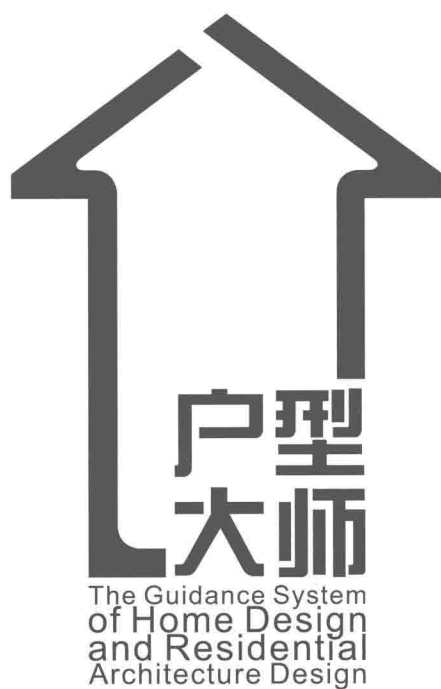




之微利时代

周文胜 著

户型 大师

之微利时代

The Guidance System of Home Design
and Residential Architecture Design

周文胜 著



华中科技大学出版社

<http://www.hustp.com>

中国·武汉

图书在版编目 (CIP) 数据

户型大师 / 周文胜 著. - 武汉: 华中科技大学出版社, 2014.11

ISBN 978-7-5680-0533-3

I. ①户… II. ①周… III. ①住宅 - 建筑设计 - 研究 IV. ① TU241

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2014) 第 275434 号

户型大师

周文胜 著

出版发行: 华中科技大学出版社 (中国·武汉)

地 址: 武汉市武昌珞喻路 1037 号 (邮编: 430074)

出 版 人: 阮海洪

责任编辑: 熊纯

责任监印: 张贵君

责任校对: 岑千秀

装帧设计: 筑美文化

印 刷: 中华商务联合印刷 (广东) 有限公司

开 本: 965 mm × 1270 mm 1/16

印 张: 12.75

字 数: 102 千字

版 次: 2015 年 8 月第 1 版 第 1 次印刷

定 价: 88.00 元



投稿热线: (020) 36218949

duanyy@hustp.com

本书若有印装质量问题, 请向出版社营销中心调换

全国免费服务热线: 400-6679-118 竭诚为您服务

版权所有 侵权必究



序

自序

第一篇 痛并醒——户型大师之探索篇

第一章 我的设计历程之痛

- 014 一、家装行业设计价值的沦落之痛
- 014 二、建筑设计行业对户型设计价值的忽视之痛
- 015 三、房地产开发商对户型设计价值的忽略之痛
- 015 四、设计不到位给社会带来的负面效应——环保之痛

第二章 微利时代的来临

- 016 一、中国近代住宅的发展历程
- 017 二、新中国成立后住宅的发展历程
- 019 三、中国改革开放后住宅的发展历程
- 021 四、中国住宅房地产的“黄金十年”
- 026 五、中国住宅房地产“微利时代”的来临

第三章 当前住宅建筑设计行业的业态分析

- 027 一、当前住宅建筑设计行业的“设计生态链”
- 028 二、聚焦住宅房地产开发商
 - (一) 表现一：“拿来主义”
 - (二) 表现二：“崇外主义”
 - (三) 表现三：“盲目主义”
- 029 三、聚焦营销策划
 - (一) 表现一：定位偏差
 - (二) 表现二：策划“手法疲软”
 - (三) 表现三：营销“唯业绩论”

030 四、聚焦住宅建筑设计行业

- (一) 表现一：作品意识大于商品意识，不重视住宅的商业价值属性
- (二) 表现二：设计规范大于居住功能需求，不重视实际生活体验
- (三) 表现三：作品拷贝大于作品创新，不重视产品变革

031 五、聚焦室内设计行业

- (一) 表现一：好看大于好用，不注重空间和居住者的生活需求
- (二) 表现二：被动大于主动，缺乏宏观前沿的改造意识，无力改变现状

第四章 户型设计之“四大价值”

