

selection and transformation of holiday and health maintenance unit

by Li Xiaoning

李小宁 著

水景房

海景房

山景房

度假酒店式公寓

养生公寓

老年公寓

度假、养生户型的 选择与改造

中国建筑工业出版社



selection and transformation of holiday and health maintenance unit

by Li Xiaoning

李小宁 著

水景房

海景房

山景房

度假酒店式公寓

养生公寓

老年公寓

度假、养生户型的 设计与改造

浙江工业大学图书馆



72103268

中国建筑工业出版社

图书在版编目(CIP)数据

度假、养生户型的选择与改造 / 李小宁著. —北京: 中国建筑工业出版社, 2014.6

ISBN 978-7-112-16899-6

I. ①度… II. ①李… III. ①住宅-室内装修-建筑设计-图集
IV. ①TU767-64

中国版本图书馆CIP数据核字(2014)第104834号

本书作者为我国著名楼市分析专家、户型设计专家、建筑设计师。

书中探讨了度假公寓、养生公寓的自然环境和社区配套与户型的关系, 以及户型的设计缺憾和改造要点等问题, 作者重点对86个户型进行了深入的分析 and 精心的改造设计。改造户型包括水景房、海景房、山景房、度假酒店式公寓、养生公寓、老年公寓等。

本书图文并茂, 直观实用, 可供开发商、建筑设计公司或设计院所、房地产策划营销单位、建筑装饰公司及广大居民使用。

责任编辑: 许顺法 陆新之

责任设计: 陈旭

责任校对: 张颖 关健

度假、养生户型的选择与改造

李小宁 著

*

中国建筑工业出版社出版、发行(北京西郊百万庄)

各地新华书店、建筑书店经销

北京嘉泰利德公司制版

北京顺诚彩色印刷有限公司印刷

*

开本: 880×1230毫米 1/16 印张: 12 $\frac{1}{2}$ 字数: 390千字

2014年12月第一版 2014年12月第一次印刷

定价: 88.00元

ISBN 978-7-112-16899-6

(25668)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题, 可寄本社退换

(邮政编码 100037)

户型的通用与专用

(代前言)

通用设计，指不同年龄、不同能力的人能够方便使用的户型设计，又称全民设计，无须改良或特别设计就能为所有人使用。

专用设计，指特定年龄、特定能力的人能够方便使用的户型设计。专用设计既包括正常居住者的个性化设计，也包括失能居住者的补偿性设计。

本书选择的户型基本为通用设计，其主要居住功能与普通户型无异，只是针对特殊需要和失能居住者作了局部的专用设计，并提供了改造方法。

如度假公寓，具有居住时间的阶段性，居住人员的不确定性，因而卧室空间可变或多功能，以满足家人自住和亲友借住的需要。

如养生、老年公寓，具有居住时间的长期性，居住人员的确定性，因而对公共设施要求比度假公寓要高，以弥补日常人际交流的欠缺。

针对不同的居住者，通用设计与专用设计的差异往往表现在细微之处。

通用设计与专用设计的配置

度假公寓多采用通用设计，个别地方会因为景观、气候等因素的影响，调整采光窗户的视角，加大阳台和露台的面积。

如直接观赏海景的南方户型，通常会加大窗户的尺度，增加阳台的数量，甚至在阳台上融入专用设计，像安放露天浴缸、餐厨设施等等，以获得悠闲自在的休闲感受。

如坐落在陡峭山崖上的山景别墅，除了配置

户内私用电梯外，户外还设计了公共的滚动电梯和垂直电梯，以方便居住者上下山。

养生、老年公寓增加的专用设计，可以满足特定年龄、特定能力的人的特殊需求。

如老人、患者心理安全感低，担心摔倒或突发病情时得不到及时的护理和救治，因而主要居室宜采用回游或开敞式设计，方便他们与家人或护理人员的相互沟通。像卧室、书房增加开门，形成回游动线；客厅、餐厅开敞空间，方便行动不便者出入；厨房、卫生间挖出窗洞，加强视线、声音交流。

如残障人行动不便，除公共区域保障无障碍通行外，住宅内交通过道转换点和主要居室中要保留轮椅回转空间，同时门的宽度和地面的高差，都要适合轮椅的通行。

如盲人具有一定的空间感，但定位不够精确，可以将户型设计为放射式布局，以客厅为交通枢纽，环绕布置居室，有效地缩短交通动线，缓解盲人由于空间定位不准确造成的行动不便。

