Housing Options

Common Design

by Li Xiaoning

帮你挑户型

普通户型卷

李小宁 著

中国电力出版社
www.cepp.com.cn

Housing Options

Common Design by Li Xiaoning

帮你挑户型

普通户型卷

李小宁 著

中国电力出版社
www.cepp.com.cn

几十平方米到百余平方米，一直是普通购房人群体的主要需求，占有绝大多数的市场份额。该卷按建筑面积和建筑样式等分成三章，从司空见惯的户型中，详细分析优劣，提出改进方案，全面、细致地介绍挑选常见户型的基本要领。

图书在版编目（CIP）数据

帮你挑户型. 普通户型卷／李小宇著. —北京：中国电力出版社，2007

ISBN 978-7-5083-5106-3

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 159244 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：刘振英　　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，使其有效提高使用率和实用性，更适合消费的需求。常年在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、网站辟有户型及楼市分析的专家专版，同时主持网友户型论坛。

试读结束：需要全本请在线购买： www.ertongbook.com

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：heima 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

Common Design Contents

目 录

前 言

超小户型篇 1

篇前语：空间的底限 2

迷你一居 3

合体一居 13

酒店式公寓 31

篇后语：户型的特性 50

精巧户型篇 53

篇前语：空间的尺度 54

一居室 55

二居室 73

三居室 95

小复式 129

篇后语：户型的需求 156

舒适户型篇 159
篇前语：空间的均衡 160
塔楼 161
板楼 175
板塔楼 197
花园洋房 225
篇后语：户型的健康 246

后记：应该精挑细选 249

Housing Options

超小户型篇

D

试读结束：需要全本请在线购买： www.ertongbook.com

■篇前语

空间的底限

生活中有很多居住空间的底限：例如深入海底的潜水舱、遨游宇宙的太空舱，小到两三个立方米，人在里面也只能是转转身子、伸伸胳膊、伸伸腿。在这些空间中居住是暂时的，更多地具有旅行的意味，生活、工作起来最多也就几天到几个月。但作为长期生活的住宅就不同了，居住空间的底限不仅要满足睡眠的需要，还要能在里面活动，要读书，要娱乐，朋友来了还能支起桌子小酌。

当市场中涌现了纷至沓来的小户型、超小户型时，人们惊讶地发现，户型的总面积已经从四五十平方米降到了十一二平方米，而功能空间也被压缩到只能摆放一张床、一个衣柜，以及一个微型卫生间外加简单的厨具。

当人们津津乐道地享受着超小户型带来的低总价时，却不免产生这样的疑惑：究竟多大的空间尺度是满足人性需求的底限？

生理的底限

厨房短缺，通风憋气，采光受阻，这些牺牲功能的设计，使住宅的舒适度降到了底限。尽管如此，对于一个住惯了“筒子楼”、招待所和集体宿舍的“漂一族”来说，拥有私家厨卫的居室已经跨进了一大步。所以，一个卧室、一个卫生间加上简单的厨具，就是集合式住宅的生理底限。

心理的底限

当人均住宅面积不断提高的时候，当家庭作为会客场所的时候，当住宅作为彰显人生业绩的时候，过小的居室常常使人的自尊感降低。因此，心理的底限会随着生活水平的变化而变化，居住的面积也会随着心理底限的变化而变化。

物理的底限

家具的摆放是住宅面积使用中的一个重要参考点，小到桌椅，大到床柜，每一件家具的位置都与生活息息相关。当居室的空间摆放上必要的家具后，符合人体工程学的尺度达到极小临界点时，就成了物理的底限。

迷你一居

一般说来，迷你一居的户型有点像宾馆的标准客房，一个卫生间与一个卧室和起居室共用的厅。当然，居家过日子少不了烹饪。为了节省面积，厨房很多时候是安排在户门旁，装上个无污染的电磁炉，这样既方便安排需要采光的厅，也不至于烹饪时穿堂越室。算下来，迷你一居的面积上限是30平方米：一个5平方米的卫生间、一个5平方米的玄关兼厨务区，余下的就是卧室和起居室共用的厅了。

