

# 住宅规划宝典

住宅规划宝典

## ① 综合社区

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



## ① 综合社区

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

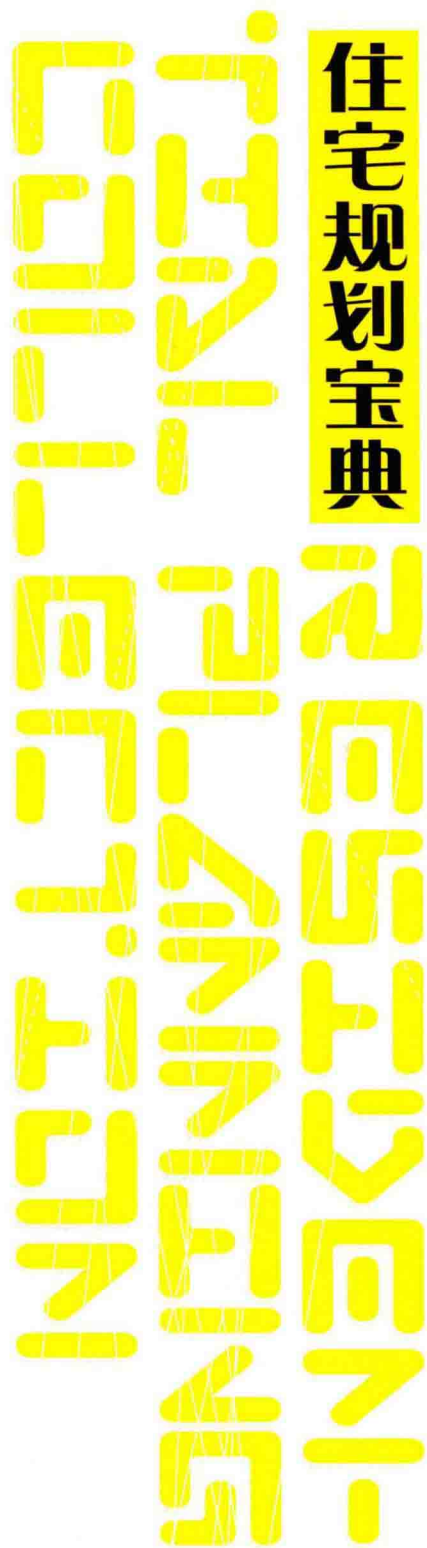
### 多层社区

|        |     |
|--------|-----|
| 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



## ① 综合社区

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 |

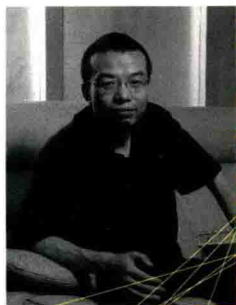
## 3

### 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 |



## 导言

IRDTHE  
ELLEN  
ILISHIT

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，其好坏决定着一个楼盘社区的成败。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

PREP  
NCE

# 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，我们的风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理、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。