如盲人对外人缺乏信任，容易封闭在狭小的生活圈子里，少言寡语，同时他们不愿外出锻炼身体，即使外出，也是家人寸步不离地陪伴。因此，让住宅具有交流性，让盲人足不出户便可愉悦身心，就成了专用设计的关键。像在各楼层中预留公共空间，作为周围住户小憩和交流的场所，并利用盲道将各层公共空间之间、公共空间与小区出入口之间连接起来。当然，作为通用设计，这样的公共空间会增加住户的公摊面积。

通用设计与专用设计的兼顾

度假、养生、老年公寓，是在通用设计的基础上，部分地融入专用设计，两者兼顾。随着居住者年龄的增长，自理能力的下降，原本的度假功能会朝着养生、养老方向转化；老人过世后，后代会改变居住用途，养老功能也会朝着度假、养生方向转化。需要注意的是，专用设计中的设施、设备不应与通用设计中的家具摆放产生冲突，尽量协调好特殊人的专用与普通人的通用之间的平衡，避免因过分考虑个性需求而造成共性需求的不便。

在老人、肢体残障人、盲人的专用设计中，一些部位需要放置辅助性设施或设备，其中：有些是在通用设计的基础上，通过装修增加设施；有些是专用设计增加面积，预留出设备的位置；还有些是空间固定，通过调整家具、器具满足需求。

如老人需要在交通过道和主要居室转换处设置扶手，肢体残障人需要在门厅或客厅留出轮椅、助行车叠放处，盲人需要在门洞地面中心线上和交通转换处设置凸点等等，这些设计应保障失能居住者使用的同时，也要兼顾家人的日常起居。像门厅除了拥有专用设计的鞋凳、轮椅、助行车叠放处外，尽可能设置通用衣柜、鞋柜。而开放阳台，在保留通用设计中排水高差的同时，利用专用设计中的倒坡脚保持人员、轮椅通行顺畅。

专用设计中也可以将通用设计中的重点空间适时调整。

如清洁室内卫生，对于盲人来说是一大难点，而保持厨房、卫生间的洁净更是难上加难。因此，将采光或日照面让位于厨房和卫生间，直接接受光照，可以有效地抑制菌类的繁殖，而将原本需要采光的客厅设置成暗厅，正好适合盲人光感差，对客厅采光要求低的特点。当然，这种牺牲主要居室采光的做法仅针对盲人的特殊需要。

通用设计中需要摆放各种家具，使专用设计

中的扶手无法连续设置，因此可以借用桌子、矮柜、书架、沙发背等家具进行过渡。

如在门厅鞋凳旁安装竖向起立扶手，在过道安装横向步行辅助扶手，在卧室沿墙摆放家具，在门洞、转角、卫生间等特殊部位安装动作辅助扶手，在起居室中间横跨沙发，在阳台、落地窗处安装防护栏杆扶手等。扶手和替代扶手的家具尽可能连续设置，并安装牢固、摆放稳定。

通用设计中的卫生间淋浴，多采用浴缸或整体淋浴间，这些不便于老人、肢体残障人、盲人的使用。

如去掉存在高差的浴缸或整体淋浴间，改用无高差、大开门或挂浴帘的淋浴间，可以有效地扩大卫生间的回转空间。

通用设计与专用设计的弹性

随着人年龄及身体状况的不断变化，生理机能的逐渐衰退，从自理到半自理、再到不能自理和长期卧床；一些景区的住宅也随着居住者的年龄增长，从工作状态的季节性居住到退休后的长期性居住，度假公寓也朝着养生、老年公寓演化。因此，对于需求的变更，住宅设计应注重弹性设计的原则，预留出一定的调整空间，以便日后根据需要进行改造。

选择恰当的结构便于调整布局。一般来说，框架结构较剪力墙结构更易于调整，但这类结构常用于办公、商业场所，而住宅类多为剪力墙或砖混结构。因此，选择大跨度结构、开敞式设计，便于灵活布局空间，可满足不同居住者的特殊需要。同时，户型内的居室分割尽量采用轻质隔墙或易于拆除的加气砖，以方便日后的调整。

