

Housing Options

Special Design

by Li Xiaoning

帮你挑户型

特殊户型卷

李小宁 著



中国电力出版社
www.cepp.com.cn

Housing Options

Special Design by Li Xiaoning

帮你挑户型

特殊户型卷

李小宁 著



中国电力出版社

www.cepp.com.cn

不管是高端人群的面积需求,居室和环境的相互交融,还是住宅功能的向外延伸,特殊的户型总是为特殊购房人群量身打造。该卷按建筑面积、建筑功能和建筑样式等分成六章,从个性突出的户型中,抓住核心要点,凸现使用过程中可能会出现优缺点。

图书在版编目(CIP)数据

帮你挑户型. 特殊户型卷 / 李小宁著. —北京: 中国电力出版社, 2007

ISBN 978-7-5083-5107-0

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

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2006) 第 159243 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: 王海林 责任校对: 黄蓓 责任印制: 陈焯彬

北京盛通印刷有限公司印刷·各地新华书店经售

2007年2月第1版·第1次印刷

889mm × 1194mm · 1/24 · 10.75 印张 · 310 千字

定价: 48.00 元

版权专有 翻印必究

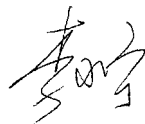
本书如有印装质量问题, 我社发行部负责退换

本社购书热线电话 (010-88386685)



李小宁，户型设计专家、楼市分析专家、建筑设计师。主持了多个别墅和高档公寓的户型及建筑外立面的设计工作，尤其擅长对户型的修改和调整，有效提高户型使用率和实用性，更适合消费的需求。常年在报刊、电视台等传媒机构主持、参与房地产节目及论坛，并担任各类评比活动的专家评委。在多种报刊、网站开设有户型及楼市分析的专家专版，同时主持网友户型论坛。

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空间换取时间。同样的投入，在市区获得的空間小但可以贏得時間，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：生命是用时间组成的，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。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，留在市区也是权益之计。

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，挑选出有代表性的300个样式，分门别类地分析，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、糠萝卜都照样好卖。房子若是如此，到头来吃亏的还是普通购房者。科学的鉴赏，仔细的斟酌，理性的选择，就像给萝卜洗去泥，还其本来面目，不然用买“心里美”的钱买了白萝卜，不喊冤才怪呢！





全案策划： 李小宁房地产经济研究发展中心

技术支持： 北京豪尔斯房地产咨询服务有限公司

插图提供： 北京黑马艺术摄影公司

作者主页：www.sohu.com 搜狐网－房产－业内专栏－地产精英 (lixiaoning.focus.cn)

www.focus.cn 焦点房地产网－精英主页－专家学者 (lixiaoning.focus.cn)

www.soufun.com 搜房网－地产博客－业内专家 (lixiaoning.blog.soufun.com)

www.sina.com.cn 新浪网－房产－房产博客 (blog.sina.com.cn/m/lixiaoning)

作者联络：E-mail：LL2828@163.com

目录

前言

超大户型篇	1
篇前语：空间的品位	2
平面大户型	3
立体大户型	27
篇后语：户型的配置	42
低密户型篇	45
篇前语：空间的释放	46
CITY HOUSE	47
TOWN HOUSE	59
TWO FAMILY HOUSE	75
SINGLE FAMILY HOUSE	87
篇后语：户型的分离	114
商住户型篇	117
篇前语：空间的交错	118
商住公寓	119
商务公寓	129
篇后语：户型的面积	140

异形户型篇	143
篇前语：空间的流动	144
平面异形	145
立体异形	161
篇后语：户型的流线	172
另类户型篇	175
篇前语：空间的跳跃	176
空中别墅	177
空中花园	187
篇后语：户型的误区	202
户型内外篇	205
篇前语：空间的对话	206
景观	207
楼体	229
篇后语：户型的个性	246
后记：应该精挑细选	249

超大户型篇



空间的品位

居室大到了一定的程度，就不单单是面积的需要，因为购买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。

从某种意义上讲，大户型在设计上更多具有独创性，就是在独创性与理解性之间寻求最优化的答案。有时，过于标准的户型反而在一定程度上束缚了想象力的发挥。

凡此种种，大户型价值的核心归结到一点，就是品位。

面积的品位

大而有当是大户型的最爱，由于空间加大，其间的物品摆设相对宽松、随意，既可以增加居室的舒适度，也可以细分出不同的空间，以满足不同的需要。但大而无当也是大户型的痼疾，面宽、进深的加大一定程度上纵容了设计师的挥霍，走廊、楼梯占用过多的空间不说，实在难以处理的地方，大笔一挥，变成了与卧室单位面积同样价钱的储藏间。