032 一、专业价值

- (一) 提高空间使用率
- (二) 提升空间舒适度
- (三) 提升空间美观度
- (四) 提高空间灵活性

039 二、市场价值

- (一) 对开发商而言的市场价值
- (二) 对消费者而言的市场价值
- (三) 对专业设计公司而言的市场价值

040 三、人文价值

040 四、环保价值

第二篇 醒必行——户型大师之形成篇

第一章 治未病的“户型大师”

044 一、“户型大师”的概念

045 二、户型金字塔

046 三、“户型大师”的设计切入点

第二章 双优设计原则

048 一、“户型优化”设计原则——既病防变

- (一) 优化设计的阶段条件
- (二) 优化设计的范畴
- (三) 优化设计的方法——“望、闻、问、切”

064 二、“户型优先”设计原则——未病先防

- (一) 优先设计的阶段条件
- (二) 优先设计的范畴

(三) 优先设计解决的问题

第三章 户型标准化

074 一、户型标准化之“挂档”

076 二、住宅户型空间的设计标准

(一) 门厅

(二) 客厅

(三) 餐厅 + 厨房

(四) 主人房区域

(五) 次卧

(六) 卫生间

(七) 阳台

099 三、住宅公共空间的设计标准

(一) 单元入口

(二) 大堂

(三) 电梯厅、电梯井

(四) 楼梯间

(五) 走廊通道和入户空间

(六) 设备管井

第三篇 行必获——户型大师之实践篇

第一章 户型双优设计实例解析

111 双优设计实例一：南宁某知名楼盘交楼标准项目

114 双优设计实例二：深圳中海尖岗山交楼标准项目

119 双优设计实例三：武汉广电江堤村交楼标准项目

122 双优设计实例四：浙江正方上林院高层洋房个性化项目

125 双优设计实例五：珠海招商依云水岸交楼标准项目

128 双优设计实例六：温州银都花园交楼标准项目

133 双优设计实例七：东莞心怡半岛花园交楼标准项目

141 双优设计实例八：海口长信蓝郡交楼标准项目

146 双优设计实例九：君侯食品厂原老厂区改造工程（住宅）

第二章 标准化户型的设计流程

155 一、户型标准的制定

(一) 标准层建筑平面

- (二) 标准化户型特点
- 157 二、户型精装修设计流程
 - (一) 标准化户型基本信息
 - (二) 精装修标准说明
 - (三) 标准化户型精装修设计
- 169 三、施工控制节点
 - (一) 施工控制节点说明
 - (二) 施工节点做法
- 173 四、标准化户型的精装修材料、功能配置及成本控制

第四篇 养老居住建筑户型设计——户型大师之延伸篇

第一章 中国养老居住建筑与养老地产的发展

- 176 一、养老居住建筑
- 178 二、中国养老地产的发展
 - (一) 中国养老居住模式
 - (二) 中国养老地产的发展模式

第二章 中国老年人居住方式的特点与养老居住意愿

- 180 一、中国老年人居住方式的特点和转变
 - (一) 老年人独居生活方式的比例呈上升趋势
 - (二) 受教育程度越高，老年夫妇单独居住比例越高
 - (三) 无配偶老人独居比例高
- 181 二、中国老年人养老居住意愿的特点和转变

第三章 养老居住建筑户型设计初探

- 186 一、养老居住建筑户型空间优先设计
 - (一) 功能与尺度设计
 - (二) 安全性设计
 - (三) 室内装饰材料
- 190 二、养老居住建筑公共空间优先设计
 - (一) 高差问题
 - (二) 空间尺度
 - (三) 人性化设计
- 191 三、养老居住建筑的空间组合优先设计
 - (一) 养老居住建筑楼栋的布置和户型的选择

(二) 养老居住建筑户型内空间的组合关系

(三) 养老居住建筑的灵活性、可持续性发展设计探讨

194 四、养老居住建筑户型的标准化设计举例分析

(一) 刚需基本型（一档）户型设计举例分析

(二) 专业护理型（二档）户型设计举例分析

(三) 健康享受型（三档）户型设计举例分析

户型 大师

之微利时代

The Guidance System of Home Design
and Residential Architecture Design

周文胜 著



华中科技大学出版社

<http://www.hustp.com>

中国·武汉

图书在版编目 (CIP) 数据

户型大师 / 周文胜 著. - 武汉: 华中科技大学出版社, 2014.11

ISBN 978-7-5680-0533-3

I. ①户… II. ①周… III. ①住宅-建筑设计-研究 IV. ①TU241

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2014) 第 275434 号

户型大师

周文胜 著

出版发行: 华中科技大学出版社 (中国·武汉)

