

金牌户型精品图典

金牌户型

最优房子设计方案

中国房产信息集团 克而瑞（中国）信息技术有限公司 南方都市报黄金楼市 编著

经典项目

160个



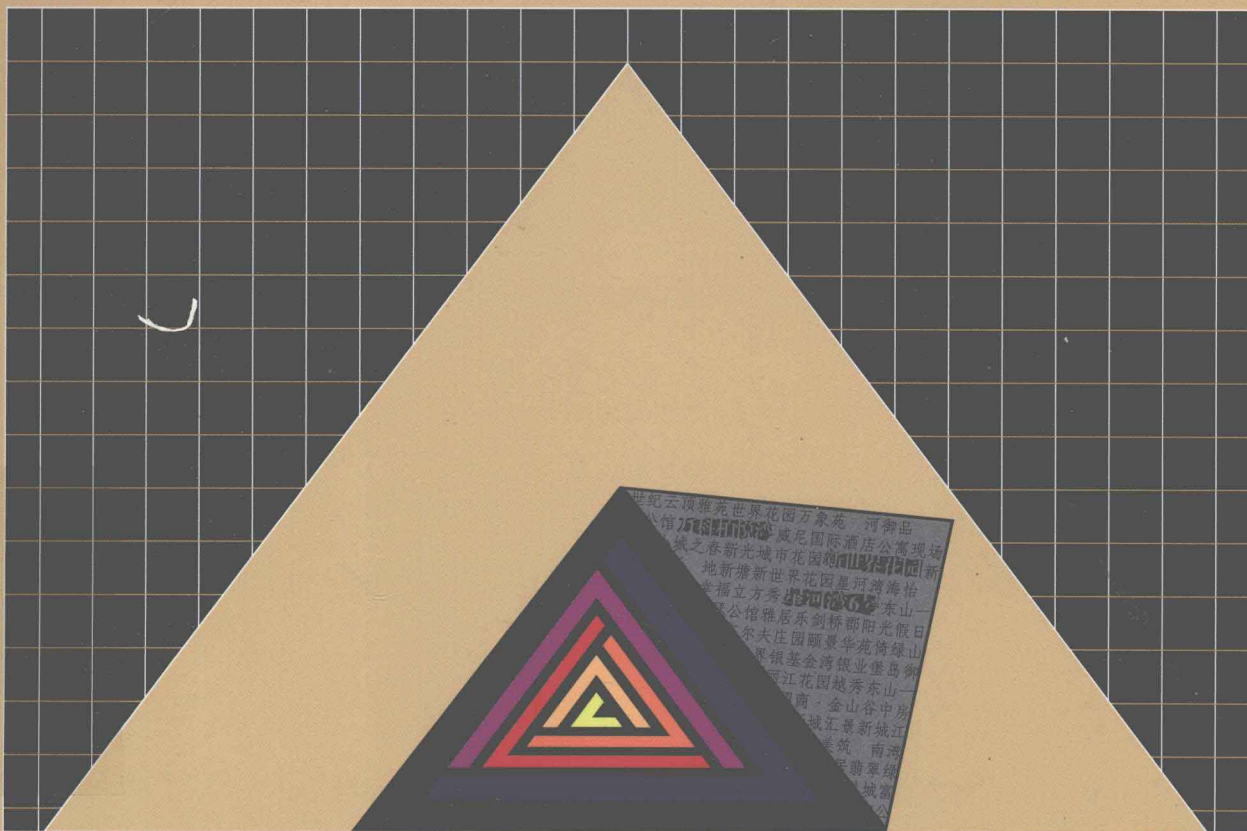
精选单位

356套



户型原图

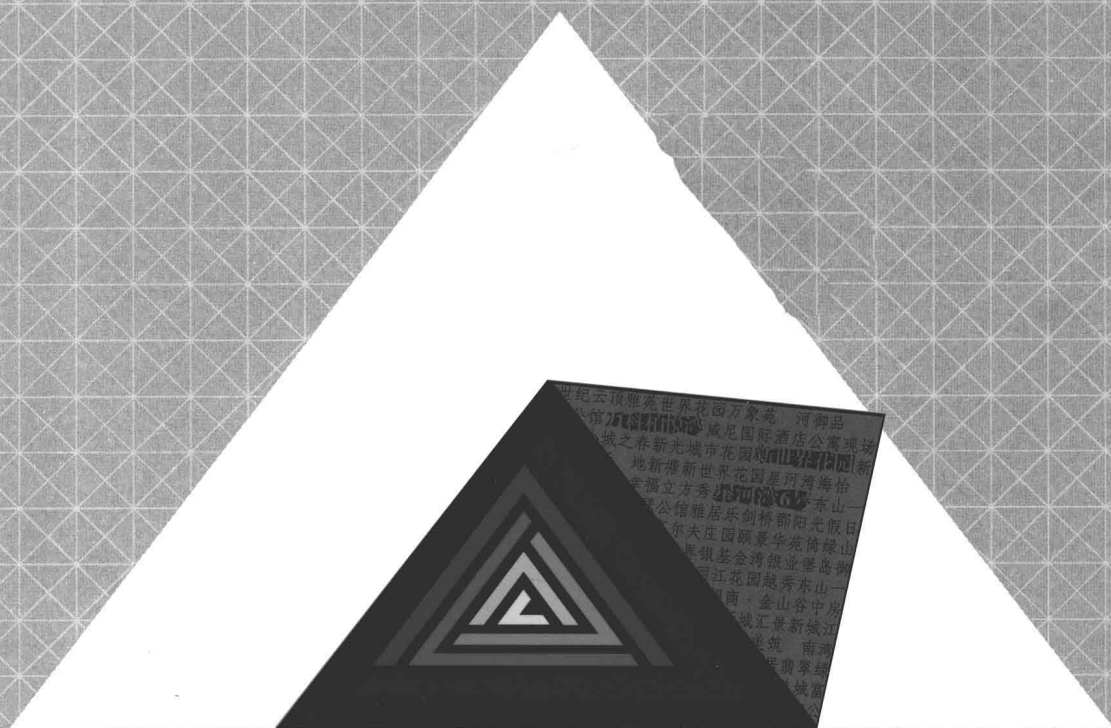
682张



金牌户型

最优房子设计方案

中国房产信息集团 克而瑞（中国）信息技术有限公司 南方都市报黄金楼市 编著



图书在版编目(CIP)数据

金牌户型——最优房子设计方案 / 中国房产信息集团, 克而瑞(中国)信息技术有限公司, 南方都市报黄金楼市 编著. —南京: 江苏人民出版社, 2011.8

ISBN 978-7-214-07231-3

I. ①金… II. ①中… ②克… ③南… III. ①住宅—建筑设计—作品集—中国
IV. ①TU241

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2011) 第 102088 号

金牌户型——最优房子设计方案

中国房产信息集团
克而瑞(中国)信息技术有限公司 编著
南方都市报黄金楼市

责任编辑 蒋卫国 陈焕辉
责任监印 马琳
出版 江苏人民出版社(南京湖南路1号A楼 邮编: 210009)
发行 天津凤凰空间文化传媒有限公司
销售电话 022-87893668
网址 <http://www.ifengspace.cn>
集团地址 凤凰出版传媒集团(南京湖南路1号A楼 邮编: 210009)
经销 全国新华书店
印刷 天津市豪迈印务有限公司
开本 889毫米×1194毫米 1/16
印张 27.5
字数 200千字
版次 2011年8月第1版
印次 2011年8月第1次印刷
书号 ISBN 978-7-214-07231-3
定价 168.00元

(本书若有印装质量问题, 请向发行公司调换)

