



住宅规划宝典

住宅规划宝典

② 高层社区 小高层社区

主编 张先慧

策划 麦迪逊出版集团有限公司

江苏人民出版社

住宅规划宝典

住宅规划宝典

② 高层社区 小高层社区

主编 张先慧

策划 麦迪逊出版集团有限公司

江苏人民出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

住宅规划宝典 / 张先慧主编. — 南京: 江苏人民出版社, 2012.7
ISBN 978-7-214-08203-9

I. ①住… II. ①张… III. ①住宅区规划 IV.
①TU984.12

中国版本图书馆CIP数据核字(2012)第107630号

住宅规划宝典

张先慧 主编

责任编辑: 刘 焱

特约编辑: 张 蕊 艾 璐 陈丽新

责任监印: 彭李君

美术指导: 李小芬

美术编辑: 苏雪莹 李 君 钟明韵

出版发行: 凤凰出版传媒集团

凤凰出版传媒股份有限公司

江苏人民出版社

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: 广州市上美印务有限公司

开 本: 878毫米×706毫米 1/12

印 张: 81

字 数: 778千字

版 次: 2012年7月第1版

印 次: 2012年7月第1次印刷

书 号: ISBN 978-7-214-08203-9

定 价: 728.00元(共3册)

(本书若有印装质量问题, 请向发行公司调换)

目录 /

CONTENTS

1

综合社区

导言	004
序	005
直线布局	007
曲线布局	149
自由曲线布局	210

2

高层社区

导言	004
序	005
直线布局	007
曲线布局	146
自由曲线布局	196

小高层社区

直线布局	258
曲线布局	282
自由曲线布局	298

3

多层社区

导言	004
序	005
直线布局	007
曲线布局	061
自由曲线布局	077

别墅社区

直线布局	101
曲线布局	183
自由曲线布局	209

住宅规划宝典

住宅规划宝典

② 高层社区 小高层社区

主编 张先慧

策划 麦迪逊出版集团有限公司

江苏人民出版社

试读结束：需要全本请在线购买：www.ertongbook.com

图书在版编目 (CIP) 数据

住宅规划宝典 / 张先慧主编. — 南京: 江苏人民出版社, 2012.7
ISBN 978-7-214-08203-9

I. ①住… II. ①张… III. ①住宅区规划 IV.
①TU984.12

中国版本图书馆CIP数据核字(2012)第107630号

住宅规划宝典

张先慧 主编

责任编辑: 刘 焱

特约编辑: 张 蕊 艾 璐 陈丽新

责任监印: 彭李君

美术指导: 李小芬

美术编辑: 苏雪莹 李 君 钟明韵

出版发行: 凤凰出版传媒集团

凤凰出版传媒股份有限公司

江苏人民出版社

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: 广州市上美印务有限公司

开 本: 878毫米×706毫米 1/12

印 张: 81

字 数: 778千字

版 次: 2012年7月第1版

印 次: 2012年7月第1次印刷

书 号: ISBN 978-7-214-08203-9

定 价: 728.00元(共3册)

(本书若有印装质量问题, 请向发行公司调换)

