

# selection and transformation of big unit by Li Xiaoning

平层大户型

复式大户型

空中花园

空中别墅

李小宁 著



## 大户型的 选择与改造

中国建筑工业出版社



# selection and transformation of big unit

by Li Xiaoning

平层大户型

复式大户型

空中花园

空中别墅

李小宁 著



## 大户型的 选择与改造

中国建筑工业出版社

## 图书在版编目 ( CIP ) 数据

大户型的选择与改造/李小宁著. —北京: 中国建筑工业出版社, 2011.10  
ISBN 978-7-112-13622-3

I. ①大… II. ①李… III. ①住宅—选购—基本知识—中国②住宅—  
室内装修—建筑设计 IV. ①F299.233.5②TU767

中国版本图书馆CIP数据核字 (2011) 第195891号

本书作者为我国著名楼市分析专家、户型设计专家。本书内容为大户型的选择与改造, 包括平层大户型、复式大户型、空中花园和空中别墅等住宅类型的选择与改造实例。书稿中还论述了大户型的地段价值、大户型的环境价值、大户型的建筑价值等相关问题。

本书图文并茂, 直观实用, 可供开发商、建筑设计公司、房地产策划营销、建筑装饰公司及广大居民等参考使用。

责任编辑: 许顺法 陆新之  
责任设计: 陈旭  
责任校对: 肖剑 关健

## 大户型的选择与改造

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

北京方嘉彩色有限责任公司印刷厂印刷

\*

开本: 880×1230毫米 1/16 印张: 12<sup>1</sup>/<sub>2</sub> 字数: 387千字

2012年3月第一版 2012年3月第一次印刷

定价: 68.00元

ISBN 978-7-112-13622-3

(21355)

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)

# 户型的健康与误区

## (代前言)

健康性因素是否被合理运用，也是辨别户型优劣的重要标准。这些因素包括：朝向合理，日照充分，光线充足，通风良好，温度适宜，安静舒适。

大户型随着进深、面宽加大，功能空间增多，采光、通风指数也相应降低。因此，实现居住健康，既要保证最大限度地选择能满足健康要求的户型，也要学会对其正确地使用，生理健康、心理健康和物理健康，三位一体，不可或缺，这样才能达到居住的最佳效果。

### 生理健康

人生大概会有一半时间在住宅内度过，日照、通风、采光，甚至景观都会对人的健康产生至关重要的影响。

比如在上海，主要居室的朝向应该在南偏东 $45^{\circ}$ 至南偏西 $45^{\circ}$ 之间，才符合规定，否则就不是好户型。

比如在北方，应该满足冬至日不小于1小时的满窗连续日照，才合乎要求，否则就会降低舒适度。

再比如窗户面积，开窗的大小不能小于地板面积的 $1/7$ ，以保证采光的充分。

另外，厨房、卫生间的宽度和面积也相应有规定，如果不够，使用起来不仅感到别扭，还会影响通风、排污，甚至危及健康。这一点，对于面积宽松的大户型来说，相对要好些。

### 心理健康

户型对人的心理会产生不同的影响，像户型

的方位、户型的格局等，或多或少对人的生活产生影响，由此，居住者会产生愉悦、兴奋、平静，或者抑郁、低沉、焦躁。事实证明，大户型的购买者对于心理方面，比起小户型的购买者要在意得多。

一些住宅风水方面的议论，有些是有科学道理，有些纯粹就是主观臆测：

像“住宅深度长于宽度，则福泽得以延绵”。实际上，若反过来宽度长于深度，对采光、通风变得有利，反而利于健康。

而“将主卧设在本宅的北方位，风水术语称‘伏位辅弼方’，对身体健康、思考能力有增强的作用”的说法，对于塔楼南向户型、板楼南北向户型，不将主卧放在最好的朝阳面，似乎未见得能增强身体健康。