如封闭入户花园改成卧室，以弥补度假小户型居住空间的不足；卧室一角增设独立浴室，以弥补度假小户型卫生间的不足。

如卧室和卫生间之间，根据失能居住者的自理状况，拆除部分隔墙或扩大门洞，便于轮椅出入及他人护理。

如餐厅和厨房之间，利用封闭、半封闭、开放等不同设计，保证餐厨联系便捷，满足独立就餐、餐厨就近、餐厨融合的不同方式，灵活扩大空间，复合利用功能。

预留洞口便于调整动线。对于室内的承重墙，可在特殊部位预留门洞或窗洞，以便增开室门设置回游动线，挖出窗洞方便物品传递和视线、声音交流。

如对于不能自理和长期卧床的失能居住者，在卧室和起居室之间增设或加大室门，保证护理床的进出，使其通过变换居室和与家人、朋友在起居室的相聚来改善心情。

集中管线便于调整厨卫。厨房和卫生间是管道、风道最为集中的地方，通用设计是管道和风道各占一角，坐便下水口固定，日后进行移位改造时，都会受到很大的限制。比较理想的是，管道和风道集中在外墙或承重墙一角，坐便下水靠近外墙或承重墙一侧，这样在调整厨房和卫生间墙体位置时，可以拆移内墙或轻墙，灵活度能加大。

如扩大厨房，增设早餐桌，既便于行动不便者就近就餐，也方便坐着择菜和备餐。

如扩大卫生间，增加回转空间，既便于轮椅的出入，也方便护理人员的操作。

综上所述，通用设计和专用设计是度假、养生、老年公寓不可或缺的两个方面：

通用设计是枝干，专用设计是树叶；

通用设计体现共性，专用设计满足个性；

通用设计以建造为主，专用设计以装修为主；

通用设计立足长远，专用设计注重阶段。

因此，在遵循住宅通用设计基本规律的前提下，因地制宜，因人而异，因势利导地运用专用设计，就能建造出可持续发展的，精细化程度高的，适应性强的度假、养生、老年公寓。





全案策划：**horse**realty 北京豪尔斯房地产咨询服务有限公司

技术支持：**horse**expo 北京豪尔斯国际展览有限公司

图稿制作：**horse**photo 北京黑马艺术摄影公司

文字统筹：**李**李小宁房地产经济研究发展中心

作者主页：lixiaoning.focus.cn

作者博客：<http://LL2828.blog.sohu.com>

http://blog.soufun.com/blog_5771374.htm

<http://blog.sina.com.cn/lixiaoningblog>

<http://www.funlon.com/> 李小宁

<http://www.quanjinglian.com/uhome/space-93.html>

<http://hexun.com/lixiaoningblog>

<http://lixiaoning.blog.ce.cn>

<http://lixiaoning.114news.com>

<http://blog.ifeng.com/1384806.html>

<http://lixiaoning.china-designer.com>

<http://lixiaoning.buildcc.com>

<http://www.aaart.com.cn>

<http://2de.cn/blog>

<http://blogs.bnet.com.cn/>

<http://lixn2828.blog.163.com/>

编写人员：王飞燕、刘兰凤、李木楠、

刘润华、谢立军、刘晓雷、

李刚、伊西伟、潘如磊、

作者联络：LL2828@163.com horseexpo.net

官方网站：www.horseexpo.net

搜狐网—房产—业内论坛—地产精英 (www.sohu.com)

搜狐焦点博客 (www.sohu.com)

搜房网—地产博客 (www.soufun.com)

新浪网—博客—房产 (www.focus.cn)

房龙网—博客 (www.funlon.com)

全经联家园—个人主页 (www.quanjinglian.com)

和讯网—博客 (www.hexun.com)

中国经济网—经济博客 (www.ce.cn)

建设新闻网—业内人士 (www.114news.cn)

凤凰网—凤凰博报 (www.ifeng.com)

设计师家园网—设计师 (www.china-designer.com)

建筑时空网—专家顾问 (www.buildcc.com)

中国建筑艺术网—建筑博客中心 (www.aaart.com.cn)

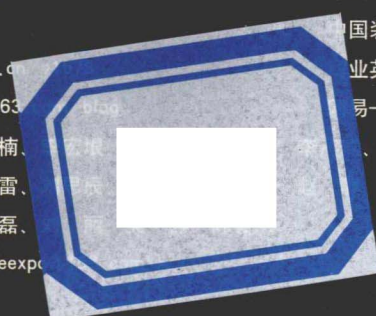
中国装饰网—设计师博客 (www.2de.cn/blog)