地 址: 武汉市武昌珞喻路 1037 号 (邮编: 430074)

出 版 人: 阮海洪

责任编辑: 熊纯

责任监印: 张贵君

责任校对: 岑千秀

装帧设计: 筑美文化

印 刷: 中华商务联合印刷 (广东) 有限公司

开 本: 965 mm × 1270 mm 1/16

印 张: 12.75

字 数: 102 千字

版 次: 2015 年 8 月第 1 版 第 1 次印刷

定 价: 88.00 元



投稿热线: (020) 36218949

duanyy@hustp.com

本书若有印装质量问题, 请向出版社营销中心调换

全国免费服务热线: 400-6679-118 竭诚为您服务

版权所有 侵权必究

序 | 何镜堂

建筑是人们生活和工作的载体，它既能够满足人们的使用需求，也体现了一个地区科技、文化品位和时代气息，甚至是一个地区、一个时代的象征和标志。住宅建筑设计与居住者的生活质量紧密相关，一个好的住宅建筑设计不仅要做到与周边环境相融合、整体风格与细部设计相统一，还要充分考虑当地人群的生活习惯。若想将建筑户型设计做好，只有深刻理解当地人们的生活习惯，发挥专业优势，方能增加住宅的价值。



中国工程院院士
中国工程设计大师
国家教育建筑专家委员会主任
华南理工大学建筑学院院长
华南理工大学建筑设计研究院院长、总建筑师
2010 上海世博会中国馆总设计师

自序 | 周文胜

室内设计从广义上说是建筑设计的延伸，从学科类别上来说属于建筑学（Architecture）。建筑学包含工程技术与人文艺术，体现了建筑技术与建筑艺术两个方面的需求。建筑技术侧重于实用，包括平面布局、功能使用、建筑结构、暖通、给排水、强弱电等；建筑艺术侧重于美学，运用建筑艺术独特的艺术语言，使建筑形象具有文化价值和审美价值。建筑师的工作是“从无到有”建造空间范围，而室内设计师的工作则是“从有到富”营造空间氛围。室内设计同样包括技术及艺术两个层面的内容，还涉及消费心理、市场运营等多方面知识，逐渐成为一门综合性学科。室内设计作为一门独立专业，发展历史短，它所产生的价值容易被人们忽视。技术层面的价值相对容易接受，是客观存在的，有些甚至是不可改变的。但美学范畴的价值并没有那么容易理解，因为审美隶属于精神层面，没有绝对的评判标准。

中国快速的经济发展给房地产业带来了巨大的发展空间，住宅建筑业达到了空前的繁荣，相关设计产业也得以快速发展。作为前沿设计师，我体验到了快速发展的步伐，但同时也明显感受到了设计行业存在的种种危机。房地产的快速发展给设计工作者带来了大量的机遇，规划设计、建筑设计、室内设计都在加班加点地赶项目。机遇多了，项目多了，所谓“萝卜快了不洗泥”。作为投资开发商，更关注资金周转、销售时机以及市场对产品的认同，往往要求设计出“可拷贝”式的产品，用“又快又稳”的操作实现资金的快速回笼。作为下游的设计服务业，只能被动的接受，久而久之，设计也就如同中国的制造业一样，以一种“代加工”的模式存在于设计行业之中，变得毫无创造性。虽然住宅产品不可能像其他工业产品一样流通，但呈现出来的确实是“千城一面，千房一面”的景象，从建筑外观到整个城市形象毫无特色，无从分辨各个城市的特点。人们对生活的美好追求也只停留在粗浅的需要层面上。

设计到底有何价值？没有人能回答清楚，但我清楚地感觉到目前处于一个“拷贝”的年代，大多数人很难考究辨识“原创”的价值，导致行业内不乏有人热衷于追求商业利润而以“拷贝”至上，不能沉下去思考、研发、创作，去寻找设计真正的价值点，进而引导并改变人们对设计价值的固有思维。用各类“大咖”的名头去迎合商业需求，创造的设计价值可想而知。