当然，“房子的四边都设门，住宅中的人灾难不断。”无论是对于户型，还是对于居室，确实都不太好，这主要是功能分区和交通动线都易于混乱，并且也不好放置物品。

至于“灾难”是否不断，那就是“见仁见智”的事了。

另外，像调整家具方向、摆设养殖若干条鱼的水族箱等，用以逢凶化吉的做法，更是值得商榷的，前提是应遵从户型合理的摆放规矩，否则不仅影响心理健康，还会影响生理健康。

### 物理健康

虽然大户型拥有了充足的空间尺度，但设计不好，造成动线过多交叉，区域相互干扰，反而

会降低舒适度。像一些设计不到位的户型，虽然不会直接危害身体健康，但却对日常生活产生影响，不仅磕磕绊绊，还会浪费宝贵的面积：

如客厅大而不当，置身其间空荡荡，总感觉没着落，有种冷落感。

如对着客厅的门多，出入其他居室都要穿行而过，使坐在其间的人感到不自在。

再如，跃层户型室内楼梯位置不当，不但占用宝贵的面积，使用起来也会非常蹩脚，直接干扰了日常生活。

还有，各功能空间面积比例不当，使用起来一定程度上降低了舒适度；等等，久而久之也会间接波及健康。

另外，户型的千变万化也带来了选择上的眼花缭乱：

保守的户型虽无亮点，中规中矩却显得实用。

新颖的户型追求奇异，五彩缤纷却可能留下隐患。

所以，户型设计有句行话：没有禁区，却有误区。

### 户型：越大越舒适

日本曾做过一个调查，当流行套型面积增加到130平方米时就不再增长，而是理性地回归到75~110平方米。结合中国的经济发展水平及人群生活特性，城市中普遍认可套型面积在80~120平方米之间。南北方由于保温层、管道间等建筑基础的处理方式不同，以及人们对阳台、卧室等空间尺度的认知存在差异等，形成南小北大，套型面积也有10~20平方米的浮动。

但大户型的购买者，通常将面积锁定到三居室180~210平方米，四居室200~230平方米。虽然“大”带来了舒适度的提高，但不少大户型在性价比上没有得到有效的保证。一些大户型大都“大”在了厅、主卧室、阳台，以及拐拐角角的交通空间上，而厨卫的面积和一些空间的功能没有得到实质的改善，徒有空荡荡的空间，不仅

不实用，与家庭生活温馨的气氛也不和谐。

### 错层：越错越时尚

错层由别墅类、低层花园洋房，发展到高层公寓，不仅是进深方向的前后错，也出现了开间方向的左右错，或者在一个大空间中利用空间的高低变化来划分出两个或多个不同使用功能的空间。这种不分场合的滥用，会给老人和孩子的生活带来不便，浪费了高度或面积，同时也降低了抗震的性能。

错层的连接要通过楼梯来完成，除了满足上下的实用功能外，还应当作艺术品来看待，但过多的踏步和扶栏，处理不好会使室内显得很凌乱。

### 阳台：大而有之，多多益善

阳台从基本功能上分为生活阳台和服务阳台，从建筑形式上分为凸阳台、凹阳台、转角阳台、组合阳台及屋顶阳台或露台等，而从封闭程度上又分为开放阳台、封闭阳台和阳光室。

阳台是居住者进行室外活动、晾晒衣物、养殖花草、健身休闲等的生活空间。由于占用套型的面积，选择上应恰如其分。

一般生活阳台6~8平方米，服务阳台3~5平方米，再大就有些累赘。多种情况下，一套户型拥有一个生活阳台和一个服务阳台就足够了，如果居室多可以增加一个生活阳台，再多就有蛇足之嫌。并且，卧室外侧设置阳台会对采光产生遮挡，阳台上物件的悬挂和摆放对室内的视觉也会有影响。

### 落地窗、飘窗：大到多少，飘向何方

窗户是连接户外的采光、通风口，拥有什么样的样式和尺度，直接关系到居住者的健康。但过大的玻璃窗出现的“白天阳光灿灿，晚上冷气飕飕。暖气热气腾腾，屋里冰凉刺骨”的现象，其主要原因就是保温性能降低，热量散失过快。

落地窗来自于写字楼的玻璃幕墙，并且面积



有越来越大的趋势。目前住宅采用的落地窗多是铝合金框加双层中空玻璃，除了安全性能降低外，保温性能也随之降低。

飘窗可以增大采光、观景的视角，外立面也会产生丰富的变化，但北方地区的北侧、西北侧居室，飘窗增加了迎风面，使该居室与其他侧的居室温差变大，同时邻居间互视的几率也相应增加。

### 小跃层：“小”必然“巧”

小跃层设计最大的难点是交通，往往会比平层多占用宝贵的居住空间，这也是“巧”的最大

障碍。小跃层一般分为重叠式和交错式：前者因为上下层开间、进深一样，功能区域划分截然不同，交通动线会由于各功能空间比例失谐，产生交叉干扰；后者上下层各为板楼和塔楼结构，虽然一定程度上满足了居室的正常比例，但板楼层比例过于狭长，同样会使交通面积增大。