那么，迷你一居有哪些特征呢？

产品的过渡性

作为年轻人居住的过渡产品，被替代性极强：一方面是建筑本身由于追逐时尚，容易过时，包括外立面、户型，以及装饰材料等；另一方面是户型本身面积过小，功能过于简单，容易被生活不断变化的年轻人所淘汰。

天生的缺憾性

受面积的制约，迷你一居的户型往往比较单一，多为进深较大的直套型，各功能区容易产生相互影响：像户型小到十几平方米时，除了一张床、一个桌子和一个柜子外，再也没有多余的空间，仅仅能满足睡眠的需要；而客厅灰暗，卧室却过于明亮，使生活需求倒置；再有，厨房设置在阳台时，就餐和就寝位置相反，拎菜、倒垃圾要穿厅而过，容易产生交叉干扰；另外，因为同一层户数较多，过多地占用楼道面积，导致公摊加大，以及户内各种管道占用面积相对于大一些的户型来说比例加大等。这些都使得房间的使用率比标准一居降低了几个百分点。

居住的便利性

“服务于都市白领”的市场定位，决定了迷你一居大都建在市区，因为年轻人在紧张的工作之余，对住所的要求首先是便捷，包括交通的便捷、商业的便捷和休闲的便捷，具体说，就是工作和生活的切换要迅速。对于套型而言，尽可能要精装修，并配置简单的家具、电器，拎着包就可以入住。同时，拥有一些简单的配套设施，如餐饮、洗衣、健身、美容等，也是日常生活所必不可少的。

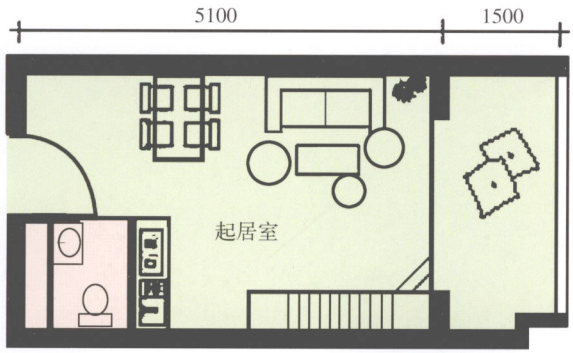
荣丰2008之非常空间梅花J户型

环境氛围：位于北京西二环天宁寺桥西500米，项目占地11.4万平方米，总建筑面积34.56万平方米，绿化率36.8%，容积率3.2。配套设施充分体现了国际流行的“共享服务”概念：拥有6000平方米的五星级酒店大堂，大部分配套设施分布在大堂和底层商业中，物业管理提供酒店式管家服务等等。

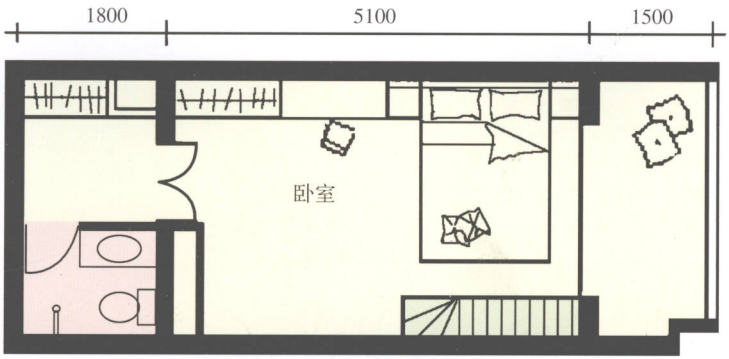
户型分析：这是继非常男女超小户型后推出的挑高4.8米，“买一层送二层”的非精装修项目。该户型销售面积为一层的27.17平方米，装修搭出二层后，可以增加20余平方米的卧室面积。