综合社区

COMPREHENSIVE  
COMMUNITY

直线布局

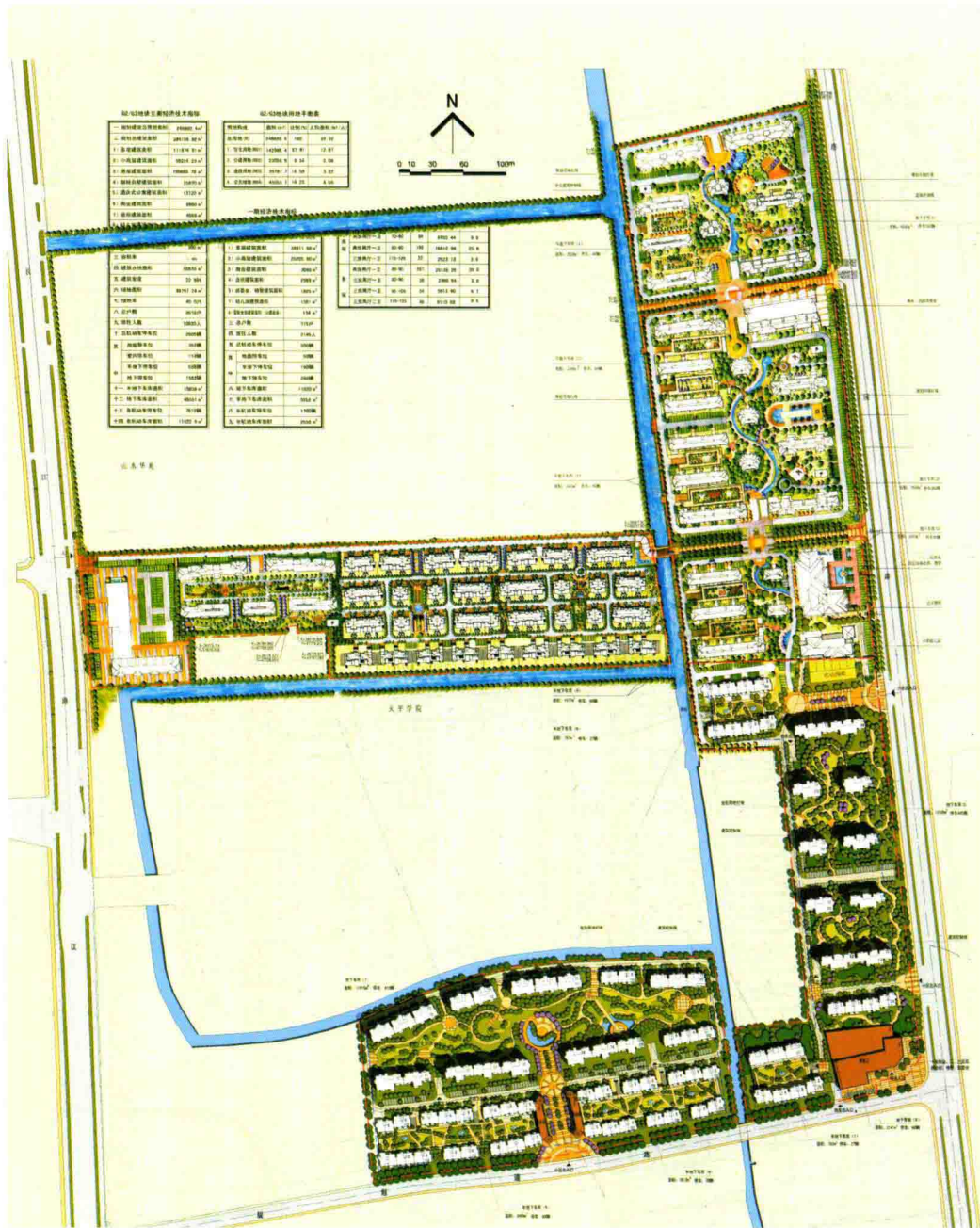


## 楼盘档案

项目地址：中国江苏省东台市

设计单位：杭州现代机构

1. 主要入口
2. 小区水系
3. 儿童活动区域
4. 老年人活动区域
5. 宅间观景
6. 景观步道
7. 回车岛
8. 主要车道
9. 河道
10. 车库入口
11. 宅间步行路
12. 景墙喷泉
13. 树林
14. 木平台
15. 停车场
16. 特色拱桥
17. 廊架
18. 林荫大道
19. 商业街
20. 组团景观
21. 入口树阵
22. 小桥
23. 市政道路
24. 林间溪流





### 1. 区位及基地周边环境分析

苏州市木渎镇位于苏州新区南部，南与横泾、越溪两镇交界，西与胥口、藏书两镇相接，北与枫桥镇和苏州国家高新技术开发区相连，为吴县市西南部各乡镇和风景区之交通枢纽。

### 2. 设计总思路

在整个设计上，顺应自然，以人为本，在多方面综合处理，力争创建一个多层次、一体化、健康宜人的生态环境景观系统。诚河新旅城居住小区规划设计以生态学为倡导，贯彻“以人为本”的设计理念，以现代简欧风格为主。同时，穿插主要园林景观空间要素，创造出人类适宜的生存环境及体现出小区深层次的历史文化内涵。