所以，“小”到“巧”是一个精心选择的过程。

当然，对于大户型跃层来说，交通和开间、进深的处理也同样重要，不然弱点会比小跃层更突出。

总而言之，减少选择和改造上的误区，是事半功倍地运用健康性因素的关键。



# 目 录

## 户型的健康与误区 (代前言)

### 住宅价值篇

空间的价值	2
大户型的地段价值	3
关注也能提升价值	3
地段是生活氛围的综合体	4
住宅郊区化与新都市主义	6
“中央公园”及“富人区”	7
大户型的价格价值	9
性价比是秤杆的星	9
“层次费”与“朝向费”	11
大户型的环境价值	13
自然环境在博	13
人文环境在浓	14
社区环境在精	15
社区环境的三个理念	16
大户型的建筑价值	17
楼体立面是“三分长相,七分打扮”	17
内部装饰是“画龙点睛”	18
板楼的房型具有优势	20
塔楼的选择范围宽广	21
大户型的户型价值	23
大户型应具备的品位	23
大户型的面积尺度	24
功能细分是大户型的发展趋势	26
次起居是大户型的新亮点	27

大户型的配套价值	29
交通配套至关重要	29
社区配套也很关键	31

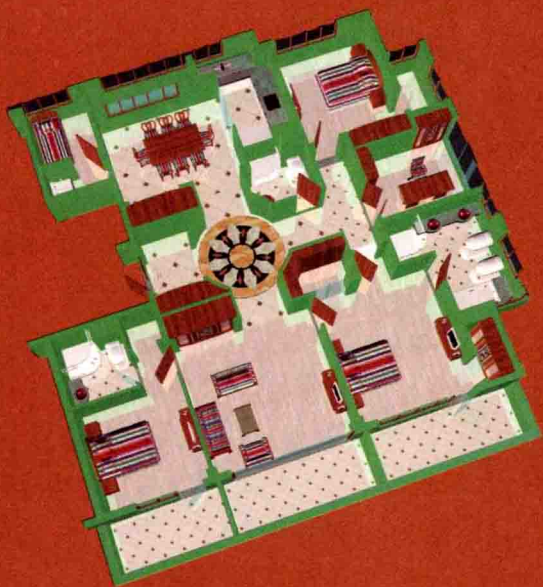
### 超大户型篇

空间的品位	34
平层大户型	35
北京万科蓝山	36
北京月亮河公园	38
北京金贸中心	40
北京华瀚国际	42
北京首开铂郡	44
北京旭辉紫郡	46
北京金茂府	48
北京公园 1872	50
北京华远·九都汇	52
北京中堂	54
北京远洋·东方	56
北京四季世家	58
北京富力 10 号	60
北京中海紫御公馆	62
瑞安绿城·瑞安玉园	64
上海新华路 1 号	66
北京五矿万科如园	68





# 住宅价值篇



## 空间的价值

### 篇前语

价格不等同于价值，前者主观因素较重，有时开发商、营销机构就可以单方面决定价格，但价值却是多方面因素角力的结果。起居室、卧室、厨房、卫生间，以及阳台和储藏间，都是人们居住的基本空间，这些看似平常的立方体的结合，却形成了价值差异很大的空间。人们从一个空间转向另一个空间，不单单是家庭生活情节的转换，同时还融入了社会生活的种种感受。

建筑界有个说法：标准户型不一定是好户型。但是在规划受到限制，面积受到限制，成本受到限制的状况下，按照人们习惯的样式设计，也许会事半功倍。但是，生活在更新，容纳生活的空间也应该更新，只有这样，空间的价值才会随着生活的提高而提高。

### 物理的价值

开间、进深、层高，采光、通风、观景，这些用不同尺度构造的不同空间，在符合建筑规范的前提下，融入了设计师的追求、开发商的理念、购房者的趣味。虽然建筑规范在相当长的时间一成不变，但空间的构成却随着时代的发展，市场

的成熟，不断地演进，物理的价值也随着人们的认识，不断地提升。

### 生理的价值

住宅的设计遵循人的生理活动：年轻人喜欢错落、曲折、多变；中年人爱好宽大、平直、气势；老年人则偏重稳定、明了、规矩。不管如何，依照人体工程学设计的家具、洁具、橱具，放进依照生活线设计的卧室、起居室、厨房、卫生间等空间，会产生千差万别的生活样式和生理价值，进而影响健康，可以延年，也可以折寿。

### 心理的价值

不同的人需要不同的空间，不同的时代选择不同的配置，不同的民族拥有不同的习惯，这些都需要在一个相对一致的价值体系下进行评判。不管如何，大优于小，高优于矮，明亮优于暗淡，通透优于闭塞，整齐优于凌乱，都是不争的事实。因此，社会的共同认知加上自我的个别肯定，形成了空间的心理价值。当然，面对纷纭复杂的户型空间时，选择时尊重社会共同认知，使用时陶醉自我个别肯定，也许是获得幸福的良方。