编委会

总 编：周 忻 张永岳 夏逸陶

编 委：丁祖昱 罗 军 张 燕 金仲敏 喻颖正 陈小平 彭加亮 龙胜平

刘文超 于丹丹 黄子宁 吴 洋 陈啸天 张兆娟 肖 鹏 王 永

顾晓乔 陈倍麟 李敏珠 孟 音 叶 婷 刘丽娟 石晓文 何少莹

李美钰 阮菊英 罗斯丁 刘秀兰 陈 珊 朱大尉 邱锐泉 刘 洋

廖小丹 许 琨 汪晶晶 詹奇岳 邓 恒 严 艳 邱永芬 张 超

主 编：丁祖昱 池少伟 王卓江

执行主编：李白玉 李燕婷 邹阳军

美术编辑：潘永彬 谢小玲 杨春烨 王晓丽 李中石 何 胜

特约校审：顾芳恒 李石养 李白玉 罗克娜 李燕婷 樊 娟 李 斌 仲文佳

专业支持： E-house China 易居中国研发机构
R&D INSTITUTE

 地产观察

 易居培训
E-HOUSE TRAINING

网站支持： 新浪乐居

 DiChan.com
中国地产网

 中国房商网
Winfang.com

 易居产建筑·联盟

媒体支持：南方楼市

从“蝶形”狂舞到“妙手神偷”

10年之前，广州楼市的最大特色，是哈港。

海珠半岛高大巍峨，却没有阳台。海琴湾外表清丽，却楼道曲折。在海珠广场一期，业主甚至还为如何在奇形怪状的客厅中摆放电视机苦恼不已。哈港的“蝶形”布局，飞舞于广州的大街小巷。

是香港住宅太先进，广州人适应不了，还是香港那一套在广州原本就水土不服？答案是水土不服。香港人在追求居住舒适度方面并无自虐倾向，只是因为东方之珠实在人多地少，加上地块形态限制，房地产开发受到掣肘，所以建出来的单元常常呈现钻石形态，极其无奈。

打破楼市户型三尖八角宿命的地区，是广州番禺，而华南板块是当中的桥头堡，它掀起了广州住宅郊区化运动的序幕；另外，它利用地广人稀的先天优势，建起了一套套四平八稳、南北对流、简洁实用的住宅。户型设计开始向方正适用转变，住宅宜居之路正式开启。

与此同时，广州珠江新城区域正以楼市新贵的身份刮起一股户型创新的清风。金碧华府是第一个一梯一户的电梯洋房，也是第一个在高层建筑中引入空中花园和错层阳台的项目，至今仍然为不少楼盘所效仿。

很多人说楼价是政策市，户型设计的风潮也是如此。2006年出台90/70政策后，顿时，精彩小户型设计层出不穷。小复式是其中的经典，这种产品利用单层空间创造出了复式效果，再后来，业界人士用一种时髦的名字称呼它——loft。

90/70让大户型萎缩，但市场需求仍然庞大。不过，开发商很快想到了解决之道——两套打通。这种产品已经不是两个户型的勉强拼接，而是在设计之初便有整体方面的设计考量，使得“成品”不再显现打通的痕迹。