氛围的品位

“物以类聚，人以群分”、“孟母三迁”、“择邻而居”等这些千年古训继续影响着现代人。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。

户型的品位

大户型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，这样才能在相对宽裕的空间里，获得某种感觉。这一点是很多设计师和发展商潜心追求的目标，因为宽大的空间和较高的单价，给他们提供了精心打造的条件。

平面大户型

大户型体现居住者的身份主要表现在几个方面：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，采用引景入室等设计手法，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。

使用面积的宽松

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170~200平方米以上，南方地区为150~180平方米以上。在居室面积的划分上，起居室为40~60平方米，主卧室为20~40平方米，厨房为8~12平方米，主卫生间为6~10平方米等等。

居住氛围的惬意

大户型的购买者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。

户型特色的独到

平层里的大户型，往往会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两至三个采光面，尽可能地将各个居室的观景、采光、通风设计得完美，以提高整体品位。

比如户型尽可能满足私密性的要求：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。



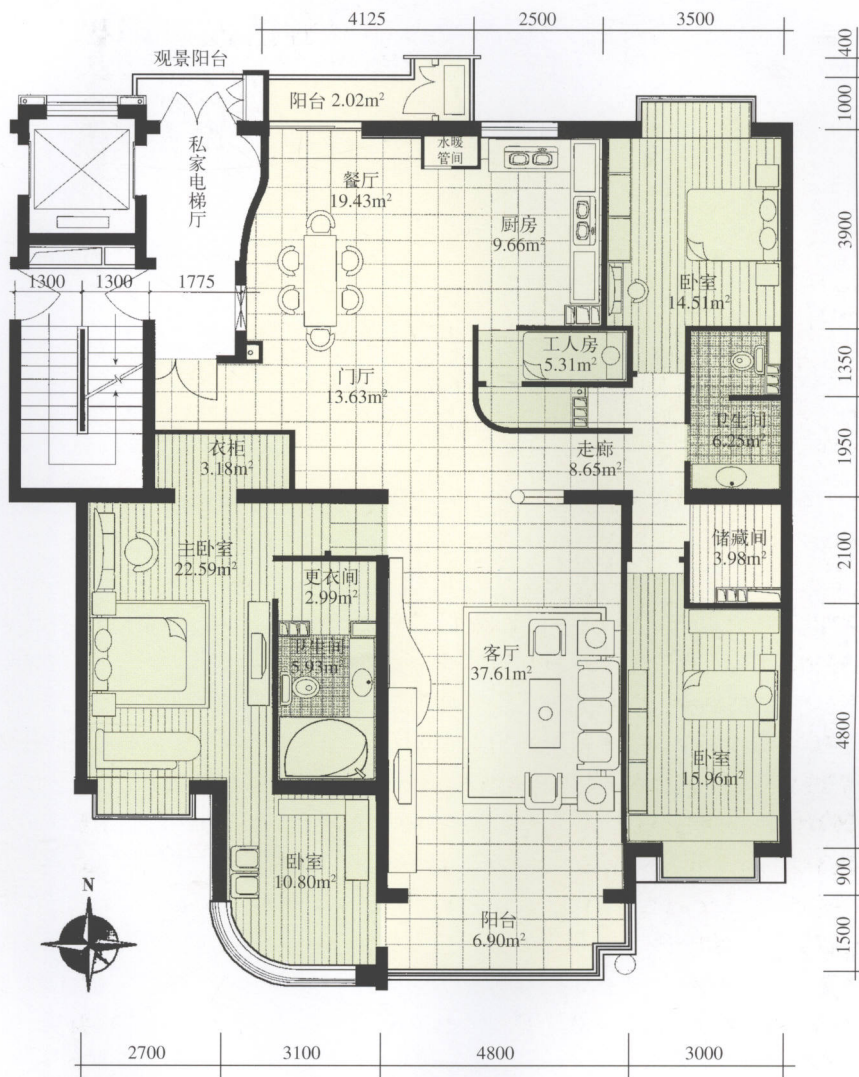
远山近水，分区细致的鲁园·上河村A户型

环境氛围：位于北京最好的观光河道——昆玉河的西岸，南邻板井路，北靠远大路，出行极为方便。该社区总建筑面积22.68万平方米，其中860套纯板楼住宅均为160平方米以上的大户型。同时按照规划，每年将有26万立方米的昆玉河活水引入园区，形成具有生态景观的环园水系，穿绕楼间。