行业英才网—博客 (www.bnet.com.cn)

易—房产—博客 (www.163.com)

李海力、罗健、刘晶、陈婧、刘冬宝、刘亮、

王丽君、刘兰英、郭振亚、王共民、张茂蓉、杨美莉、



目 录

户型的通用与专用 (代前言)

旅居养生篇

空间的需求 (篇前语)	2
从旅游到旅居	3
旅游地产的比重与价值	3
旅游地产的住宅与配套	4
旅居的融合和环境	5
从养生到养老	7
几个发展中的问题	9
住宅的特殊设计	10

度假户型篇

空间的景致 (篇前语)	18
水景房	19
重庆寰宇天下	20
广州锦骏华庭	22
博鳌美岭湖	24
海口佳元·江畔人家	26
日照荷塘月色	28
厦门红树康桥	30
广州珠江帝景赏湖轩	32
广州山水庭苑	34
漳州海湾·太武城	38
太仓上上海花城	40

海景房	43
秦皇岛金海岸	44
三亚金泰·南燕湾	46
秦皇岛东戴河	54
三亚湾国际公馆	56
三亚远洋公馆	58
漳州招商花园城	60
漳州南太武·海印	62
万宁保利·半岛1号	64
三亚珊瑚宫殿	66
万宁华润·石梅湾九里	68
海口荣域·公园海	70
海口滨海·新天地	72
蓬莱海郡壹号	74
海口海域阳光	76
日照教授花园	80
日照蓝天海景国际公寓	82
厦门金海湾	84
山景房	87
景洪梦云南·雨林澜山	88
威海香庭湾	90
天津磐龙谷	94
怀来八达岭孔雀城	98
普洱中坤白马山悬崖酒店	102

度假酒店式公寓·····	109	日照安泰·水晶城·····	144
青岛银座领海国际公寓·····	110	日照西班牙公馆·····	146
太仓莱茵城市广场·····	112	日照兴业春天·····	148
海口天利龙腾湾·····	114	海口鸿洲·江山·····	150
漳州宝升国际·····	116	丽江露美雅阁·····	154
万宁芭蕾雨·····	118	海口昌茂·城邦·····	156
荣成博隆金湾城市广场·····	120	北京紫御华府·····	158
日照宏伟度假酒店·····	122	承德未来城·····	164
		荣成悦湖路北项目·····	168
		日照锦华广场·····	172
		昆山天润·尚院·····	176
		老年公寓·····	181
		北京东方太阳城·····	182
		上海亲和源·····	184
		三亚清平乐·····	186
		北京老人居住套型再改造·····	188
		后 记·····	191
养生户型篇			
空间的适养（篇前语）·····	128		
养生公寓·····	129		
海口南国·威尼斯城·····	130		
珠海东方顺景·····	132		
上海布鲁斯小镇·····	134		
日照锦华·海泉墅·····	138		
秦皇岛在水一方·····	140		
湛江安粮·蓝海城市广场·····	142		

旅居养生篇



空间的需求

(篇前语)

养生是休养生息，养老是延年益寿，虽然年龄段不同，需求点不同，但核心都是“养”。

“养”，需要遵循人的生理特征，需要满足人的心理诉求，需要适合人的物理空间。

生理的需求

人是充满生命力的机体，健康的、亚健康的、不健康的，都需要呵护，都需要调理。尤其是进入老年阶段，人的生理机能产生退化，从自我调养转变成他人协助调养。因此，从生理角度而言，拥有畅达的通风，充足的光线，良好的景观的空间，可对身体健康产生至关重要的影响。

心理的需求

养生和养老有时不同的是：养生者大多为中青年，生活重心暂时从工作转为休养，以后可能

还会回到工作，他们熟悉社区居民程度低，参与社区活动意愿弱；养老者基本为中老年，生活重心大多从工作转为休闲，个别可能返聘阶段性参加力所能及的工作，他们熟悉社区居民程度高，参与社区活动意愿强。因此，后者对于公共空间的设置需求要远远大于前者。