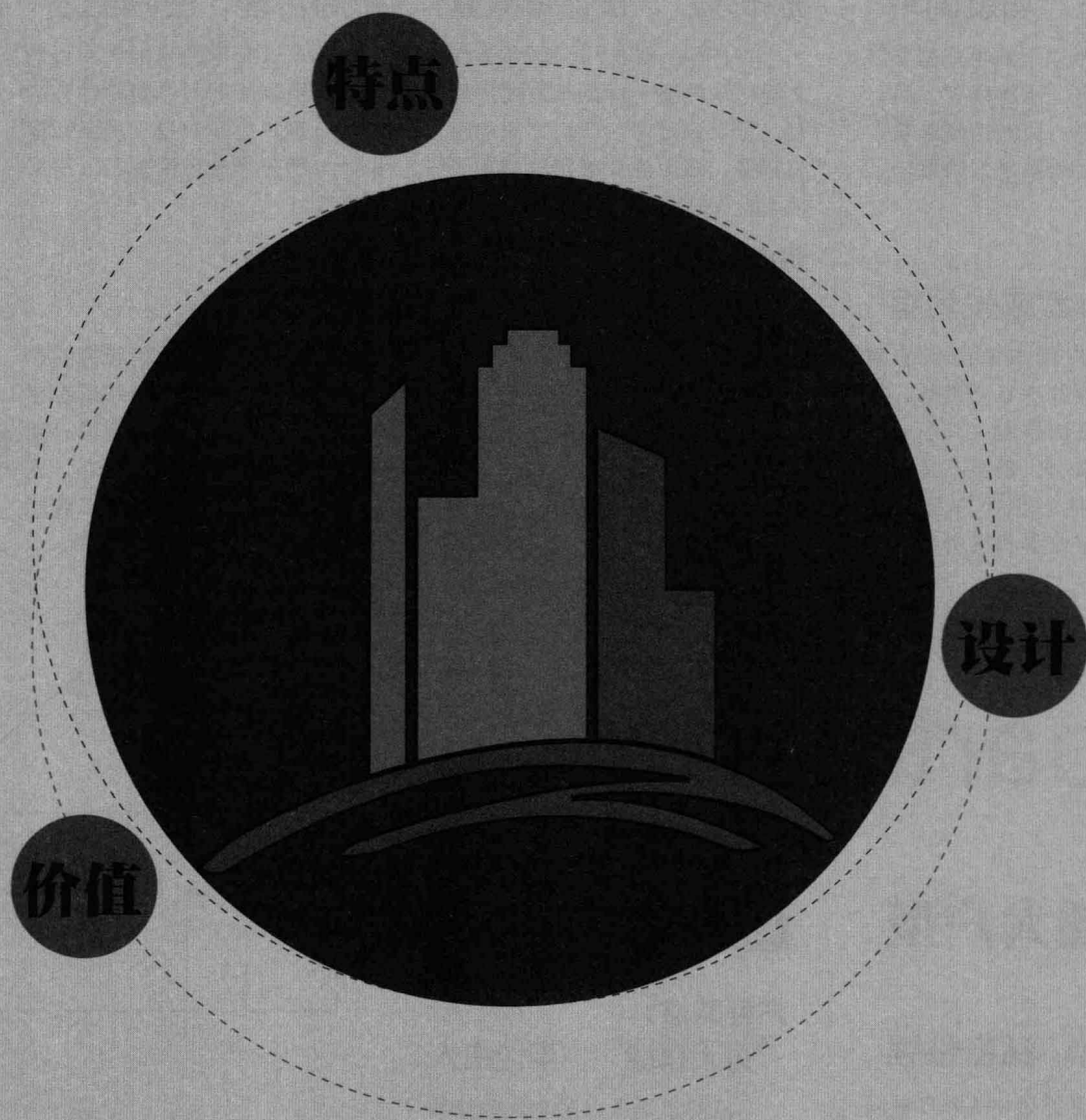
进入奥运年后，90/70政策逐渐被开发商自行松绑。不过，开发商在政策执行期间形成的“偷面积”习惯却已成为自然，从半地下室到入户花园、从转角阳台到室内花园……

人们开始向着奢华的目标进发，室内装修的改善便是这个过程的一个缩影。2000年前后，300元/平方米是广州楼市的普装标准；2003年，星河湾打出豪华装修口号，当时的报价是2000元/平方米；到了现在，豪华装修的标准已经突破5000元/平方米……

然而，空间间隔上的卓尔不群才是王道。于是在誉峰看到了佣人专用电梯，在玫瑰湖看到了中西双厨房，在绿城桃花源看到了动静双客厅，在誉山国际看到了五重花园露台……

时代在发展，空间在变换。





优质户型 创意升级

“户型就像穿衣服一样，不同的人应该穿不同的衣服，很难有哪件衣服适合所有人。同样，也很难有一个统一的标准来衡量哪种户型是最优秀的。但有所创新的户型都能打破既定的时空规则，能激发出新鲜的感觉，营造出现代的时尚空间。”

01 小户型

户型特点：
价格合适，功能简单

90平方米以下的小户型可以设计成小三房、两房或者一房。由于面积较小，空间结构紧凑，功能简单实用是其最大的要求，且总价较低。

适合人群：
首次置业者或投资客

一般小户型由于面积的限制，很多功能并不完全具备。如有些两房和三房单位，其中一个房间往往非常小，甚至不具备作为房间的功能。但小户型总价低，是首次置业者和投资客的好选择。