## 大户型的地段价值

您买房也许会很在意位置，尤其是大户型，因为居住是“牵一发而动全身”的事儿，不仅工作、学习会受到影响，就连心理也会因区域的氛围而受到干扰。当然，房产的价值更不用说了，增值、贬值都会随着区域的各种变化而上下起伏，这关系到投资的成败与否，虽然您所居住的住宅不一定投放到市场，变成现金，但其价值的沉浮会时不时地干扰着您的心境。

楼市有句行话：“地段，地段，地段”。这实际上强调了选房的诸多要素中，地段是第一要素，这中间包含着两个内涵：

一是以个人及家庭成员的工作、学习，以及居住习惯、居住里程为半径所选择的居住地段，也就是通常所说的“地缘性”。人比较恋旧，并且比较务实，在一个地方衣食住行惯了，换个地段可能会不太舒服。

二是地段本身所具有的各种价值，包括经济价值、文化价值、政治价值、历史价值等。

如果您是自住型购房者，多半会受到前一个内涵的影响；如果您是投资型购房者，后一个内涵中的经济价值，也就是商务氛围可能会成为重要的参考点。当然，也有一些人讲究地段，是因为住在什么样的地段，是一种身份的象征，这一点，在大户型中体现得比较充分。

### 关注也能提升价值

从楼市角度讲，一个地段之所以被关注，基于这样两个原因：即地段的成长性和地段的

竞争性。

### 地段的成长性

指该地段的市政投入和改造力度。比如，早年北京的方庄、亚运村，后来的望京、上地，以及现在的广渠路、朝阳北路，曾在一段时间具有成长性，得到了市场的关注，但近年由于交通、商业、教育、医疗的相对滞后，加上地段楼盘的相对饱和，成长的势头得到了遏制。而万柳及板井地区，三元桥及太阳宫地区，大兴北部新城，由于得天独厚的整体规划，轨道交通的不断渗透，以及各种配套的逐渐完善，成长性会得到进一步的提升。

### 地段的竞争度

指该地段同类、同质楼盘的比拼程度。像北京 CBD 核心区的高档公寓、亦庄的中密度住宅、百子湾及双井地区的中档公寓，竞争颇为激烈，其结果，既可以吸引大量的购房者，提升楼盘价格，也可以在竞争阶段平抑价格，优胜劣汰。

