

Housing Options

By-talk Design

by Li Xiaoning

帮你挑户型

杂说户型卷

李小宁 著



中国电力出版社
www.cepp.com.cn

Housing Options

By-talk Design by Li Xiaoning

帮你挑户型

杂说户型卷

李小宁 著



中国电力出版社

www.cepp.com.cn

住宅的选择是个细致的过程,包含着生活经验、科学规划和市场选择。如果把户型当作母系统的话,围绕在周围的方方面面都会成为子系统。该卷按挑选要点、说优评劣和区域对比等分成四章,采用夹叙夹议的手法,提纲挈领地分析了住宅的发展历程和户型的相关因素。

图书在版编目(CIP)数据

帮你挑户型. 杂说户型卷 / 李小宇著. —北京: 中国电力出版社, 2007
ISBN 978-7-5083-5108-7

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159242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 责任印制: 陈焯彬 责任校对: 罗凤贤

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 · 11印张 · 315千字

定价: 49.80元

版权专有 翻印必究

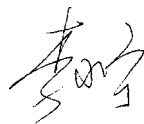
本书如有印装质量问题, 我社发行部负责退换

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。

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，在市区获得的面积小但可以赢得时间，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：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

精挑细选篇	1
卧室空间	3
起居空间	11
厨卫空间	23
服务空间	33
找找亲水小户型	43
北京市区住宅价值六谈	57
一谈地段	57
二谈价格	63
三谈环境	67
四谈建筑	71
五谈户型	75
六谈配套	80
打造次起居空间	85
 品味品位篇	 93
比拼京广塔楼（观景、设施篇）	95
比拼京广塔楼（采光、通风篇）	101
走近健康的低密度住宅	107

个性化空间在非标准户型中的展现	
——浅析蓝堡与珠江骏景的特色户型	123
住宅步入小康时代	131
横鼻竖眼篇	145
喜忧参半的酒店式公寓	147
亦真亦幻小户型	155
京广楼市说三道四：一说买房、卖房探虚实	183
京广楼市说三道四：二说位置、环境论短长	189
京广楼市说三道四：三说楼体、户型比优劣	195
殊途同归 CBD	205
上篇：“路漫漫，其修远兮……”	205
下篇：“条条道路通罗马”	212
走马观花篇	225
走进美国 HOUSE	227
走进美国 HOUSE 之一：选择、购买费周折（上）	229
走进美国 HOUSE 之二：选择、购买费周折（下）	235
走进美国 HOUSE 之三：装修、装饰显单纯	241
走进美国 HOUSE 之四：居住、使用重环境	249
后记：应该精挑细选	255

精挑细选篇





卧室空间

在购买住宅时，首先会涉及到的就是“居室”，而现在“一居室”、“两居室”等的称谓，基本上延续了20世纪80年代以前有室无厅，或仅有一过厅的单元结构形式，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，才能满足生活的需求。因此，当居室作为卧室来体现睡觉这种住宅最原始的功能时，就成了值得玩味的空间。



卧室的尺度

那么，从进门上床，到功能分区，选择多大面积的卧室，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“卧室三件套”，当然，如果拥有独立的衣帽间，衣柜部分可以省去。

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，否则会影影响上下床的便捷性、生活的私密性，并且心理上缺乏安全感，同时，灰尘、噪音和迎头风等，也会影响睡眠和健康。以床长2米来计算，加上床前留有0.8米的通道，墙体厚约0.2米，卧室的开间应为3米。小双人床的宽度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米是起码的要求。当然，若放置单人床，房间的面积可以稍小一些，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、墙体厚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，甚至可以将电视直接订在墙上，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1.8~2米的大床。总之，15平方米的卧室要舒适一些。