02 中户型

户型特点：
分布较广，设计有侧重

中户型一般在90~150平方米之间，从两室一厅到三室两厅皆有，可以满足两、三口之家的空间需要。双卫生间给家庭增加了很大的自由度。

适合人群：
成员较多或追求舒适的家庭

由于面积空间并不算大，为了尽量满足多空间功能，各个空间和元素都做得很齐全，适合成员较多的家庭。部分户型空间分布较阔绰，但功能有所欠佳，适合人口较少而对舒适度要求较高的家庭。

03 大户型

户型特点：
布局合理，空间舒适

120~143平方米的大户型能结合实用功能同时体现设计师的创意。该户型多数是三房至四房设计，部分产品还带有工人房或储藏室。

适合人群：
改善型买家

大户型产品是总价较高的产品，也是楼盘中的最高端或者楼王产品，对改善型买家来说，除内部空间的完整和舒适度外，还要考虑朝向和景观等因素，这些元素也是该类产品的卖点。

Apartment

04 超大户型

户型特点：
功能丰富，私密性强

超大户型是指144平方米以上的豪宅单位，除了平层布局外，还经常体现为复式或跃式。由于面积较大，该类户型首先追求的是内部空间的完整和舒适。

适合人群：
中产阶层

购买超大户型产品的业主已经是中产乃至财富金字塔塔尖的群体，买房者虽然也考虑价格，但更多的是一种身份的象征或者社会地位的认同。因此在地段和业主群体构成方面要慎重考虑。

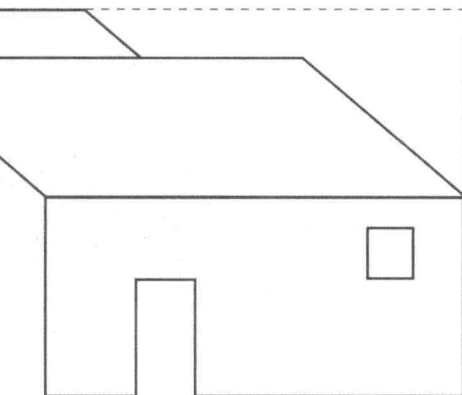
05 别墅

户型特点：
“有天有地”，丰俭由人

目前市场上以独立和联排别墅为主，面积以200~500平方米居多，三房以上，功能齐全，价格的选择幅度也较大，从不到一百万到上亿元，选择空间较大。

适合人群：
富豪一族

别墅产品的选择有两大需求，一种是常住型别墅，业主希望车程在一小时或者40分钟之内，能够每天开车上下班。其次为度假型或者会所型别墅，周末可以到郊区呼吸新鲜空气。





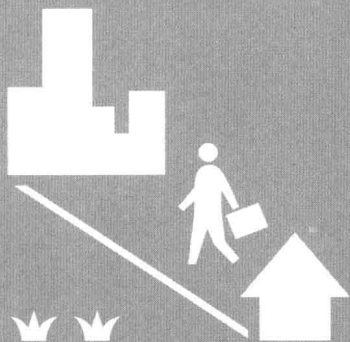
一个和谐的户型设计，要考虑到室内空间的所有细节之处。特别是面对小户型、中户型、大户型、别墅等各大户型居室时，应注意由于面积因素引发的系列问题，许多可以在设计过程中规避。

规避户型设计三大常见问题



01 显性失误

1. 设计不合理（违反设计规范）
2. 功能不匹配或不完善（突出重点后忽略或减弱必需功能）
3. 使用不方便（违反地区生活习惯）



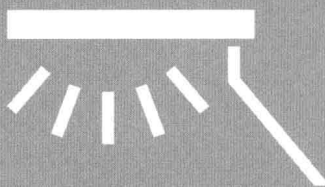
02 隐性失误

1. 设计粗糙、顾此失彼
2. 装修改造量大、研究深度不够
3. 模棱两可、怎么改都不满意



03 观念分歧

1. 设计风格超前或滞后，前者需花成本去启发和引导市场，后者掌握不好时机易滞销或呆盘
2. 创新与风险并存：创新适度符合市场需求导向和地域特点，创新无度则面临市场接受度的风险，创新市场预测中应包括风险预测、研究和应对策略



CONTENTS.