物理的需求

不管生理的需求，还是心理的需求，最终都要落实到物理的需求，也就是空间的尺度、空间的布局、空间的样式，空间的配置。“养”包括健康养生、休闲娱乐、家居生活、社会活动等，除了部分锻炼身体和文化游乐活动集中在室外，其余主要在室内，而其中大部分则在个人住宅中进行。所以，户型设计需要为这些活动提供适合的空间环境。

从旅游到旅居

海南房地产业流传着这样一句话：“海南从不缺少旅游度假的房子，却高度缺失旅居的生活。”

旅游地产是依托周边丰富的旅游资源而建的融旅游、休闲、度假和居住为一体的物业，主要包括四类：旅游景点地产、旅游商业地产、旅游度假地产及旅游住宅地产。其表现形态有主题公园、培训基地、会议中心、产权酒店、分时度假酒店、酒店式公寓、度假村和公寓等。旅游地产是通过专业策划、开发建设、市场营销、经营管理等各个环节，把旅游业和地产业相结合的一种产业模式。

从旅游地产的定义可以看出，旅游地产侧重于商务活动、度假和休养，强调以旅游发展为主体，以地产为延伸，或强调发挥地产的主体功能并赋予其旅游功能，从而扩展地产行业的内容，以吸引更多的消费群体，这中间涉及短期旅游和长期旅居。

短期旅游与长期旅居对城市综合服务功能要求不同：短期旅游需要居住的房子多为酒店及部分短租类的公寓，而服务则为旅游区内的餐饮、购物和娱乐等设施；长期旅居对居住和配套服务功能的需求比短期度假要复杂些，需要全面配套的旅游地产综合体，一方面满足生活需求，另一方面通过丰富的配套，使旅游地产可持续发展，进而推动旅游区的品质整体升级。

旅游地产的比重与价值

旅游地产大都依托周边丰富的旅游资源而建，融旅游、休闲、度假和居住为一体。较之一般的住宅，旅游地产的优势在于它是旅游业和房地产业的无缝嫁接，具有更好的自然景观和建筑景观，拥有完善的配套设施和较高的投资价值。

旅游地产的比重

依据旅游地产中旅游和地产所占的分量不同，会出现以下几种情况：地产功能只是旅游功能的一部分；旅游功能只是地产功能的一部分；旅游和地产彼此不存在包含与被包含的关系，只是相互并存。情况一和情况二是将其整体看成旅游地产行业，差异是旅游或地产在其中的主体地位；情况三中的地产虽处在旅游区里，但功能与旅游并无直接关联，比如旅游区中的普通居民小区。

旅游地产的价值

旅游地产的价值与周边风景的价值正相关，与旅客的流量正相关，与客源地的交通正相关。

旅游地产的产生，是长期持续现金流回报与短期快速销售了结，低成本土地与高成本配套等相互搭配的结果。旅游地产投资商大都以地产投资的收益来补充旅游投资的收益，一方面，旅游

需要进行基础设施建设，包括景点、会务、游乐、餐饮、住宿等等，以形成较大的客户流；另一方面，旅游的人气效应又有力地提升了地产的价值，形成了较高的销售回报。因此，旅游与地产之间互补互助关系非常重要。



三亚的山一层

实例1：三亚龙泉古·三亚的山

位于海南省三亚市学院路。一室二厅三卫的J户型，地上2层建筑面积99.96平方米，赠送地下面积53.67平方米和屋顶露台。

该户型为独栋别墅，拥有155平方米的花园。建筑进深为单居室，面宽为三个居室加双楼梯横向排开，采光良好，南北通透。一层为起居空间，南北双推拉门配上前下沉庭院、后外廊，使得空间层次变化丰富。二层为居住空间，虽然只有一间卧室，但双浴的卫生间和室外SPA，洋溢着生活情趣。地下层为娱乐空间，除了娱乐厅外，洗衣房外的花园封上顶棚，可以用作客房，以弥补卧室的不足。顶层的露台和一层的室外餐厅，构成了上下的休闲空间，充分利用了有限的面积。

这个户型最大的优势在于，既住进了独栋别墅，又不至于因度假时间过短和别墅面积过大而造成通常的时空浪费。别墅依托了山地高尔夫景观，并与五星级酒店、瑞士酒店、长江商学院三亚校区等商业设施呼应，提升了整体价值。



