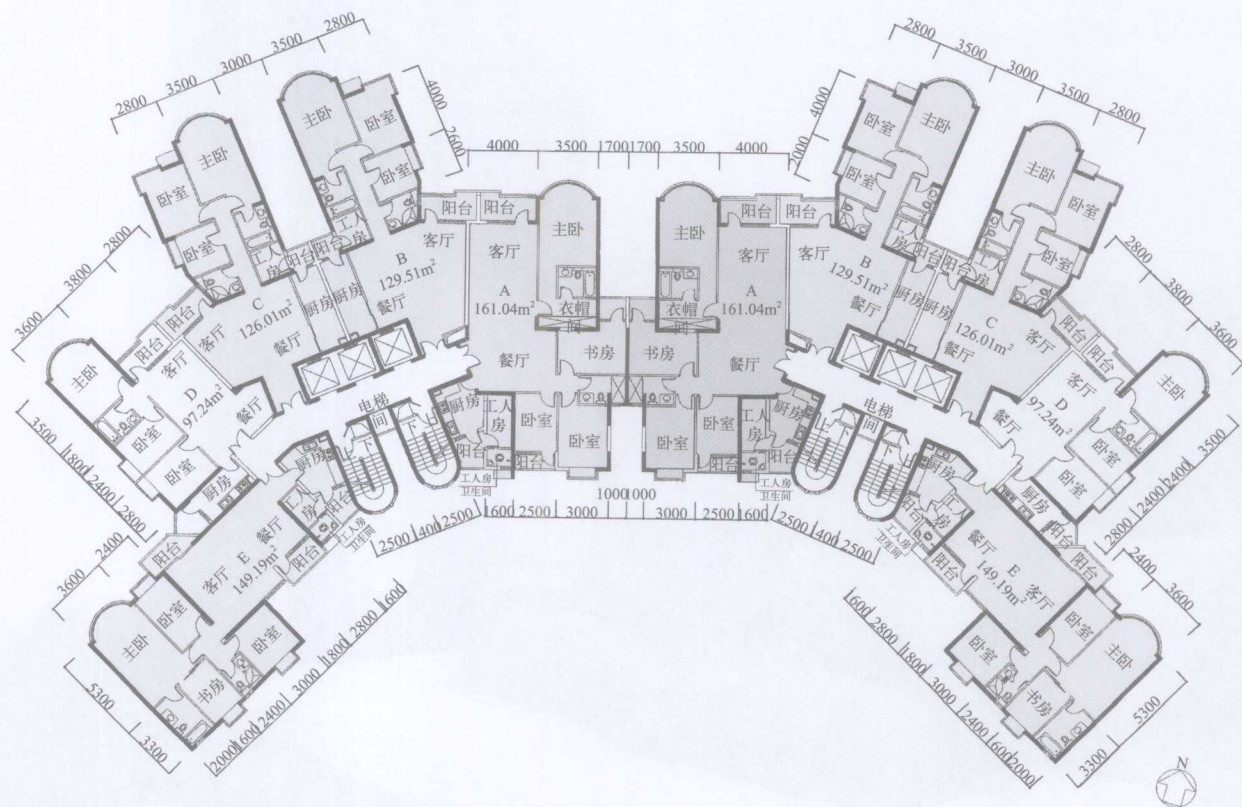
两地优劣评判

广州丽景湾的观景设计比北京曙光花园更为细致，10个户型全面展开，面面俱到，这是由于南方对观景、通风的要求甚于日照。北京在处理北向观景的塔楼上，往往还要兼顾日照的需要，所以，满足观景和满足日照的户型常常会在一个层面上出现。在服务性设施的配置上，广州丽景湾也显得比北京曙光花园更为周到，步行

楼梯全部采用明窗，而后者多数是暗道，不仅空气不好，遇上停电时，还要黑灯瞎火地摸索前行。同时，广州的公寓楼首层多是挑空设计，并用石材内外包装，以显示出气派。而北京挑空大堂的项目也有不少，但普及的程度稍逊于广州。

在私密性方面，北京比广州要好一些，楼体之间间隔相对较大，户与户之间窗户互视较少，而广州由于楼体密度大，户型小，窗户多，为满足观景及通风采光的需要，过多的开槽造成窗与窗之间的互视。