ONE 第一部分

户型设计研究

2008年以来，由于观望气氛浓郁，市场呈现商品房交易量大幅萎缩而房价依然稳定的局面。成交量与2007年同期相比，下降幅度在50%左右，整体市场的成交不旺。新开工面积、在建面积和竣工面积呈现萎缩状态。

018 第一节 户型是实现消费者居家生活的基本要素

- 019 一、户型设计首要关注市场，其次才是技术
- 024 二、户型设计应注意空间的七大关键点
- 031 三、优秀户型六说

041 第二节 住宅产品户型设计技巧

- 042 一、户型五大功能区设计技巧
- 049 二、各种面积户型设计技巧
- 063 三、板楼、塔楼及板塔楼户型设计技巧
- 066 四、异形户型设计技巧

目录

TWO
第二部分

户型案例

金牌小户型



在房地产业内，小户型被多数人看作是一种过渡产品，人们对小户型的认识只停留在表面，对小户型产品的居住功能更是充满质疑。今日小户型产品丰富多样，功能不断完善，诸多小户型的使用率、性价比、居住舒适度都有所提高。

- | | |
|-------------|--------------|
| 071 翡翠蓝湾 | 089 富力桃园 |
| 072 翡翠蓝湾 | 090 尚东峰景 |
| 073 翡翠绿洲 | 091 嘉骏豪苑 |
| 074 富力威尔斯 | 092 合生·云山熹景 |
| 075 恒鑫御雅庭 | 093 贵贤上品 |
| 076 恒鑫御雅庭 | 094 富力君湖华庭 |
| 077 隼峰苑 | 095 东方新世界 |
| 078 尚东尚筑 | 096 星汇云锦 |
| 079 世纪云顶雅苑 | 097 尚东峰景 |
| 080 易丰大厦 | 098 尚东峰景 |
| 081 朱美拉公寓 | 099 威尼国际酒店公寓 |
| 082 幸福立方 | 100 颐景华苑 |
| 083 颐景华苑 | 101 滨江瑞城 |
| 084 朱美拉公寓 | 102 保利中环广场 |
| 085 荔江美筑 | 103 贵贤上品 |
| 086 富力城 | 104 合生云山熹景 |
| 087 新塘锦绣新天地 | 105 罗马家园 |
| 088 幸福立方 | 106 达镖国际中心 |

CONTENTS

- | | |
|---------------|--------------|
| 107 合生颐景华苑 | 116 保利春天里 |
| 108 中粮万科金域蓝湾A | 117 保利公馆2010 |
| 109 龙光棕榈水岸 | 118 保利春天里 |
| 110 保利春天里 | 119 达镖国际中心 |
| 111 中粮万科金域蓝湾 | 120 达镖国际中心 |
| 112 富豪山庄 | 121 阳光假日园 |
| 113 翡翠蓝湾 | 122 世界花园万象苑 |
| 114 合生颐景华苑 | 123 富力国际公馆 |
| 115 翡翠蓝湾 | |

金牌中户型



中户型是目前市场上供应量较大的产品，特别是在楼价走高之后，成为自住的首选产品。在面积上，90至119平方米可以做成舒适的两房或者三房户型，甚至可以是紧凑型四房单位。

- | | |
|---------------|---------------|
| 125 东方新世界星晖 | 136 金海岸 |
| 126 东湖洲 | 137 岭南新世界水悦清华 |
| 127 翡翠蓝湾 | 138 南沙滨海 |
| 128 富力桃园 | 139 尚东尚筑 |
| 129 广州柏悦湾 | 140 世纪云顶雅苑 |
| 130 广州海伦堡 | 141 世纪云顶雅苑 |
| 131 豪利花园二期皓云阁 | 142 中海金沙馨园 |
| 132 荷塘月色 | 143 庄士·映蝶蓝湾 |
| 133 恒大山水城 | 144 合和新城二期 |
| 134 银基金湾 | 145 翡翠绿洲森林半岛 |
| 135 恒鑫御雅庭 | 146 荔江美筑 |