目录 /

CONTENTS

1

综合社区

导言	004
序	005
直线布局	007
曲线布局	149
自由曲线布局	210

2

高层社区

导言	004
序	005
直线布局	007
曲线布局	146
自由曲线布局	196

小高层社区

直线布局	258
曲线布局	282
自由曲线布局	298

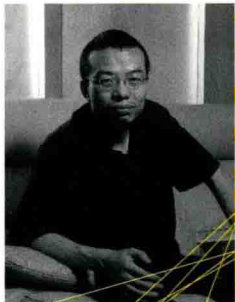
3

多层社区

导言	004
序	005
直线布局	007
曲线布局	061
自由曲线布局	077

别墅社区

直线布局	101
曲线布局	183
自由曲线布局	209



导言

ARD THE
ELLEN
LISH T

张先慧

中国麦迪逊文化传播机构董事长
中国（广州、上海、北京）广告人书店董事长
《麦迪逊丛书》主编

记录精英 传播经典

近年来，随着我国房地产事业的迅猛发展，房地产领域的竞争不再仅仅是价格的竞争，在消费日益成熟的今天，房地产的竞争更趋向于产品本身的竞争。然而，一个好的楼盘社区必然要有一个好的规划，其好坏决定着—个楼盘社区的成败。这就对我们的设计师提出了更高的要求，为了给广大设计师提供一个总结过去、借鉴学习和思考未来的平台，麦迪逊出版集团旗下的广州麦迪逊丛书编委会特意编撰了这套《住宅规划宝典》，以飨读者。

《住宅规划宝典》是迄今为止最新、最全、最好的一套楼盘社区规划设计参考图集，汇集了全球最优秀的楼盘社区规划设计项目，涵盖了综合社区、高层社区、小高层社区、多层社区、别墅社区等所有楼盘社区类型，以总体规划平面图、鸟瞰图、功能规划分析图、景观规划分析图、景观视线分析图、交通系统分析图等图片为主，并对大部分项目都辅以详细的文字说明，详尽解读了当前全球优秀的楼盘社区规划设计。如此大的规模前所未有。我们用书籍的形式把当代最具价值的楼盘社区规划设计作品记录下来，传播开去，意在—对楼盘社区规划设计文化予以保存的同时，也为读者提供了解当代楼盘设计状况及交流思想的平台。

“记录精英，传播经典”，这是《麦迪逊丛书》的宗旨。

希望业界朋友继续关注与支持我们。



序言

序言

好的楼盘从规划开始

一个好的城市需要规划，一个好的楼盘社区亦然。随着社会经济的发展和生活方式的不断改变，人们对于人居环境的需求也相应地发生着改变。因此，楼盘住区的规划设计不断地推陈出新，设计理念和思维不断更新。楼盘要胜人一筹，开发商就要在社区的规划设计上下功夫，正所谓好的楼盘社区从规划设计开始，规划设计是楼盘社区的灵魂和核心，它决定了项目的风格走向，甚至直接影响到小区的整体居住质量，主宰着项目的发展命脉。

一个好的楼盘社区规划设计应当体现在四个方面，即是否传承当地的传统文化、功能分区是否合理、园林景观是否匹配，以及交通流线是否合理。

一、传承文化

如果所有的楼盘社区都变成同样的面孔，那将是一件可怕的事情。在那以后，我们的乡土人情又将何处依托？中国的建筑设计文化与艺术明显受儒家思想影响，中国历来之建筑物都是工整严肃，讲究对称和礼序的。但是中国的园林设计却有着与之完全不同的概念，其概念源于道家思想。所以，中国的园林为不工整的、不对称的、随意的及完全不可预见的。故此，中国式的庭园纵使被围墙及建筑物围起，也不会被其的工整所限制，庭园内空间迂回、变化无穷，为穿越园林空间者提供许多意想不到的惊喜。

中国传统住宅建筑物大都呈围合状，屋内所有房间都以中心空间为景观和采光中心点，此中心空间也成为大家庭中各成员的生活及交流接触的空间。但在社会现代化的过程中，大家庭形式的社会结构已经慢慢被人口较少的小康之家取代，以前传统规划的内置空间已在现代生活小区的规划中消失了，取而代之的是以园林绿化为主题的大片的室外空间。

总体如此，但具体到某个地区、某个城市，其传统居住文化就有所不同。例如北方喜欢合院式的居住建筑；南方讲究风水，特别注意楼盘社区的坐落朝向；西南地区的人们因地形、地形的特点及气候条件的因素，喜欢住宅通透采光，却不太讲究朝向等。