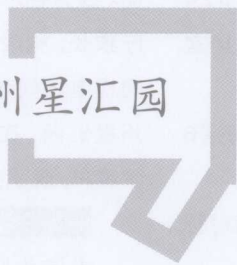




丽景湾北座



北京太阳园和广州星汇园



北京和广州的楼盘，一北一南，受气候特点、生活习惯的影响，楼体构造，户型设计都有所不同。

北京人注重朝向，希冀在躲避风沙、寒冷中，获得温暖；广州人喜好通风，以求在遣散潮湿、闷热中，得到凉爽。由此而派生出的两地楼盘，无论是外立面的形态，还是户内的格局，都有所差异，就是在居室空间尺度的划分上，北方大南方小，也体现了对实用面积究竟是多少更为合适的不同

理解。

当北南两地的楼盘相互碰撞时，擦出的火花，或许能给您点启示。

项目基本概况

北京太阳园位于海淀区北三环大钟寺东侧，总建筑面积21万平方米，由14栋独体塔楼和1栋连体塔楼组成。南侧毗邻北三环路，东侧城市轻轨从社区旁经过，交通十分便捷。邻近的中关村核心区及十余所大学和研究所，烘托了人文气氛。

广州星汇园位于天河区珠江新城西侧，总建筑面积21万平方米，由8栋33层连体塔楼组成。从星汇园西行5分钟有人行天桥与五羊新城相连，附近小学、中学、市场等一应俱全；向北距天河闹市区仅500米，那里有天河城、广州图书城等大型配套设施。华南快速干道、中央林荫大道、地铁三号线，以及城市轻轨从社区旁经过，构成了全方位的立体交通，来往方便。

楼层平面布局

北京太阳园1、4楼D座楼高24层，每层7户，其中两居室3套，三居室4套。

广州星汇园B区楼高33层，每层6户，均为三居室。

两楼都采用蝶形塔楼常用的对称式布局，北宽南窄，以兼顾采光。

所不同的是，北京太阳园将面积较小的D/E户型安排在电梯、楼梯间所处的中段，保证楼体向内收缩，以照顾最北侧的F/G户型的采光。而广州星汇园6套户型面积基本接近，中间和北侧的四套已具备了板楼的性质。处在中段公共通道的06/03户型，为保持板楼户型并南北通透，楼体向外伸展，造成中段宽于北段，对北侧05/04户型的采光有些遮挡。

北京太阳园的电梯间和楼梯间设置在楼体中部偏北，平均1梯84户的

双电梯和直道式楼梯分布在电梯厅两侧。因为各户型呈纵向分布，造成电梯厅狭长，构成了大面积的黑色空间。而同样电梯间和楼梯间设置在中部的广州星汇园，在楼道两侧及楼梯间均开了窗户，既明亮又通风。

时尚户型分析

北京太阳园C/B户型位于楼体的东南和西南，相对于其他户型来说，采光、通风要好一些。

该户型动静分离明确：起居室和厨房集中在户型的北侧面东/西，因楼体往里收缩，日照有所遮挡，客厅部分用飘窗弥补采光量的不足；而静区的卧室则布置在阳光充沛的东南和西南。户型为节约面积取消了所有休闲阳台，这对于习惯了依赖阳台晾晒的北京人来说，可能有些别扭。

美中不足的是：走廊面积浪费过

大，并且起居室3.75米的开间也略显局促。

广州星汇园01/02户型的均好性不错，相对于其他户型来说，面积浪费较少。

该户型客厅开间比例合适，通往卧室的过道恰到好处地分出了会客区和就餐区，配合小玄关，显得分割自然、流畅。以起居室为中心，细分出了厨房、工人房和服务阳台的服务区；次卧、书房和次卫的客区；以及主卧、衣帽间和主卫的主人区，使用起来公私分明。

有所缺憾的是：主客区分布在起居厅的两侧，日常生活中的进出，会在电视机前产生交叉，形成干扰，建议将主卧的门封闭，保持客厅的安定，而把衣帽间打通，改成主卧的入门。这样一来，户型中的动静分离变得更为明确，舒适度也相应提高。