目录

- | | | | |
|-----|--------|-----|------------|
| 147 | 逸彩新世界 | 163 | 合生云山熹景 |
| 148 | 依林假日 | 164 | 白云尚城 |
| 149 | 翠城花园 | 165 | 珠江峰景湾二期凯悦庭 |
| 150 | 万科柏悦湾 | 166 | 珠江峰景湾二期凯悦庭 |
| 151 | 白云尚城 | 167 | 阳光假日园 |
| 152 | 星汇云锦 | 168 | 富力国际公馆 |
| 153 | 幸福立方 | 169 | 保利城 |
| 154 | 荔江美筑 | 170 | 龙光棕榈水岸 |
| 155 | 光大榕誉 | 171 | 东山一品 |
| 156 | 岭南新世界 | 172 | 海伦春天 |
| 157 | 天马河公馆 | 173 | 天河御品 |
| 158 | 中房观湖国际 | 174 | 勤天一品树院 |
| 159 | 嘉骏豪苑 | 175 | 保利公馆 |
| 160 | 白云尚城 | 176 | 尚东尚筑 |
| 161 | 锦绣新天地 | 178 | 海伦堡 |
| 162 | 颐景华苑 | 179 | 合生颐景华苑 |

CONTENTS

金牌大户型



大户型一般指建筑面积大、楼盘售价高、容积率较低的住宅户型。通常有三个界定标准：一个可以从面积大小来界定；一个可以从售价来界定；还有一个从占地面积、容积率来界定，如占地面积大、容积率低的低密度住宅。

- | | |
|-------------|-------------|
| 181 北京路5号公馆 | 196 南沙奥园 |
| 182 翡翠绿洲 | 197 锦绣银湾 |
| 183 富力金港城 | 198 合和新城 |
| 184 富力威尔斯 | 199 南沙奥园 |
| 185 合和新城 | 200 珠江峰景湾 |
| 186 勤天一品树院 | 201 天河御品 |
| 187 尚东尚筑 | 202 庄士映蝶蓝湾 |
| 188 中海金沙湾 | 203 新塘新世界花园 |
| 189 中顺领御公馆 | 204 越秀东山一品 |
| 190 翡翠绿洲 | 205 罗马家园 |
| 191 尚东尚筑 | 206 尚东尚筑 |
| 192 勤天一品树院 | 208 花都保利城二期 |
| 193 尚东尚筑 | 209 勤天一品树院 |
| 194 海珠光大榕誉 | 210 锦绣香江 |
| 195 富力君湖华庭 | 211 合生云山熹景 |

目录

金牌超大户型



超大户型由于面积较大，首先追求的是内部空间的完整和舒适，它包括套间、衣帽间、书房、工人房等。同时还非常注重私密性，除对内部空间进行分区外，还往往有双套房或多套房设计。在外部空间上，还加入入户花园或空中花园等元素。

- | | |
|--------------|-----------------|
| 213 东方名都 | 237 尚东尚筑 |
| 214 方圆月岛 | 238 富力君湖华庭 |
| 215 翡翠绿洲 | 239 贵贤上品 |
| 216 荷塘月色 | 240 中房观湖国际 |
| 217 荷塘月色 | 241 保利香雪山 |
| 218 小城之春 | 242 中顺领御公馆 |
| 219 锦绣银湾 | 243 合生湖山国际维也纳山林 |
| 220 塞汶湖 | 244 中顺领御公馆 |
| 221 塞汶湖 | 245 骏景花园 |
| 222 塞汶湖 | 246 中顺领御公馆 |
| 223 山水华府 | 247 海伦堡流金岁月 |
| 225 山水华府二期 | 248 高德置地广场 |
| 226 山水华府二期 | 249 云山锦绣家园 |
| 227 星河湾6号 | 250 南沙滨海花园 |
| 228 星河湾6号 | 251 光大榕誉 |
| 229 星河湾6号 | 252 庄士映蝶蓝湾 |
| 230 星汇云锦一期 | 254 骏景花园 |
| 231 雅宝新城亚瑟公馆 | 255 合生湖山国际 |
| 232 招商·金山谷 | 256 富力桃园 |
| 233 招商·金山谷 | 257 骏景花园 |
| 234 罗马家园 | 258 倚绿山庄 |
| 235 勤天一品树院 | 259 富力城 |
| 236 罗马家园 | 260 岭南湾畔 |

CONTENTS.