就行业特点来说，设计行业属于一个“老来香”的行业，从业人员需要经过生活的沉淀、对生命有所感悟，知识结构完善、审美视野开阔、具备人文艺术的修养等，这样才能做好设计。但市场的需求迫使年轻的从业人员急功近利、抄近路，越是走捷径就越体现不出设计的价值。结果是设计产品品位粗俗，功能不人性化，满足不了消费者的需求。反观“洋设计”却有着前沿的设计理念、别致的造型、个性化的色调，更有对人性极大关怀的细节，因此“洋设计”在市场上大行其道，而国内设计师多数成为投资开发商的“边角料”。

住宅代表着人们对美好生活的追求，尤其中国人对住房有着特殊的情结，“祖屋”的传承为中国人所津津乐道，往往愿意倾其一生积蓄、穷其一生努力为居住环境的提升而创造条件。然而，现实中的住宅产品因为受地段、价格等多重因素的限制，业主往往只能被动接受。但作为建筑师、室内设计师，营造美好的生活居住环境是其天职，被动的接受就失去了设计师的自身价值。

在住宅建筑设计中，户型设计所处的位置很尴尬。户型设计对消费者而言是重中之重，但在整个住宅设计体系内，相对于规划设计、建筑设计而言，它属于微观层面。但对室内设计师而言，它处于定局状态，在一个矛盾的结构点上。我从事住宅室内设计二十几年，每次带着心痛完成了一个设计作品之后又去迎接新的“难题”，户型设计得不到重视的情况发现已久，感悟亦很深。这种状况影响到的不只是单个人的生活品质，而是会影响到房地产产业的开发，进而影响整个社会群体的居住质量。直到2004年我与海口长信地产公司合作，介入实质性的户型设计工作，我才意识到户型设计是完全可以提前优化的，与建筑师前期互动，完全可以创造出空间的无限价值。不论项目规模大小，在与投资开发企业、国内外建筑设计团队的合作过程中，我都竭尽所能发挥室内设计师的优势，一个接一个的成功案例促使我思索如何让更多的投资开发商、建筑师、室内设计师认识到户型设计的重要性，实现多方面最大价值的共赢。

2007年，我在思索公司的核心竞争力时，“户型大师”的概念在我脑海中初步形成。2011年在广州设计周展览时，我第一次明确提出“户型大师”的概念，得到了众多媒体、投资开发商及同行的认同。因为它是建立在大量的实践工作基础上的产物，很多同行及投资开发商都在为类似这样的工作而绞尽脑汁，感同身受。这更让我坚信推广“户型大师”的意义。

直到2013年10月，华中科技大学出版社邀稿，促使我将“户型大师”的概念加以系统整理。实际出书的过程比我想象中要困难得多，繁忙的工作，细碎的时间，让我很难完全静下心来思考和推敲。但是责任感与使命感驱使我将积累已久的片段式感悟加以提炼，在工作实践中不断总结完善“户型大师”的理论体系，形成一套行之有效的方法，这已远远超出我当初写书的期望。在写书的过程中，还有幸拜

读了寿震华老师、周燕珉老师等资深专家的力作,让我的知识结构得到更进一步的完善,同时也得到了“榻格设计”团队岳琳、陆闻等设计师的大力支持。

全书分为四篇:第一篇为“探索篇”,阐述在“微利时代”下户型设计的价值;第二篇为“形成篇”,把“户型大师”的理论体系及实践方法加以阐述;第三篇为“实践篇”,以图文并茂的形式结合部分项目实例,归纳其工作流程,进行设计分析;第四篇为“延伸篇”,浅议养老居住建筑户型设计,作为“户型大师”的日后研发方向之一。

写书的初衷是想达到以下几个方面的目的:一方面在“微利时代”的今天,期待对房地产行业有所启示,使投资开发商通过“户型设计”获得更高的利益回报,促使进一步开发出好户型以回馈消费者,让消费者获得惊喜,实现价值提升。另一方面在室内设计、建筑设计乃至规划设计的合作方面试图提供一种更好的渗透方法,从而实现设计的最大价值。同时,让相关专业的学生得以对“户型设计”有一个初步的、正确的、全面的认知,进一步完善他们在校学习的理论知识结构。