所以，地段对于房价有着举足轻重的影响。

### 实例 1：北京长安 8 号

位于北京市东长安街，三室二厅三卫一工人房的 G 户型，建筑面积 268 平方米。

该项目地处朝阳区西大望路和长安街的交会处，毗邻地铁，由于 CBD 东扩，加上北侧的华贸中心已经聚集商气，具有很好的成长性。户型

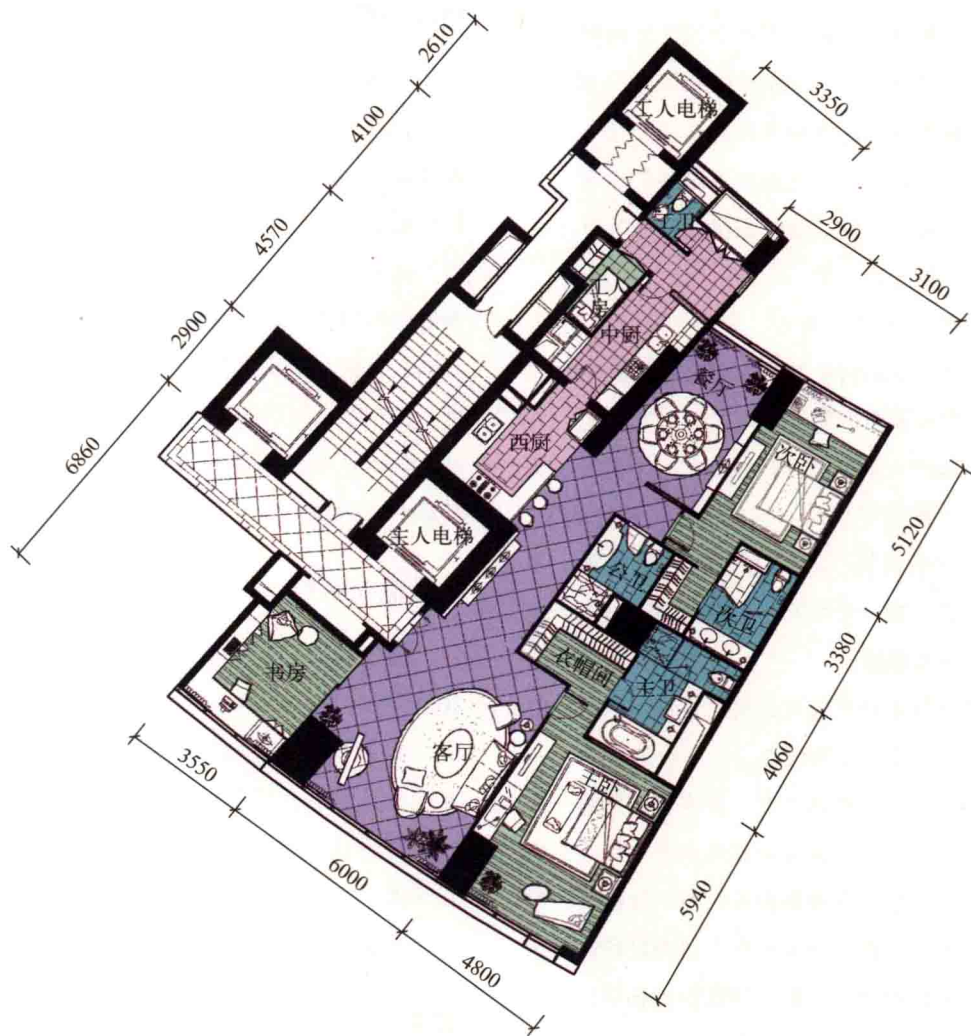
多是200平方米以上的豪宅，采用高档装修，目的是吸引高端富有人士入住。

因楼体为扇形分布，框架结构，户型呈异型格局，不规则部分主要集中在客厅和餐厅，其余空间非常规矩。两个卧室配有卫生间和衣帽间，舒适度较高，并且客厅的开间达到了6米，非常大气。同时，明餐厅和大厨房，也使得就餐区域获得了奢华的感觉。

存在问题：客厅因书房门的干扰，电视

墙很短，缺乏稳定感，并且没有门厅，使客厅直接暴露在大门口，这些都在一定程度上减弱了宽大造就的气势。中西分厨虽然满足了不同烹饪的需要，但工人房设在中厨旁边，没有通风窗户，显得过于局促。

可以调整的是：顺着客厅结构柱内侧设置一道电视墙，规矩客厅、加大书房的同时，使书房门改开侧向大门，保持客厅不被出入书房的动线所干扰。



## 地段是生活氛围的综合体

如果说，住宅本身是“硬件”，那么地段则是“软件”。具体而言，地段就是生活氛围，

包括交通、商业、休闲娱乐、医疗、体育、金融等设施。这个“软件”之所以重要，是因为您或者其他并不是整天呆在家里，而是要上班、要学习、要购物、要交往，要享受生活的方方面面。因此，地段的价值是诸多因素的综



合体现。那么，以北京为例，大致有什么样的地段呢？

按照城市职能可以分出社会中心和政策中心：

### 社会中心

包括商务中心、外事中心、教育中心、工业中心、生活中心。其中商务中心如建国门地区、朝阳门地区、燕莎地区、丽都地区；外事中心如第一、第二使馆区，以及正在发展的第三使馆区；教育中心如魏公村地区、中关村大街、学院路的一些大学聚居区；工业中心如石景山地区、燕化地区、上地地区；生活中心如万柳及板井地区、望京地区、广安门地区、广渠门地区等。

### 政策中心

包括亚运村、奥运村、CBD 中央商务区、BDA 北京经济技术开发区、金融街、中关村等。

这些“中心”由于各种生活配套在现实和未来已经成熟和逐渐成熟，聚集了“人气”，成为了适宜居住和投资的地段。当然，随着市政建设的不断深入，还会有一些地段产生较大的变化，如城铁开通带动的大兴、房山等区域，在前期涨幅有限的情况下，会在项目集中开发的地段形成新的中心，而百子湾、太阳宫、青年路等地段，随着配套的逐渐完善，地段的价值会进一步凸现。