- | | | | |
|-----|---------|-----|---------|
| 261 | 珠江御景湾 | 291 | 汇景新城 |
| 262 | 锦绣银湾 | 292 | 星河湾海怡半岛 |
| 263 | 合生·湖山国际 | 293 | 汇景新城 |
| 264 | 粤海丽江花园 | 294 | 星河湾海怡半岛 |
| 265 | 滨江瑞城 | 295 | 新世界花园 |
| 266 | 金地荔湖城 | 296 | 富力公园28 |
| 267 | 金地荔湖城 | 297 | 海伦堡 |
| 268 | 中房观湖国际 | 298 | 合生·骏景 |
| 269 | 汇景新城 | 299 | 海伦堡 |
| 270 | 星汇云锦 | 300 | 合生·骏景 |
| 271 | 珠江御景湾 | 301 | 合生·骏景 |
| 272 | 月岛上檀居 | | |
| 273 | 粤海丽江花园 | | |
| 274 | 南沙奥园 | | |
| 275 | 锦绣香江 | | |
| 276 | 江山帝景 | | |
| 277 | 珠江帝景 | | |
| 279 | 锦绣香江 | | |
| 281 | 罗马家园 | | |
| 282 | 富力公园28 | | |
| 283 | 合和新城 | | |
| 284 | 合生湖山国际 | | |
| 285 | 越秀东山一品 | | |
| 286 | 庄士映蝶蓝湾 | | |
| 287 | 富豪山庄 | | |
| 288 | 富力公园28 | | |
| 289 | 中房观湖国际 | | |
| 290 | 星河湾海怡半岛 | | |

目录

别墅



“有天有地”的别墅户型是很多人对住房的终极梦想。随着独立别墅用地的停批，部分开发商开始开发联排别墅来满足更多人的需求。别墅设计不但要进行室内的设计，而且要进行室外的设计，重点是对功能与风格的把握。

- | | |
|--------------|-------------|
| 303 碧桂园假日半岛 | 351 保利香雪山 |
| 305 恒大金碧天下 | 353 富力金港城 |
| 307 花都颐和山庄 | 355 合和新城 |
| 309 锦绣御景苑 | 357 方圆明月山溪 |
| 311 南华时代城 | 359 元邦·山清水秀 |
| 313 勤天一品树院 | 362 珠光流溪御景 |
| 315 勤天一品树院 | 365 合生帝景山庄 |
| 317 十里方圆岚山叠翠 | 369 方圆明月山溪 |
| 319 新光城市花园 | 370 元邦·山清水秀 |
| 322 邦山清水秀 | 372 元邦·山清水秀 |
| 325 恒大金碧天下 | 374 富力泉天下 |
| 326 祈福海岸 | 376 美林湖国际社区 |
| 328 勤天一品树院 | 378 碧桂园假日半岛 |
| 329 碧桂园假日半岛 | 380 颐和高尔夫庄园 |
| 331 祈福海岸 | 382 珠光流溪御景 |
| 333 南沙境界 | 384 银业堡岛 |
| 336 勤天一品树院 | 386 颐和高尔夫庄园 |
| 338 富力金港城 | 389 美林湖国际社区 |
| 340 碧桂园假日半岛 | 391 金海岸花园 |
| 342 珠光流溪御景 | 395 金海岸花园 |
| 344 滨海花园滨海半岛 | 399 荔城碧桂园 |
| 347 恒大金碧天下 | 400 碧桂园假日半岛 |
| 349 祈福海岸 | 402 南沙境界 |

CONTENTS.



- 403 碧桂园假日半岛
- 405 碧桂园假日半岛
- 407 南沙境界
- 409 荔城碧桂园
- 412 翡翠蓝湾
- 414 碧桂园豪园
- 416 碧桂园豪园
- 418 碧桂园凤凰城
- 420 雅居乐剑桥郡
- 422 珠光流溪御景
- 424 翡翠蓝湾
- 426 汇景新城
- 429 玖珑湖
- 432 新光城市花园
- 434 新光城市花园
- 437 碧桂园豪园