三亚的山二层

旅游地产的住宅与配套

随着近些年环境的恶化，污染的加重，越来越多的人喜欢去风景优美、空气新鲜的地方度假。在那里，人与人之间不再有太大的戒备，能够无拘无束地生活，尽情感受大自然的魔力，让所有游客不仅记住了优美的自然景观，更记住了舒适的生活环境。渐渐地，旅游住宅地产成为这些都市人心目中的最爱。

旅游地产住宅先导

旅游地产中与个人投资有直接关系的是住宅地产，指依靠旅游景区、主题公园、娱乐设施和度假村等旅游资源发展起来的住宅物业。包括为游客提供度假需求的公寓、别墅、酒店式公寓和度假酒店等物业类型，购买者主要来源于旅游区



三亚的山地下层

所在地常住居民和外来投资者。

对于开发商而言,住宅能提前预售并及时回笼资金,投入后续的景观、商业、娱乐等设施的建设。住宅建成后,居住的人多,消费就多,渐渐地会带动整个区域经济的发展。这中间一些面积不大,精致装修,配备简单家具,服务细致的酒店式公寓和分时度假酒店,受到了短期度假游客的喜爱。

实例 2: 万宁华亚·海岛假日

位于海南省万宁市城西路万宁高铁旁。一室三厅一卫的 B 户型,建筑面积 50.97 平方米。

该楼为通廊式布局,采用采光较好的外走廊,保证了厨卫的自然通风。户型为酒店式公寓,格局规矩,划分明确。入门处的餐厨区相对独立,拉上推拉门可以免去油烟对居住区的干扰。卫生间非常紧凑,洁具三件套恰到好处地排开,互不影响。客厅位于中部,虽有动静干扰,但宽大的开间获得了舒适的感觉。卧室的尺度极为经济,三件套摆放进去严丝合缝。值得一提的是多功能房,无论是品茗、棋牌,还是上网、阅读,在开放阳台映衬下使人心情愉悦。

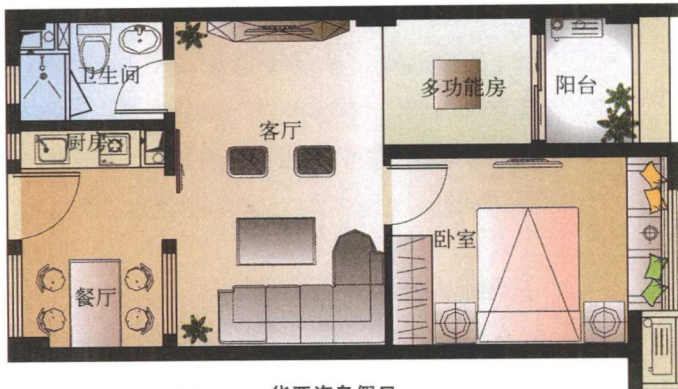
卧室、餐厅和多功能房形成了三个带采光面的独立空间,无论是正常使用,还是临时增加床铺满足多人借宿,都为旅游度假提供了方便。

当然,对于长期旅居的人来说,面积大些的两居室、三居室,以及面积小些的别墅,会因为空间宽敞和设施完善,获得更为舒适的度假感受。

旅游地产配套完善

完善的配套,是支撑旅游地产发展的关键。

区域资源配套。比如海南,资源主要表现在海滨、山区、气候、生态保护优良。其中,山区的温泉数量多、种类全,有近 40 处,开发形式各显其长,尤其兴隆温泉是“世界少有,海南无双”,含丰富的矿物成分,温度高达 80℃,有极强的疗养功效。同时,海南四季如春,常年气温 24℃,适于度假、养生、养老,每年 10 月后,游客大



华亚海岛假日

量涌入,成就了海南今天的“候鸟度假”模式。

服务功能配套。包括度假服务功能、物业管理服务功能、养生服务功能和养老服务功能。前两项服务功能与度假居住相关,主要体现在旅游娱乐设施的服务和社区的日常管理上。后两项服务与身体健康有关,放在下一节“养生到养老”中专门论述。旅游地产不仅要作酒店管理、物业管理,还要作更多的旅游运营管理,如交通服务、物业托管服务和房屋租赁服务等。