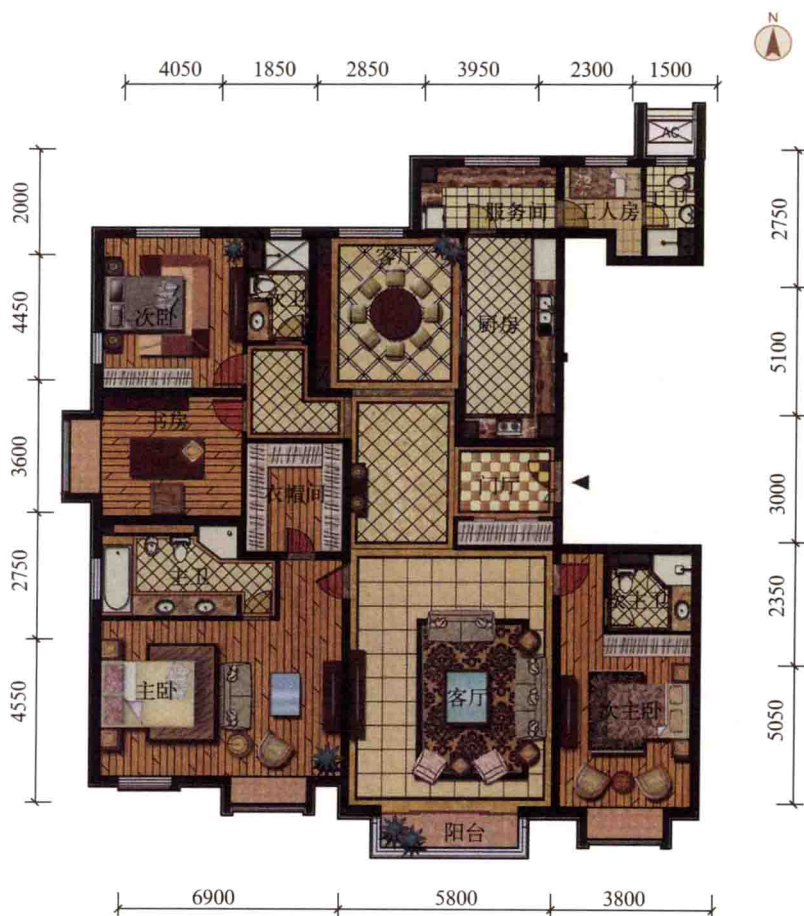
### 实例 2：北京太阳公元

位于北京市朝阳区太阳宫地区，四室二厅三卫一工人房的 A1 户型，建筑面积 292 平方米。

项目毗邻 158 公顷城市绿地，随着市政建设的不断深入，项目的不断云集，此区域已经聚集了大量的人气，生活氛围逐渐浓郁。

该户型为板楼的边单元，虽然进深较大，但三面采光，主要居室都采光良好。主人空间非常奢侈：双开间设置，分离出了动静区域；双洁具、双淋浴和双洗手盆的明卫提高了使用档次；宽大的衣帽间满足了主妇储衣的需要。而工人房的配置也非常人性：明卧、明卫，以及小衣柜的设置，满足了生活需求；就是门外的过渡空间，也使其具有足够的私密性。缺憾是，交通通道占用面积偏多，并且卧室部分缺少直接空气对流通道。

可以调整的是：主卫的门朝右开在洗手台



和淋浴间之间，减少主卫的过渡空间；同时封上通往客厅的主卧门，减少动静干扰，改开门在衣帽间上端，斜对着次卫，保持通风通路，衣帽间则设置在通道的右侧。

## 住宅郊区化与新都市主义

久居都市的您可能会厌倦拥挤的楼群、嘈杂的汽车噪声，甚至越来越多的水泥地。您做梦可能都会向往蓝天、白云、芳草地的郊区，但又为整日奔波在城郊之间而困惑。

当城市大规模建设时，房地产开发是以市中心为核心，逐层向外扩展，因为住在市中心生活起来相对方便、舒适，而住在郊区的人大都把能够进城作为人生奋斗的一大目标，这是一种传统的都市主义。随着城市的不断发展，人口膨胀、交通拥挤、住房紧张、空气污染、环境嘈杂等“城市病”日益严重。西方发达国家从20世纪40年代到80年代掀起了“住宅郊区化”的浪潮，极大地改良了原有的城市病态，创建了更为舒适的人居环境。

### 住宅郊区化

北京的“住宅郊区化”始于20世纪90年代，除了早期东部和北部的一些别墅项目定位于收入颇丰但凤毛麟角的“高产阶级”外，真正开始将媚眼抛向层面更宽的平头百姓和“中产阶级”，还是近些年的事。随着几条高速公路陆续通车，形成了具有地价优势的一些边缘集团，住宅以多层、低层板楼为主。特别是一些价格较独栋别墅低不少的联排别墅先后登场，才真正推动了“住宅郊区化”的浪潮。