功能布局：楼梯设在电视墙和床尾的部位比较别扭，原本只有3.3米的开间显得更为局促。建议改成螺旋楼梯，安放在餐桌的位置，而将餐桌移至阳台，虽然有些功能交叉，但明亮的就餐环境会使人胃口大开。或者干脆将楼梯直接设置在阳台，边上下楼边观景，也不失为一种享受。

居住尺度：如果层高隔出2.6米的下层和2.2米的上层，多少都会使上下空间感到压抑。不妨试着将阳台部分设计成挑空，缩短进深，缓解压抑，并结合螺旋楼梯，在小空间中营造出豪宅的感觉。



下层



上层

荣丰 2008（非常空间）三期梅花 J 户型

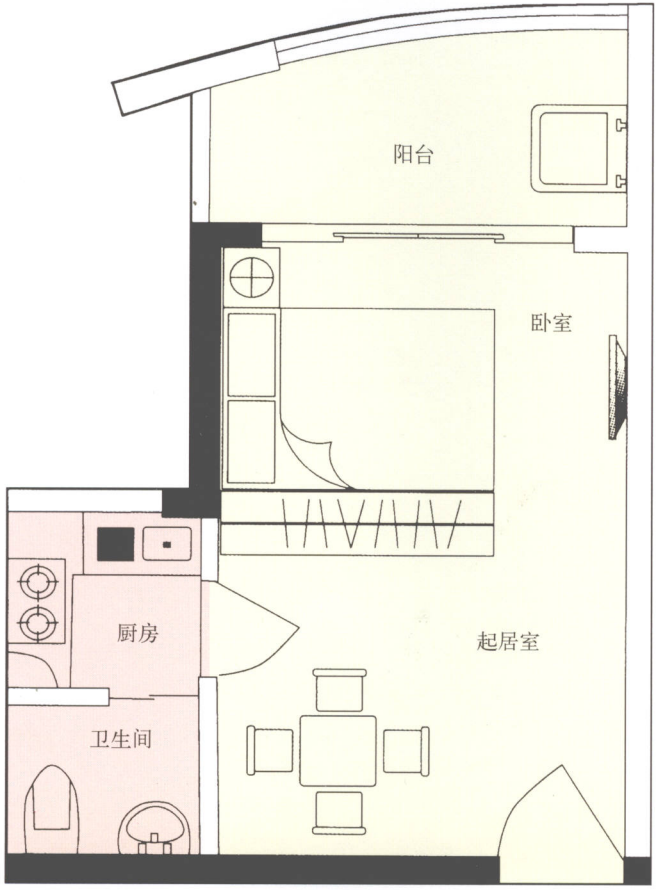
森语星园C4-04户型

环境氛围：位于广州市广州大道南，毗邻天河区珠江新城，30多条公交线路、地铁二三号线、广佛地铁站近在咫尺。2万平方米的森林式四维空间园林——幻彩星园，高低错落，跌宕起伏。300米长的江堤湾畔映衬宽敞缤纷的星光大道，尽享江堤美景。该盘共建有10幢楼宇，其中8幢为19层，2幢为29层，共923户。

户型分析：该户型建筑面积29.47平方米，按照南方的需要，在有限的空间中增加了阳台，一方面满足晾晒、纳凉的需要，一方面还可以观赏万亩果园。与一般的迷你一居不同的是，将厨房独立出来，避免了油烟窜入居室。

功能布局：卫生间套在了厨房里，节省了开门所占用的交通空间，但使用起来功能混杂，空间局促。

居住尺度：厨房比较狭小，仅供一人操作，并且照目前的布局，餐厅有些昏暗。建议将衣柜分成两组，置于电视两侧，原衣柜处摆上小沙发，既可以挡床，也可以就坐。



森语星园 C4-04 户型

试读结束：需要全本请在线购买： www.ertongbook.com