活动功能配套。包括社区的活动中心、健身设施、广场、球场等,项目周边的公园、游乐场、水上乐园、游船、垂钓等。

除了完善产品和基础设施配套,还应该注重对工作人员的职业培训,只有硬件和软件同时提升,才能够整体保证旅游地产的质量。

旅居的融合和环境

伴随着旅游地产的发展,旅游消费模式也在发生着变化,即:由传统的景点观赏为目的的“观光游”,向着休闲消费、度假居住为目的的“休闲游”、“度假游”转换。在这种模式下,人们对于旅游消费的需求逐步倾向于“景区环境”+“城市设施”,也就是说,一种“旅游在景区,生活在社区”的全新生活方式,正在从旅游向着旅居渗透。

旅居重视融合

随着城市人口不断增加,城市资源逐步稀缺,城

市空间趋于狭窄，城市环境越发恶化，人们开始逃离城市的拥挤环境，奔向缓解压力、释放身心的郊区生活空间。随着会议培训集群、休闲商业集群、文化创意集群等新兴服务产业的不断外移，远离城区形成了环境优美、配套完善、宜居宜业的旅居工作生活区。

实例 3：兴隆石梅山庄

位于海南省兴隆县石梅湾兴梅大道1号。二室二厅一卫的B-1户型，建筑面积94.62平方米。

该楼为多转角花园洋房，各套型除入户门和交通核连接外，大部分户墙直接对外，因而采光、通风良好，几乎无灰色空间。B-1户型格局规整，动静分离明确，各空间方正，实用率很高。卫生间和主卧、次卧相互借用进深，用“S”隔墙，巧妙地解决了衣柜和坐便、洗手台的合理布局。

值得称道的是，各种配套非常完善：周边毗邻5800亩的兴隆热带花园，10万平方米的奥特莱斯购物中心，10家高档酒店，如艾美、喜来登和威斯汀等；社区拥有商业街、中西餐厅、超市、温泉泡池、会所、养生馆、山庄酒店、运动场、大型泳池和垂钓园等。

旅居更要宜居

旅居生活依托舒适放松的生态环境，如水景、海景、山景等自然景观，还要注重旅游休闲度假功能的构建，注重景观小品、园林格局、建筑风

格、居住设施的设计，注重教育、医疗、购物等生活功能场所的配置，这些是未来旅游综合体发展的核心价值所在。

旅是行走，居是休息，既要游得开，还要住得下。在享受旅居生活的同时，要不断融入当地文化，贴近生活本源。只有这样，旅居者才能从一个匆匆过客转化成原住民，生活安定适宜。

实例 4：海口天伦·誉海湾

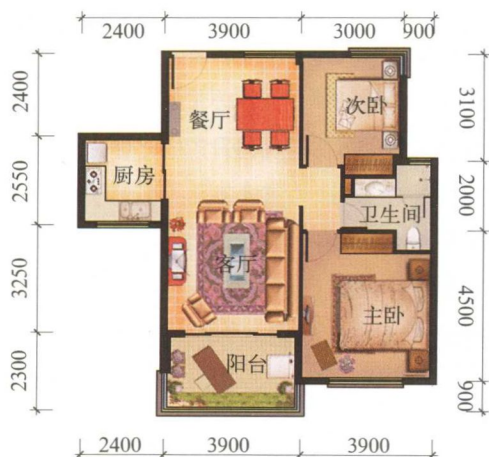
位于海南省海口市滨海大道。三室二厅二卫的02户型，建筑面积139.79平方米。

该楼为板塔楼的板楼部分，进深较短，室内形成了多条通风回路。尤其是餐厅，双向采光，宽敞明亮。方形入户花园的配置，为绿植和休闲提供了宽敞的空间。缺憾是，餐厅和客厅横向布局，使入户门到卧室的交通动线变得见长。

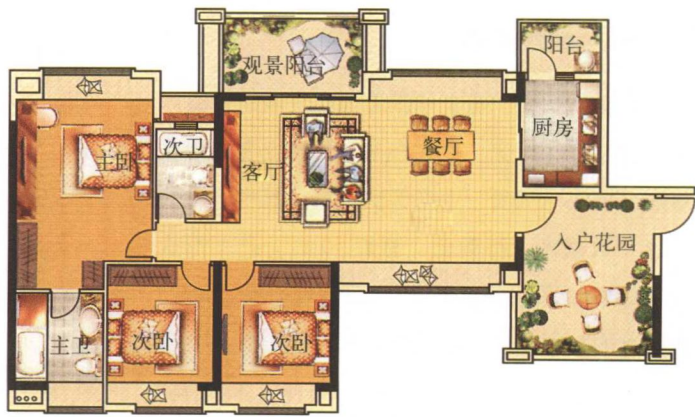
由于北侧朝向大海，设置了阳台和飘窗，以保证观景的充分。不足是，飘窗仅仅是窗台的向外延伸，缺乏侧窗扇，采光、观景视角较窄。