### 新都市主义

因为远离市区，各项配套设施的不完善，导

致生活成本增加，使得一些向往郊区生活而没过多资本的人望而却步，像广州地区的人们早已习惯了都市夜生活，当要面对空空的四野时，显得有些不知所措。在这种情况下，吸纳城郊优势的“新都市主义”应运而生，并迅速扩散开来。它以全新的理念打破大都市化体系中的简单化功能分区，回归传统的生活方式，包括一方面降低密度、增加设施，使生活配套更为完善，一方面在小区建立植物生态圈，形成“水、陆、空”立体格局，包括借助江景、河景和打造水景，使自然景观和人文景观浑然一体，合理配置乔木、灌木、竹木、藤木，做到远近高低层次丰富，甚至选用吸引不同鸟类的植物，力求达到鸟语花香，把社区建成都市里的村庄。

### 实例3：北京维多利亚花园

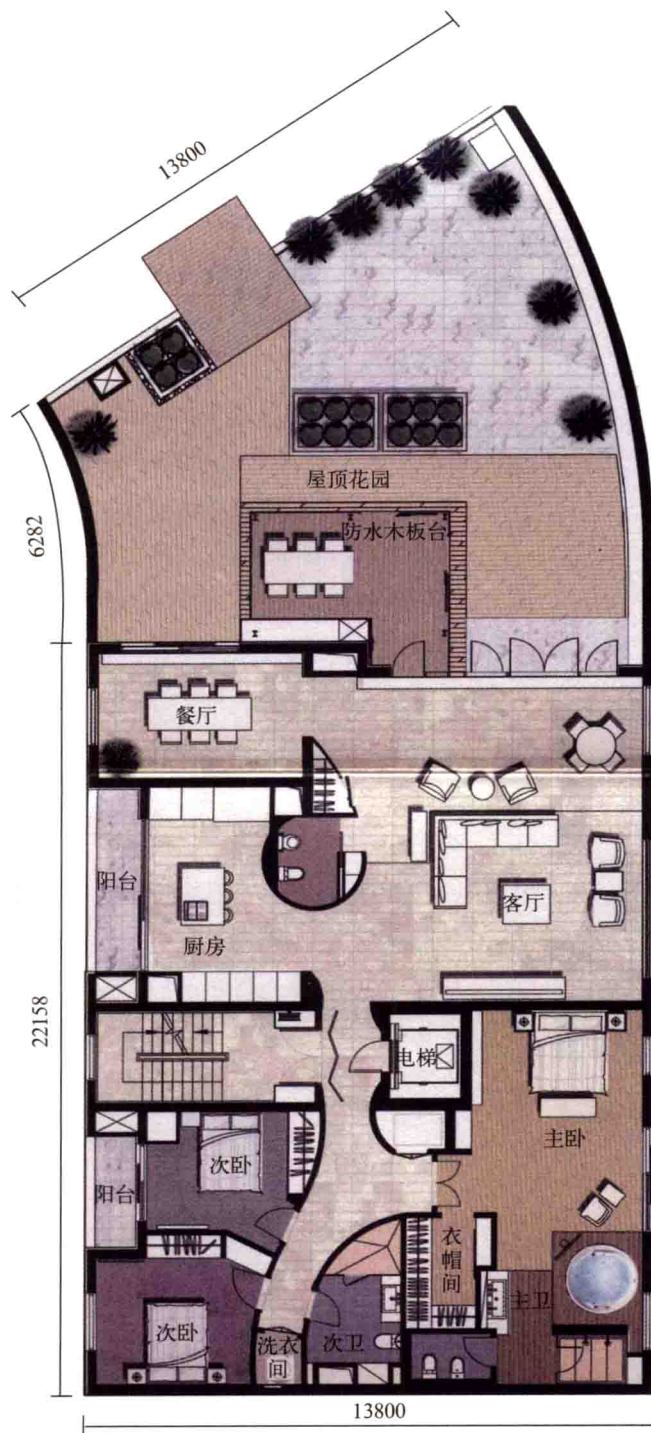
位于北京市朝阳区朝阳公园西门，三室三厅三卫的F9户型，建筑面积286.28平方米。

项目为单体环形酒店式公寓，因社区绿化有限，为满足部分大户型的景观需要，在顶层设置了空中花园豪宅。

户型为东西方向板楼格局，进深不大，采光充分。主人空间采用双开间分出动静区，配合宽大的卫生间保证了足够的舒适度。厨房采用别墅的“岛”式橱柜，操作起来非常便捷。尤其是电梯入户和屋顶花园，使其具有了“空中别墅”所拥有的特质。不足是，弧线的交通设计缺乏整体的空间呼应，显得过于随意。