### 3. 主轴线景观

诚河新旅城在整体布局上充分尊重自然地形地貌，采用集中与分散、动与静分离的手法，以景观大道为主轴线，由7个开放岛式住宅为节点，贯穿整个南北小区，将小区组合成一个有机的整体。景观大道以两条步行道（木栈休息步道、石质休息步道）为交通脉络，贯穿主轴线景观，其中东向石质步行道又可兼作点式住宅的消防通道（4米宽）与东面小高层由一条斜坡的草坪分隔，加以开花落叶的乔木为屏障。在地形区块间有一个明显的处理。西向木质步道为行人休息步道，通过叠水、花地、水中树池、喷水放大的平台等形成贯穿主轴的景观。整个形态以一条S形的曲线将主轴点式景观连接起来，沿路设计自然小溪流，使小区尽显自然与生态的环境。

### 4. 次轴线景观

由两条贯穿南北方向的轴线构成一组别致的特色景观。在地形上有高低落差，将宅区公共绿化、休闲活动场地贯穿其中，在次轴线的末端设置了一个

休闲木质亲水平台，使整个小区形成了一个有机整体。

### 5. 组团

整个小区组团由5大块组成（3个主轴线点式组团，两个次轴线宅间组团）。

主轴线组团围绕7个单独建筑形成，有一条景观游步道、一条浅溪，叠水贯通，突出休闲自然的特色，利用场地地形设计有层次的图形绿化休闲广场，周围环绕水景墙、造型草坪带、木质平台、树阵、装饰灯柱等园林小品，信步其中令人心旷神怡，流连忘返。住户可在此交流或者锻炼。

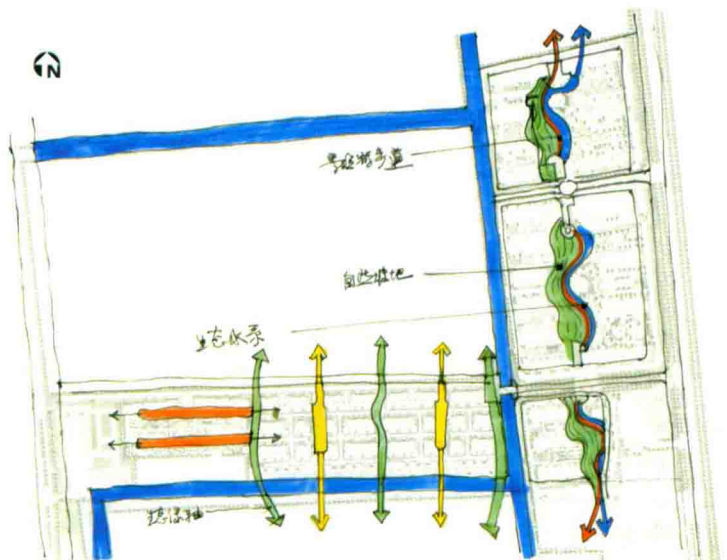
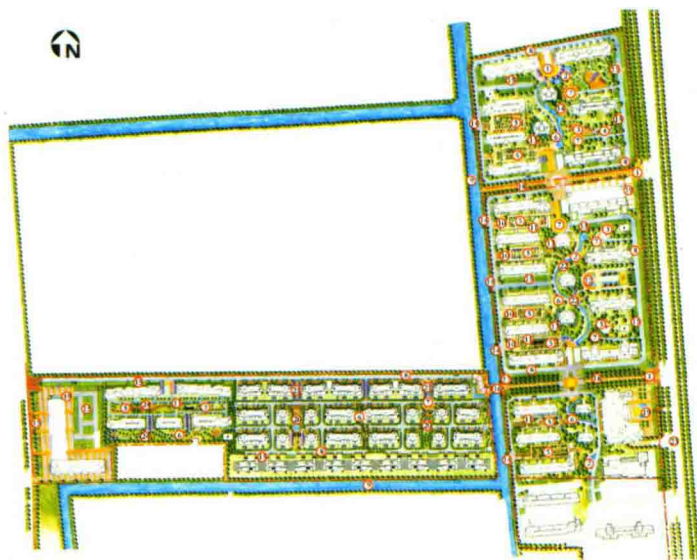
次轴线组团由两条景观步道形成，利用南北地形落差住宅为背景，设置宅间绿化休闲组团等，小区整体贯穿其中。组团内配有中心次轴线绿化带、凉亭、景观小品、喷泉水池、景墙，在不同路段设置开放的休闲空间，让人在最舒适的条件下享受最优美的风景。住户则尽量亲近自然，享受自然。