二、功能分区

楼盘社区功能分区是否合理性首先体现在纯住宅与配套设施的分区是否合理，比例配置是否恰当。

当前，楼盘社区少则数十公顷，多则数百甚至上千公顷。大社区将城市功能阻挡在社区门口，仅靠开发商的能力在社区内转化部分城市功能，如简单的日用品购买、有限的休闲娱乐场所以及相应的教育等。楼盘社区要解决的不仅仅是人们的居住问题，同时需要解决好城市功能问题、提供功能交替的现代都市居家环境。然而，商业需要人气旺盛，人

流量大，热闹；住宅正好相反，需要安全、幽静。所以楼盘社区规划设计能否在方便小区居民生活需要的同时，处理好住宅与社区配套的分区以及配置比例，决定着整个楼盘社区的居住质量。

其次，楼盘社区的功能分区是否合理，还体现在是否注重不同社会阶层居民间的融合混居上。

好的楼盘社区规划设计应该倡导高层、小高层、多层、别墅等各种建筑形态并存，特别是大、中、小户型的合理配置，这种发展形式与传统的古乡镇相类似。居民阶层分布方面各异，这种规划模式令不同阶层及财富的家庭在生活中可以认识交流，富家子弟也可与普通家庭小孩在同一环境下长大，令社会纵然有财富不均现象，也不至于造成社会动荡不安。

三、园林景观

随着人们对居住品质追求的不断提高，购房者在挑选心仪居所的同时，也逐渐把目光从居住空间转移到对小区园林环境的考量上，楼盘的园林景观规划和设计成为购房者普遍关注的焦点。开发商要打造好产品、楼盘社区的景观规划以及设计营造，必须首先符合人性，尊重人的生活、工作和休闲方式，根据城市不同资源的利用及置业者的各种需求而定，并应以此此为出发点推及全盘。

概括而言，园林景观分为软景和硬景，其比例需要协调得当。软景体现了生态、自然、活力与休闲，这更适合自由自在的居住氛围。另外，人们总喜欢四季分明的感觉，因此，软景必须注意植被的品种搭配，注重选择充满活力的本地乔灌木，同时考虑四季常绿植物与每年落叶的乔灌木相结合。硬景代表了生硬、冰冷、无生机、不具活力等特点，硬景太多会导致楼盘社区文化及情调不符。因此，硬景应注重其功能性，如休闲座椅设置、小广场设置、景观步行道设置等。

四、交通流线

楼盘社区的交通网络，被称为社区的血脉，是楼盘社区规划设计的关键所在。路网怎么设计，人、车是分流还是合流，很大程度上关系着居住生活的质量。现在，有一种观点认为，住区交通组织一定要做到人车分流，否则，楼盘社区的交通组织就不能称为优秀。这种看法未免有失偏颇，甚至是一种误导。实际上，不同的楼盘社区，区位环境不一样，规模条件不相同，其交通组织，可以人、车分流，也可以人、车合流，要因因地制宜，适合才好。这样，交通用地比例才能控制得当，不增加投资，同时既满足了交通功能的要求，又改善了交通的安全环境。

总之，一个楼盘社区的布局如同一个棋盘，社区内的各个要素就是棋子，棋子规划布局的好坏直接影响到一盘棋的成败。一个好的楼盘社区必然要求精益求精。当然，楼盘社区的规划设计不是死的，它必须与这座城市的发展脉络相结合，在设计时多一些人性化思考，赋予整个楼盘社区以灵魂和情趣。

高层社区

COMMUNITY
WITH
HIGH-RISE
BUILDINGS

直线布局



中国 秦皇岛

黄金海岸·澳景蓝湾

楼盘档案

项目地址：中国河北省秦皇岛市

占地面积：99000平方米

建筑面积：188800平方米

容积率：1.76

绿化率：30.1%

开发商：昌黎县黄金海岸房地产开发有限公司

规划设计：澳大利亚HASSELL

景观设计：加拿大IBI集团

黄金海岸之畔一座独具澳洲风情的度假居住社区。

澳景蓝湾坐落于秦皇岛市昌黎县黄金海岸，距市中心繁华地段40千米，远离喧嚣，满足了富足阶层的生活理想：与城市保持适当距离，自由亲近自然生态之境。

澳景蓝湾总建筑面积160000平方米，10幢高层由回廊式板楼建筑组成，1.76的低密度、大空间，富有现代感的建筑立面，其设计灵感取自荷兰油画大师蒙德里安的经典几何油画，是秦皇岛地区最具艺术特质的澳洲度假海滨居所。户型在保留大面宽、小进深、全明户型经典设计