回到海南，虽然拥有大量的度假类居住设施，但却缺少各类完善的配套，如银行、超市、书店和商场等生活设施，以及医院、诊所、健康中心等医疗保健设施等，对于长期旅居者来说，享受了美好自然的同时，生活却变得单调乏味。

旅游到旅居，是旅游地产发展的重要方向。



石梅山庄



天伦·誉海湾

从养生到养老

度假和养生常常密不可分。有的开发商利用优良的环境进行了养生创意，包括景观养生配套、温泉养生配套、中医养生配套和设施养生配套等等。

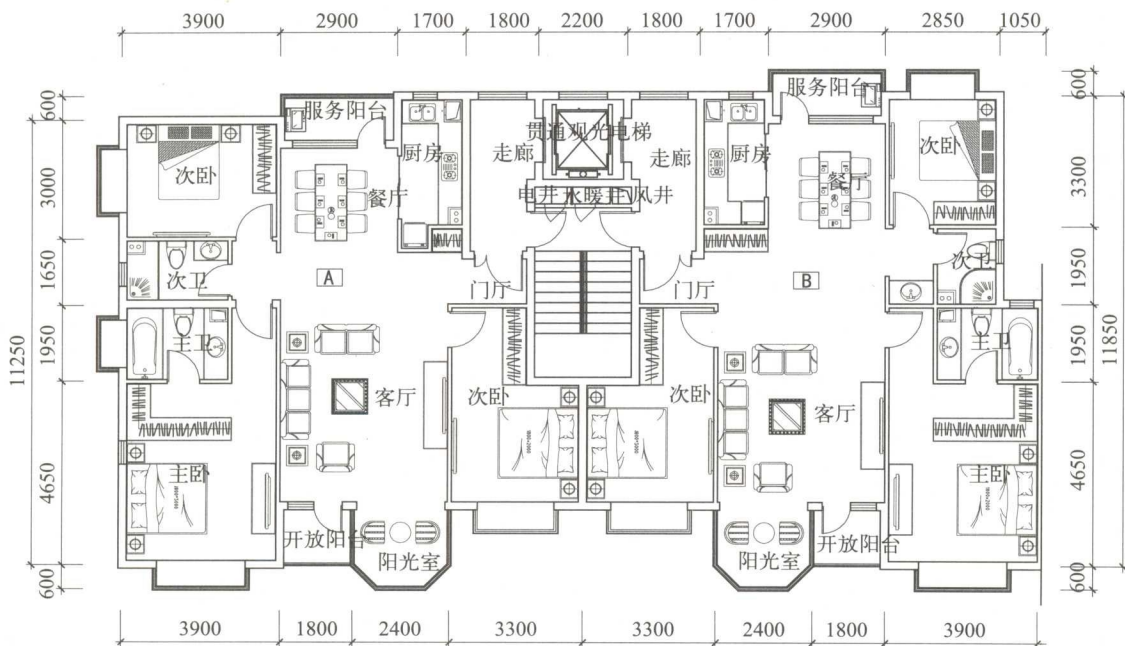
养生和养老同样一脉相承。养生，就是通过各种方法颐养生命、增强体质、预防疾病，从而达到延年益寿的一种医事活动。养老与养生一样，也具有保养生命的意义。有所区别的是：在年龄上，养老是养生的继续；在主动性上，养生主动，养老被动；在居住配套上，养生追求自然

环境多些，养老需要医疗护理多些；在户型设计上，养生更多体现共性，养老部分体现个性。

总之，度假、养生、养老，都是人们利用居住调养身体的生活方式。

实例 5：青岛华地洼里花园洋房

位于山东省青岛市城阳区白沙河北岸。该楼为 6 层 1 梯 2 户花园洋房，笔者为保证所处别墅区的高品质，设计了贯通观光入户电梯，磁卡电梯，并使每户拥有私家明电梯厅。两户为三室二



华地洼里花园洋房