户型特色：四室二厅三卫的A1号楼A户型，建筑面积225.28平方米。整个户型采光面宽，南北通透，尤其是几块区域的交错分布，使户型变得错落有致：像由于双开门观光电梯而形成的独享电梯厅和门厅的错位、观景餐厅和阳光起居室的错位、大主卧室和小弧形书房的错位等，都会使居室之间避免一览无余，而变得曲径通幽；同时，以起居室为中心在周围形成了功能细分的三大区域，即餐厨、小洗衣间、工人房和卫生间的服务区，弧形书房、主卧、更衣间和衣柜的主人区，以及两个次卧、卫生间和储藏间的客区。

时尚品位：起居室和餐厅的落地窗、书房的弧形窗、卧室的飘窗，以及北向透明的观光电梯和阳台的设置，充分显示了对观景的重视，并且采光、通风良好。4.8米开间的起居室相对独立，长达8米的平行线无门窗，便于摆设各类家具。通向主卧室和起居室的双开门书房，宽敞明亮，并且形成了居室中的第二通道，使用灵活方便。

美中不足：工人房过小，仅能从一头上床，使用不方便。南侧的次卧室3.98平方米的储藏室若能设计成卫生间，则成为了次主卧室，可以提高户型的档次。



鲁园·上河村 A 户型



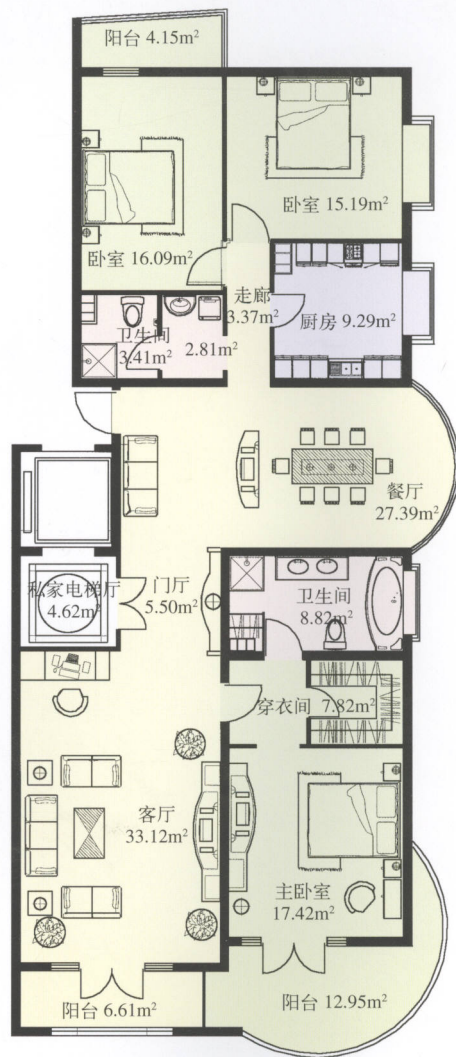
采光丰富，分区均衡的当代万国城A户型

环境氛围：位于北京东直门香河园路1号，与使馆区、燕莎商圈毗邻。总建筑面积50万平方米，社区由20余栋塔楼和板楼组成。项目利用亮马河和北护城河的交汇处在社区内营造出大片水域，号称第三代亲水住宅。连接东二、三环的国宾大道横穿社区，交通便捷。社区南侧500米为建设中的东直门大型交通枢纽和水上乐园。

户型特色：三室三厅三卫的1号楼A户型，建筑面积221.95平方米。整个户型纵向排列，向东南方向倾斜，虽然进深较大，因为侧面均为采光面，整体通风采光良好。户型均好性适度：三个卧室面积为15~17平方米，并且开间合理，使用方便；9.29平方米的厨房和宽大的餐厅，无论是烹饪还是就餐，都会使人随意自如、心情舒畅；虽然主卧只有17.42平方米，但配上8.82平方米的明窗主卫、7.82平方米的穿衣间，以及12.95平方米的大阳台，整体感觉宽大而舒适。按照惯例，这类狭长的户型容易将走廊做得冗长，以解决户门集中的问题，而这里因为餐厅、会客厅、门厅和起居厅等动区贯穿其间，兼具了走廊的功能，所以面积浪费很少。

时尚品位：通过双开门的贯通电梯可以直接进入私家电梯厅，迎面便是颇为气派的大玄关和“影壁”；而左侧的会客厅和右侧的起居厅，细分出两个起居空间，若能增加一二道隔门，即便是客人突然而至，也不会影响家庭成员的日常起居和娱乐。由于是亲水住宅，该户型利用三面采光的优势，设计了三个观景阳台，分出了家政、观景、休闲功能，特别是具有超大弧形玻璃的餐厅和弧形主卧阳台，更使观景无处不在。

美中不足：从户型上讲，作为三个卧室的静区被客厅和餐厅等动区一分为二，使用起来会产生动静交叉干扰，影响私密性。同时，缺少储藏空间，也会有很多不便。



当代万国城 A 户型