的基础上，做到户户观海、户户经典。在保证舒适度的基础上，最大限度地发挥空间的利用率。

园林景观设计中超越人居标准，围绕海岸和异域的主题展开，把异域风情的海滨旅游景致引入社区，从而满足了更高的居住标准——度假的需要，营造出黄金海岸绝无仅有的澳洲风情园林，并拥有30000平方米规模的优质私属海岸。无论是建筑细节、户型设计，还是园林景观，都弥漫着澳洲的味道：古典的原木栈桥、风尚的灯塔、浪漫的亲水平台、“大洋路”、“南方大道”、“麦考利夫人角”等特色景观，只在澳洲才能见到的别致景观都被搬到澳景蓝湾，这里有安静独享大海呼吸的静谧，也有感受异国海岸的波澜壮阔。

澳景蓝湾的生活是一种代表品位和情趣的生活，海景、沙滩、园林、格调商街，每一个细节都渗透着澳洲文化元素。其中，格调商街是澳景蓝湾时尚生活的重要配套。自然地融入了园林景观的商街，散发着淡雅的澳洲风情，为澳景蓝湾的生活画出另一道迷人的风景线。超市、商店、食品店、洗衣店、餐馆一应俱全，为度假生活提供了便捷优质的后勤保障。



中国 北京

红杉壹品

楼盘档案

项目地址：中国北京市

占地面积：108800平方米

景观设计面积：43000平方米

委托方：北京正华世纪房地产开发有限公司

设计单位：澳斯派克（北京）景观规划设计有限公司

主持设计师：李伦

参与设计师：刘庚，史建亮，代青，邬金龙，麦志就，于雷

一、设计面积

项目总建设用地108800平方米，景观设计面积约为43000平方米。

二、设计定位

打造欧式风格和微地形的宜居环境，创造小区精品园林，体现小区品质。

三、设计主题

大气、自然、精致。

四、设计理念

设计理念来自枫丹（白露宫）印象：

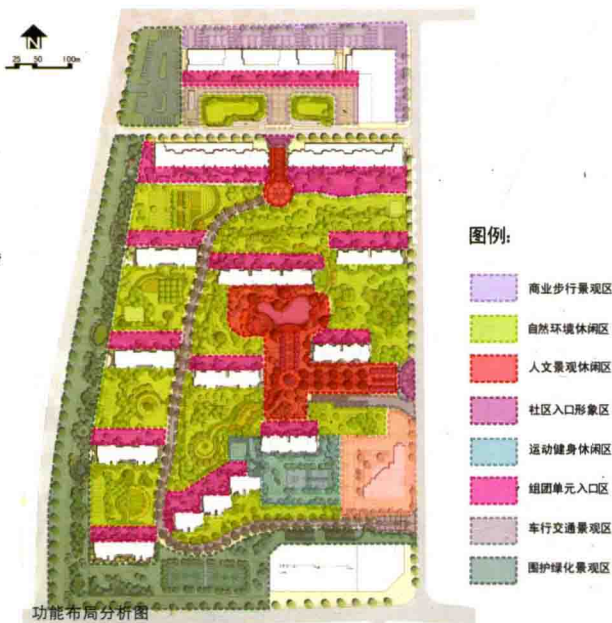
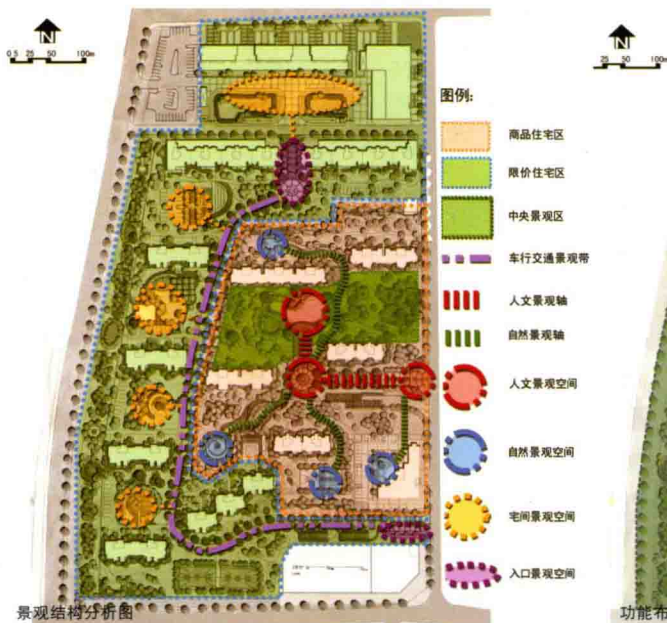
1. 尊贵有序的建筑、景观轴线；
2. 自然大气的森林、湖泊；
3. 精致、人文的园林小品（古亭、雕像）。