沿河景观带设计以自然生态的处理形式为主，在设计上以置石、花丛将流水、木桥、花台、凉亭、廊架、亲水平台等灵活地结合起来，形成亲切的交往场所，是住户休闲的好去处。

### 6. 种植设计

应用复层植物群落结构的栽植形式，在园林空间中形成乔、灌、草相结合的层次丰富的绿化景观，并注重植物的季相变化，合理搭配各类植物，力求营造自然、生态、优美的绿化空间。

树种选择：原则上以苏州市生长良好、少病虫害且易于管理、具有地方特色的树种为宜，从整体上营造季相明显的植物景观空间。



中国 上海

# 城桥新城（镇东门地区 4号地块商品住宅一、四 期工程）

## 楼盘档案

项目地址：中国上海市崇明县城桥新城

占地面积：82110平方米

地上总建筑面积：78005平方米

地下总建筑面积：15994平方米

容积率：0.95

开发商：上海达安锦诚置业有限公司

设计单位：加拿大KFS国际建筑师事务所

本地块位于上海崇明城桥新城，基地北临花鸟路，西临东引路，南临玉环路，东临鼓浪屿路。规划为多层及低层住宅组成的居住小区，配置少量社区服务用房。项目总体设计将住宅划分为三种不同的产品类型：多层、联排和独栋。其中多层和联排为占总数74%的90平方米以下的住房套型，独

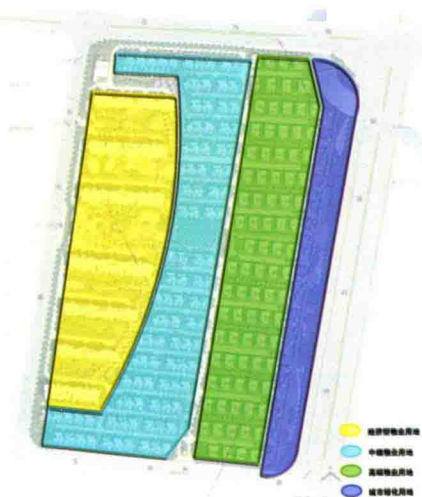
栋为90平方米以上的大房型。

设计综合考虑了空间形态、交通组织和景观资源等多项因素，将三种住宅产品由西向东依次成组团排布。西侧临东引路，为多层住宅，中间设置排屋，东侧临鼓浪屿路，为独栋住宅，在鼓浪屿路上形成近低



规划总平面图





绿化及景观分析图



设计构思图



道路交通分析图

远高有层次的城市空间形态。各类型的住宅交通组织相对区分，主次有序。西侧多层住宅区的大面积集中绿化与东侧鼓浪屿路路边的30米绿化带相互渗透、呼应，为整个小区构成均衡、有机的绿化体系。

小区在南侧玉环路设一个主入口，在西侧东引路设一个次入口。小区内部道路分两级，主路围绕多层和联排组团形成环路，并在这条环路上引出支路到达每栋住宅的宅前。多层和联排组团内设置景观步行道路，形成局部人车分流。



总体鸟瞰图



中国 南昌

# 青云上郡住宅区

设计的主要宗旨是要把社区的各个功能区（商业区、住宅区以及休闲区等）独立开来，为居民创造出一个宁静而充满绿色的住宅社区。此设计以人为本，让居民充分享受其便利性，也旨在打造一种在都市内居住却同时拥有郊外田园风光的新型居住理念。

此片住宅区包括6层、11层以及17~20层的各种类型住宅，同时还拥有商业区以及幼儿园、健身会所等各类配套设施。我们把商业区和住宅区进行了交通分离，开辟了中心绿化区，设立显著地标建筑，修建了噪音阻隔楼群，并且在最大程度上合理安排户型朝向。建筑主体的设计方面，我们还采用了各种节能环保措施。所有这些都体现出了生态社区、以人为本的原则。

为了使整个社区的所在位置易于寻找，我们设计了一个地标式的圆形住宅楼。这个标志性建筑紧邻三店西路，在它的周围，我们还留出了一块扇形的露天广场，从这里可以直接进入中心景观区。中心景观区是整个