全书的主旨是倡导“新住宅人本主义”的理念。提出的设计理念不一定十分完善,个案也未必完美,但相信本书仍有很多可读之处。再次感谢诸多投资开发商给予我参与设计实践、施展能力的机会,促成此书的最终出版。

2015年6月25日书于广州



序

自序

第一篇 痛并醒——户型大师之探索篇

第一章 我的设计历程之痛

- 014 一、家装行业设计价值的沦落之痛
- 014 二、建筑设计行业对户型设计价值的忽视之痛
- 015 三、房地产开发商对户型设计价值的忽略之痛
- 015 四、设计不到位给社会带来的负面效应——环保之痛

第二章 微利时代的来临

- 016 一、中国近代住宅的发展历程
- 017 二、新中国成立后住宅的发展历程
- 019 三、中国改革开放后住宅的发展历程
- 021 四、中国住宅房地产的“黄金十年”
- 026 五、中国住宅房地产“微利时代”的来临

第三章 当前住宅建筑设计行业的业态分析

- 027 一、当前住宅建筑设计行业的“设计生态链”
- 028 二、聚焦住宅房地产开发商
 - (一) 表现一：“拿来主义”
 - (二) 表现二：“崇外主义”
 - (三) 表现三：“盲目主义”
- 029 三、聚焦营销策划
 - (一) 表现一：定位偏差
 - (二) 表现二：策划“手法疲软”
 - (三) 表现三：营销“唯业绩论”

030 四、聚焦住宅建筑设计行业

- (一) 表现一：作品意识大于商品意识，不重视住宅的商业价值属性
- (二) 表现二：设计规范大于居住功能需求，不重视实际生活体验
- (三) 表现三：作品拷贝大于作品创新，不重视产品变革

031 五、聚焦室内设计行业

- (一) 表现一：好看大于好用，不注重空间和居住者的生活需求
- (二) 表现二：被动大于主动，缺乏宏观前沿的改造意识，无力改变现状

第四章 户型设计之“四大价值”

032 一、专业价值

- (一) 提高空间使用率
- (二) 提升空间舒适度
- (三) 提升空间美观度
- (四) 提高空间灵活性

039 二、市场价值

- (一) 对开发商而言的市场价值
- (二) 对消费者而言的市场价值
- (三) 对专业设计公司而言的市场价值

040 三、人文价值

040 四、环保价值

第二篇 醒必行——户型大师之形成篇

第一章 治未病的“户型大师”

044 一、“户型大师”的概念

045 二、户型金字塔

046 三、“户型大师”的设计切入点

第二章 双优设计原则

048 一、“户型优化”设计原则——既病防变

- (一) 优化设计的阶段条件
- (二) 优化设计的范畴
- (三) 优化设计的方法——“望、闻、问、切”

064 二、“户型优先”设计原则——未病先防

- (一) 优先设计的阶段条件
- (二) 优先设计的范畴

(三) 优先设计解决的问题

第三章 户型标准化

074 一、户型标准化之“挂档”

076 二、住宅户型空间的设计标准

(一) 门厅

(二) 客厅

(三) 餐厅+厨房

(四) 主人房区域

(五) 次卧

(六) 卫生间

(七) 阳台

099 三、住宅公共空间的设计标准

(一) 单元入口

(二) 大堂

(三) 电梯厅、电梯井

(四) 楼梯间

(五) 走廊通道和入户空间

(六) 设备管井

第三篇 行必获——户型大师之实践篇

第一章 户型双优设计实例解析

111 双优设计实例一：南宁某知名楼盘交楼标准项目

114 双优设计实例二：深圳中海尖岗山交楼标准项目

119 双优设计实例三：武汉广电江堤村交楼标准项目

122 双优设计实例四：浙江正方上林院高层洋房个性化项目

125 双优设计实例五：珠海招商依云水岸交楼标准项目

128 双优设计实例六：温州银都花园交楼标准项目

133 双优设计实例七：东莞心怡半岛花园交楼标准项目

141 双优设计实例八：海口长信蓝郡交楼标准项目

146 双优设计实例九：君侯食品厂原老厂区改造工程（住宅）

第二章 标准化户型的设计流程

155 一、户型标准的制定

(一) 标准层建筑平面