五、设计策略

1. 商业楼盘入口区采取人车分行的独立管理，实现人流、车流间的互不干扰。



2. 采用欧式新古典园林景观的风格，并融入生态自然的设计手法，古典中包含现代元素，人工的精细中又带有自然大气之美。
3. 通过限价房内的车行道路两侧的景观设计，营造一条车行可感受的景观飘带，在有限的造价内做出特点。
4. 赋予其欧式建筑文化的代名词“枫丹印象”，显现出尊贵、高雅的文化品位。





总平面图 Master plan

图例:

1. 水景LOGO
2. 入口大门
3. 枫树入口路
4. 法式水景
5. 跌水树廊
6. 木平台
7. 亲水广场
8. 中心湖
9. 法式景亭
10. 镜湖
11. 浪漫花径
12. 玫瑰广场
13. 对景广场
14. 法桐大道
15. 廊架
16. 树阵
17. 木平台
18. 弧形花架
19. 银杏广场
20. 停车位
21. 管理岗
22. 地下车库出入口
23. 商业步行街
24. 篮球场
25. 幼儿园 (临时售楼处)



中国 长沙

万达广场工程地块

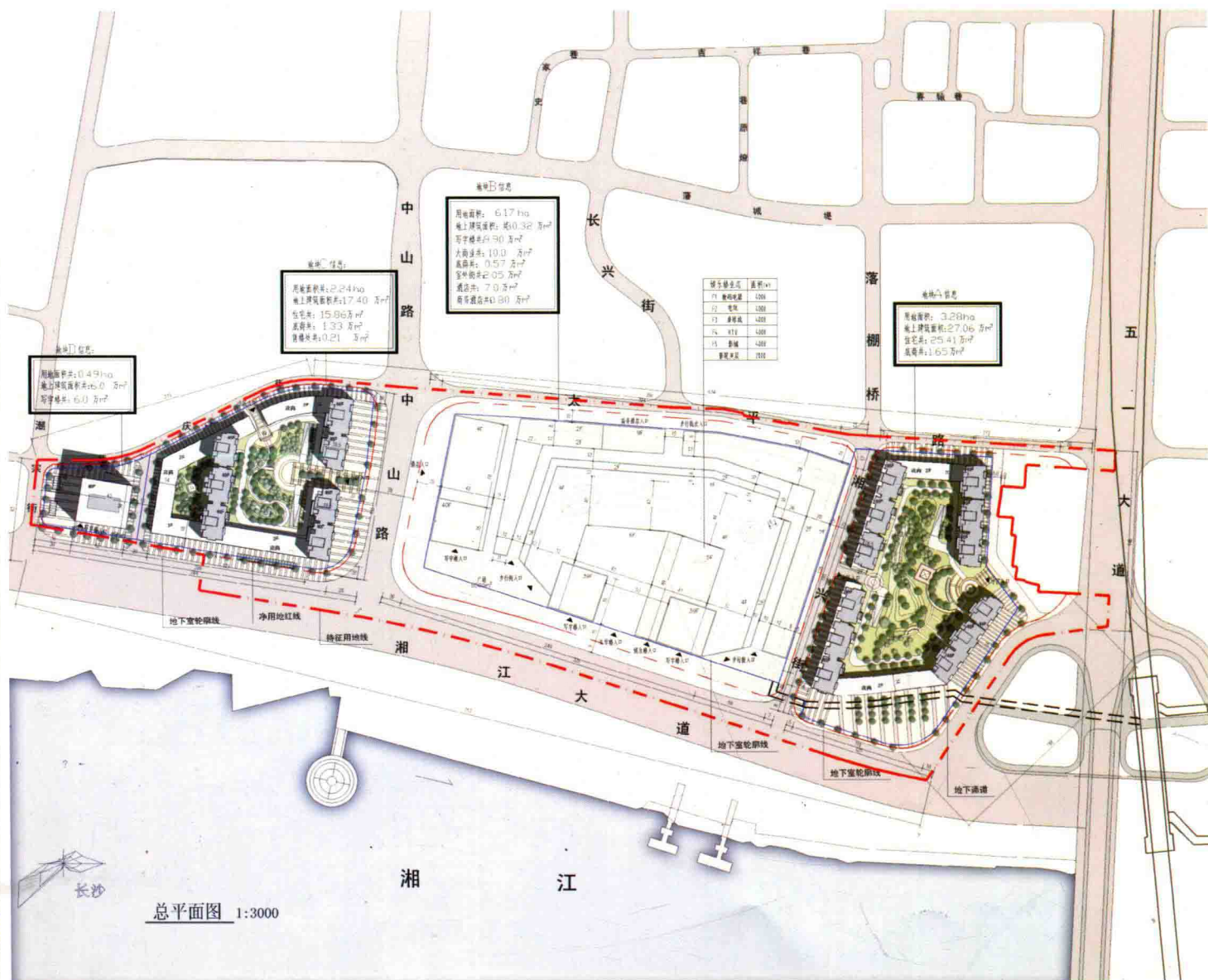
A、地块C、地块D

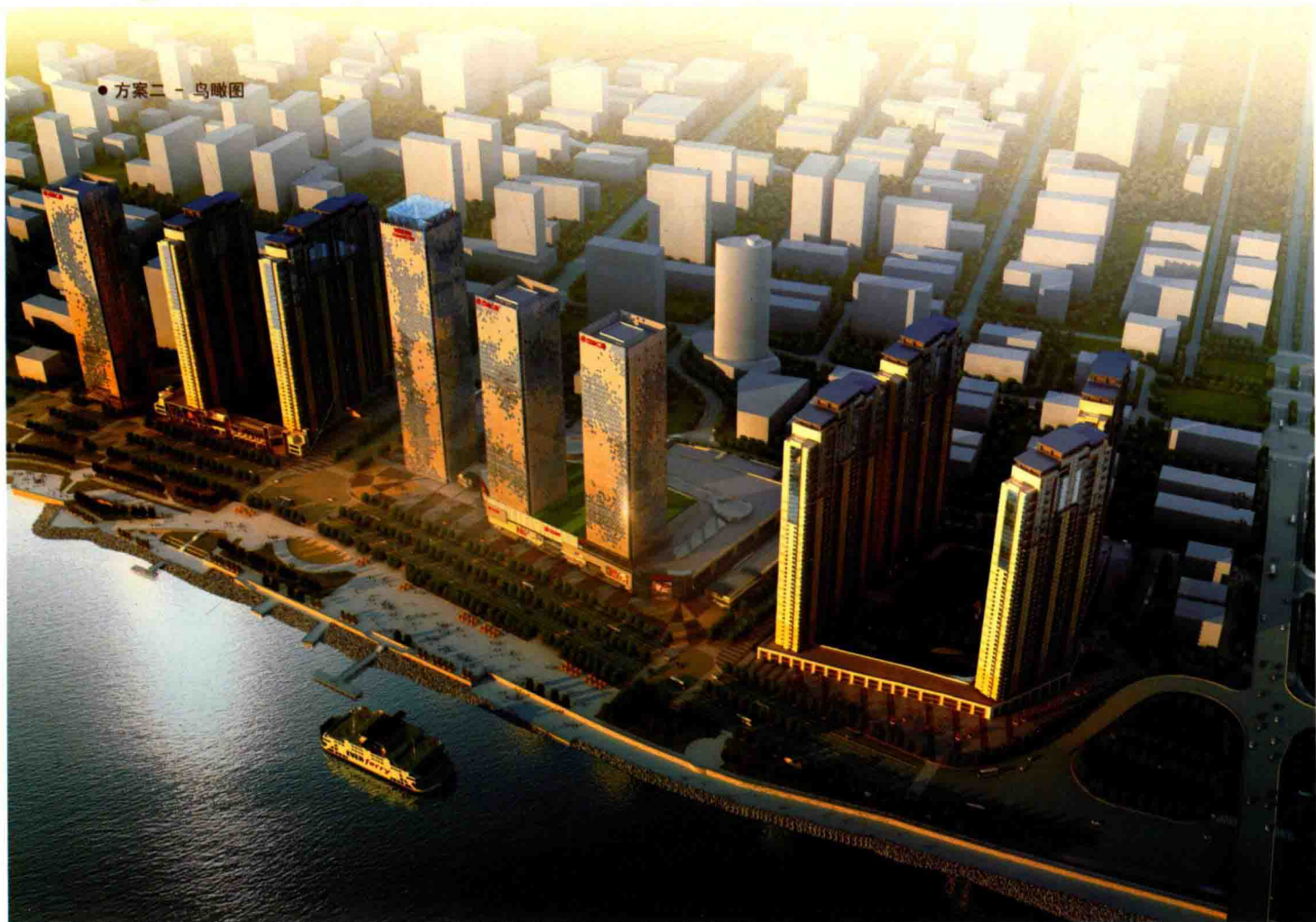
楼盘档案

项目地址：中国湖南省长沙市

开发商：长沙万达广场投资有限公司

设计单位：上海新外建工程设计与顾问有限公司





项目地块位于湖南省长沙市开福区，湘江大道以东，五一大道以北，地块功能为商业和住宅。项目建筑共分为地上超高层住宅及底商、地上甲级写字楼和地下车库。

一、规划及建筑设计

（一）商业

项目均为住宅底商，一层面高5.4米，二层及三层层高3.9米，为保证商业品质，对住宅结构进行了转换。与住宅交接处的商业铺面开间基本为4.2米，符合业主要求。在C地块，面向湘江大道的局部底商为售楼处，为不影响售楼处的先期施工，该处不做地下室。

（二）商务

在D地块设计了一栋155米高的甲级写字楼，标准层面积为1500平方

米。建筑造型新颖、典雅。

（三）住宅

住宅位于该项目的A、C地块，主力户型为250平方米的江景豪宅，为不影响商业，在底部采用了结构转换。C地块的部分住宅底部两层为架空层。为保证豪宅品质，所有住宅均设计两层挑空的入口大堂。

（四）地下车库

为满足机动车的停放要求，在A、C、D地块均设置地下两层停车库，层高3.9米，有机动车位2636个。地下车库防火分类为一类，设计耐火等级为一级。防火分区之间以防火墙及防火卷帘分隔，采用机械排烟。每个防火分区各设两个直通室外的出入口。车库均设3个双车道汽车出入口，出入口间距大于15米，出入口净宽大于等于7米。