## 楼盘档案

项目地址：中国江西省南昌市

占地面积：93969 平方米

总建筑面积：172 090平方米

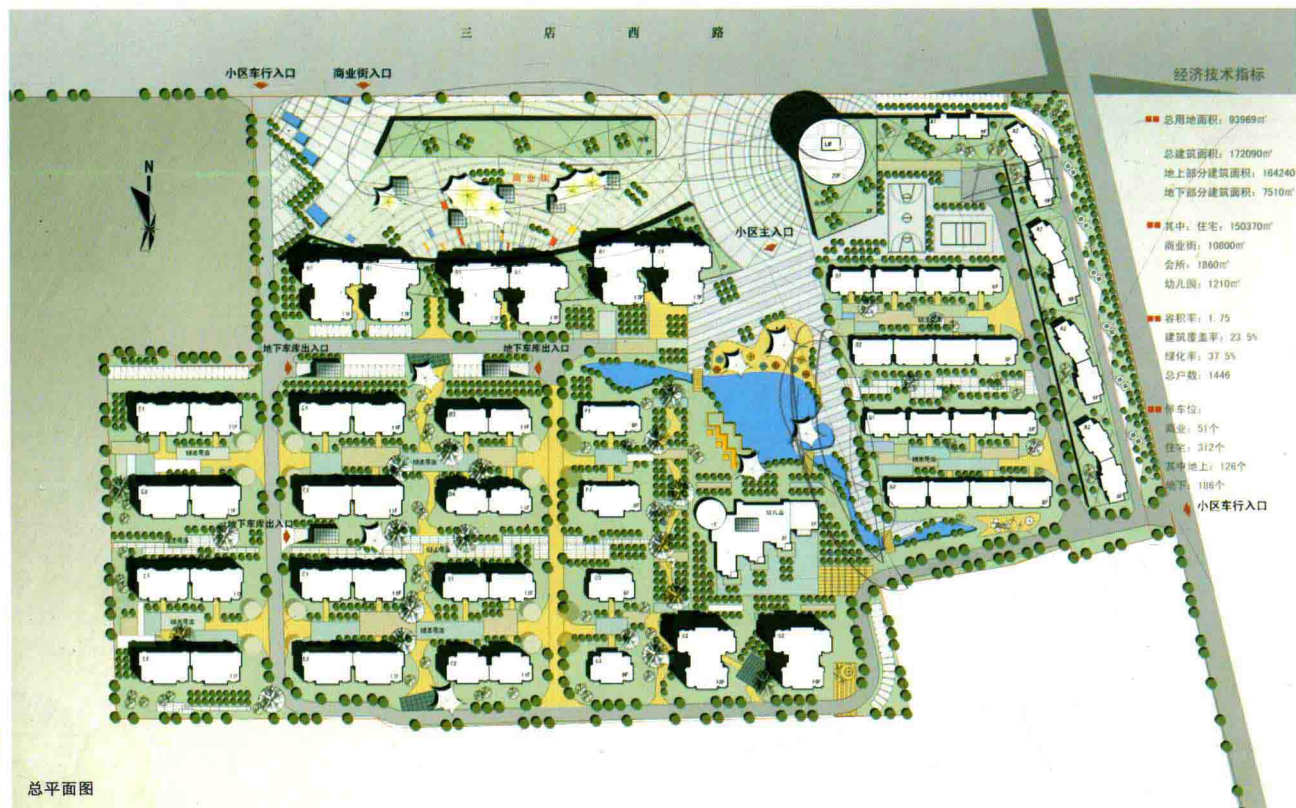
容积率: 1.75

设计单位：德国S.I.C.-工程咨询责任有限公司

主要设计人员：史蒂芬·亚斯伯、蒂姆·邦克、马库斯·蒂姆、张勋、孙龙飞

社区的中心，有着举足轻重的作用。在地标式的圆形住宅楼下面是一个餐厅，餐厅下层是社区的会所（在初期，会所所在的楼层供房屋销售处使用）。在整个社区建筑全部完成后，来访的参观者可以从这里开始他们的观光旅程，并且在这里看到社区的全貌：运动场地、中心景观区（游泳池和住宅区）。会所门朝南开，社区居民们可以很方便地前来健身、喝咖啡以及做各类室外体育运动。