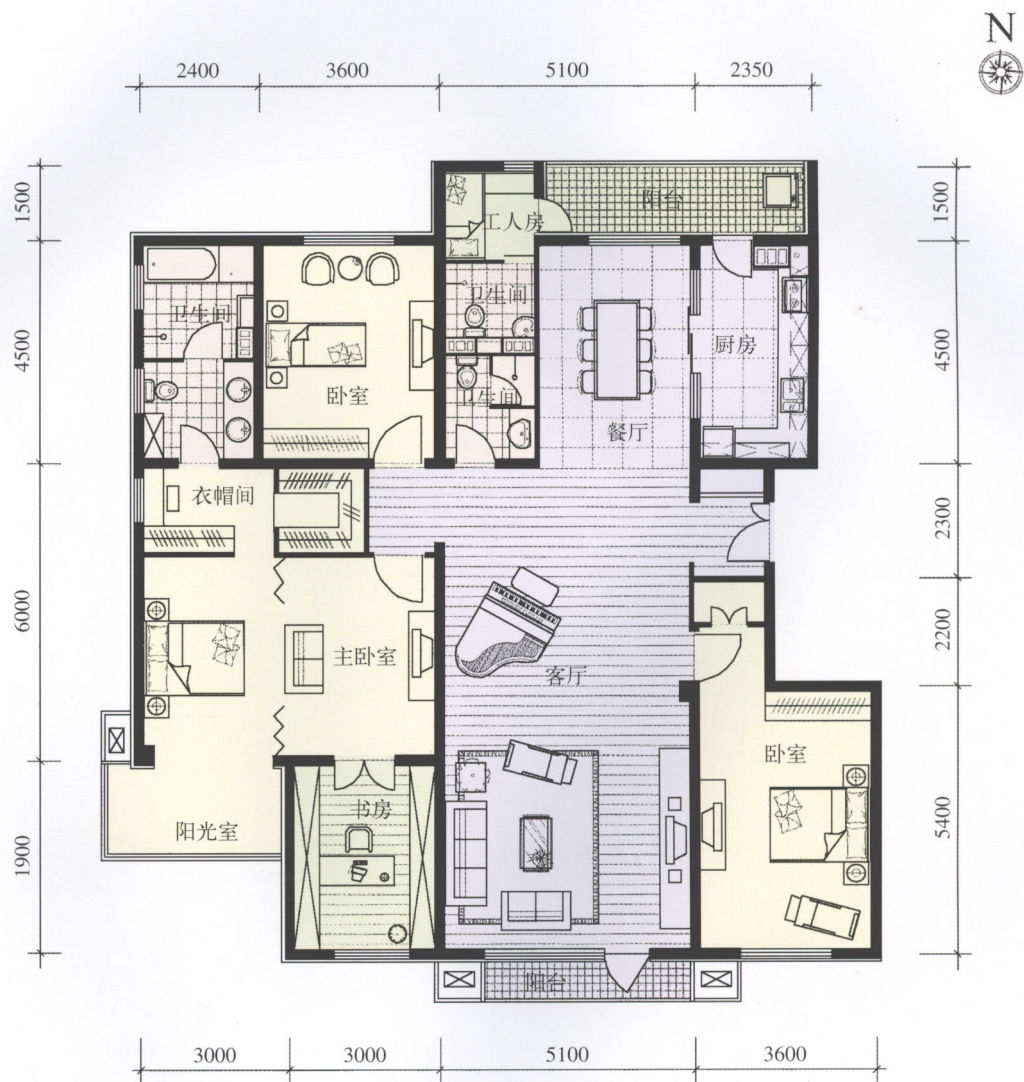
分区的20平方米以上

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”、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，有的还配有卫生间、衣帽间和阳台等，并且占据着居室中比较好的位置。若您与父母同住或子女年龄较大时，还可以选择有“次主卧”配置的住宅，也就是说，次主卧也带有卫生间甚至阳台，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显现。

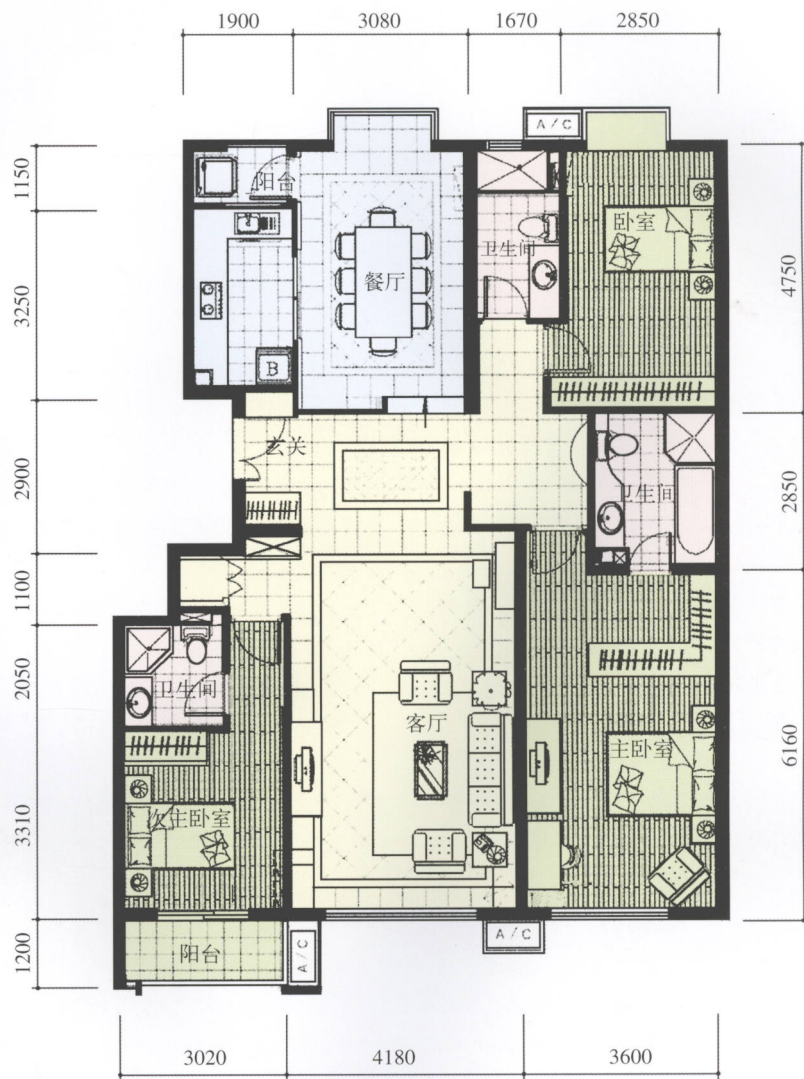
主卧、次主卧的分立，使老、中、小三代人在空间上有了更强的独立性，减少了家庭活动时成员之间的交叉干扰，保证了生活的私密性，同时，也极大地满足了一些购房者的心理需求。拥有自己的房产，是事业成功的标志之一，而独立、舒适、个性的主卧、次主卧正是尊贵身份的重要体现。

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。

户型整体格局规整，分区细致，由于三面采光，光线充足。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、子女同居，或者是客人投宿，都会获得较高的舒适度。主卧配有步入式衣帽间，卫生间设置了淋浴间和浴缸的“双浴”，显示了一定的档次。有所缺憾的是，玄关部分有些偏大，空间浪费较多，同时次主卧应该将储藏间纳入，改成独立的衣帽间。



富力又一城 A7 户型