在社区的东面有一条铁路，因而从这个方向会传来很多的噪音。为了使居民不受噪音之扰，我们采取了一系列措施。我们在最靠近铁路的区域，沿路修建了一排6层高的小户型住宅楼，它们就像一堵长长的墙，阻隔了绝大部分来自铁路的噪音。这些住宅楼的房间安排也体现了噪音阻隔的原理。我们把客厅和阳台放在西边，面朝社区内的住宅楼，这样的话，这些重要的房间都会有一个相对安静的环境。而厨房、浴室、厕所以及楼梯间都会面朝铁路。对于楼梯间的窗户，我们采用小而狭长的

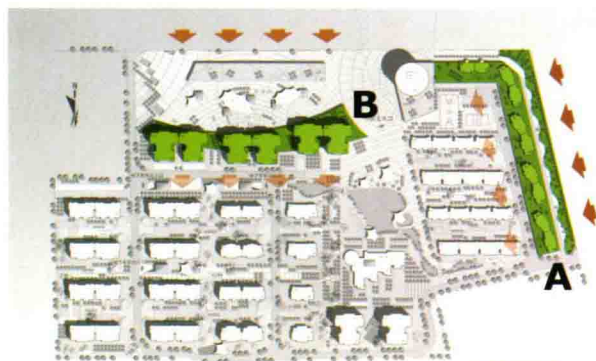






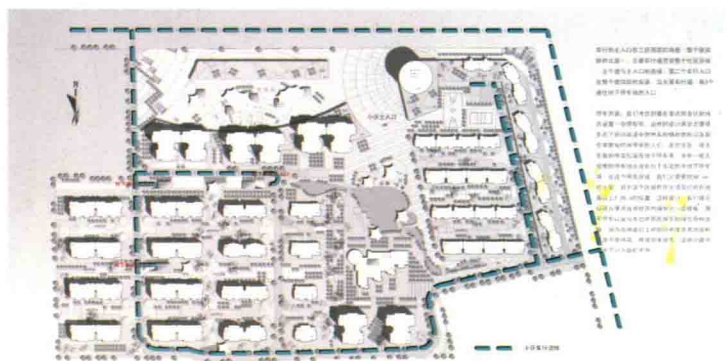
该图展示了该住宅区的环境及建筑布局。从图中可以看出，该住宅区位于一个交通便利、环境优美的地段。住宅区内部设有多个绿地、步行道和自行车道，为居民提供了良好的休闲和运动场所。此外，住宅区还配备了完善的配套设施，如幼儿园、小学、商业中心和社区服务中心等，满足了居民的日常生活需求。

开口方式，这样的话，也可以在一定程度上阻挡来自铁路的噪音。此外，这排住宅前的绿化区域在美化环境的同时，也能够阻隔一些噪音。游泳池位于中心景观区的中部，非常方便每一位居民的进出，同时这里也是居民休闲会客的绝好去处。通往泳池的路，只供步行。在泳池南面，同时也是中心景观区的南面，有一个幼儿园。孩子们可以利用中心景观区的开阔区域进行活动，同时，幼儿园也是中心景观区的终止点。这个位置同时也很方便家长接送孩子上下学。在中心景观区的南端，矗立着两栋高层建筑（18层高）。他们标志着整个社区的尽端，同时也可以从这里鸟瞰周围的环境。



景观系统分析图

该图展示了该住宅区的环境及建筑布局。从图中可以看出，该住宅区位于一个交通便利、环境优美的地段。住宅区内部设有多个绿地、步行道和自行车道，为居民提供了良好的休闲和运动场所。此外，住宅区还配备了完善的配套设施，如幼儿园、小学、商业中心和社区服务中心等，满足了居民的日常生活需求。



车行系统分析图

该图展示了该住宅区的环境及建筑布局。从图中可以看出，该住宅区位于一个交通便利、环境优美的地段。住宅区内部设有多个绿地、步行道和自行车道，为居民提供了良好的休闲和运动场所。此外，住宅区还配备了完善的配套设施，如幼儿园、小学、商业中心和社区服务中心等，满足了居民的日常生活需求。