可以调整的是：室内格局为矩形，弧形走廊和卫生间比较突兀，建议改成直线；同时，将厨房门改开朝向餐厅，方便使用。





## “中央公园”及“富人区”

现在有一种“中央公园”及“富人区”的说法，就是将北京的朝阳公园比作美国纽约的中央公园，并把周边以及东北侧地区划作富人区。

## 中央公园

北京是个多公园的城市，市区内有各类大型公园 30 余个。而纽约的公园多是小的街心公园，面积和景观极为有限，其中最负盛名的是占地 840 英亩（约 34 公顷）的中央公园。园中有湖泊、林地、山岩、草原，保持着当年荷兰殖民时期的地形原貌，同时增建的楼、台、亭、榭、古堡、谯楼穿插其间，使天然风景和人工装饰巧妙结合。公园内建有动物园、儿童动物园、游艺场、博物馆、剧场、体育馆和游艇等活动场地。北京有众多的世界级皇家园林，朝阳公园虽说要建成亚洲最大的城市公园，但也仅仅是在占地面积上，无论从自然和人文景观上，还是从地理位置的重要性上，既无法与纽约中央公园匹敌，更不能和北京其他大公园比肩，因此称作“中央公园”实在有些牵强。

## 富人区

至于“富人区”的称谓，主要来自于发达国家，现在被一些媒体和开发商用以称谓东部一些高档楼盘聚居的区域。“富人区”是一个区域概念，不同于以项目为单位的高档社区，更不同于以单体建筑为单位的“豪宅”。实际上，国外一个“富人区”的形成，要经历相当长的时间，不能单靠在一些区域简单地堆积若干高档住宅。这中间，包含着区域的土地价值、建筑的建造水准、物业的社区文化、业主的社会身份，以及各界的共同认知。像目前北京一些区域商住混杂、大小户型共存、新旧建筑交错等，是难以形成真正的“富人区”的。



#### 实例 4: 北京万科公园 5 号

位于北京市朝阳区公园西南，三室二厅三卫的 DOMUS 公馆，建筑面积 217 平方米。

项目北邻朝阳公园，南接 CBD 东扩区，交通便捷，商务氛围浓郁。

户型为两梯两户纯板楼，三面采光，进深较大，室内空气对流不错，但灰色空间偏多。各居室尺度方正，配比和谐，像开间 4 米的主卧配上阳光主卫和衣帽间，开间 5.2 米的客厅配上宽大的门厅和餐厅，都使得这款户型彰显了豪宅的气势。

存在问题：几个过渡交通空间，如门厅下端、客卫上侧和卧室之间，曲折过多，有些浪费；若书房用作次卧时，客卫没有淋浴间，不够方便；家政间若是当作工人房，过于潮湿，单独使用，又有些偏大。

可以调整的是：家政间改成淋浴间，供书房专用；主卫洗手台与坐便器对调，增加洁身器，避免侧对着主卫门；另外，衣帽间或者主卧床和衣帽间之间应该开一窄窗，充分采光的同时，增加户内通风回路。



## 大户型的价格价值

您在买房的诸多因素中，恐怕首先考虑的还是价格，因为价格是价值的直接体现，在整个购买过程中往往起着主导作用。尤其在大户型中，单价的高低对总价的影响比起小户型来要大很多。

由于近些年投资趋热，一线城市住宅价格快速上涨，价格与价值的关系变化莫测：

有些区域属于配套完善，供应量极为有限，求大于供；

有些区域属于炒作概念，跟风上涨，透支了未来有限的空间。

在中央的遏制房价过快上涨的调控下，价格的增幅有了不同程度的趋缓甚至回调，但各个城市、各个区域差异巨大，在边缘区下滑的同时，核心区跌幅有限，有些甚至反而上扬。

对于价格，其设定常常依据价值，但很多时候是人为的设置，不一定是价值的真实反映。

对于价值，价格阶段地反映并不代表永久，表面地反映并不代表本质。

因此，要想价格真实地反映价值，必须去粗取精，去伪存真，由此及彼，由表及里地结合未来发展去判断，真正达到所选的住宅能够物有所值，物超所值。

### 性价比是秤杆的星

如果说，性能是秤盘，价格是秤砣，那么，性价比就是秤杆上的星。

一般来说，您在购房时除了考虑单价、总价，

以及物业等后期运行费用外，最重要的是要考虑性价比，也就是说，将房子的性能按地段、周边环境及配套、小区规划及设施、建筑设计及质量、户型、物业管理等罗列开来，与周边同类楼盘进行比较，并综合评分，其与价格的比值即为性价比。对于投资型买家来说，性价比更是未来租赁市场回报高低的重要杠杆。

除了房屋本身的标称价格外，其他一些因素也会使投资成本增加，换言之，价格变相上涨，性价比降低。

### 使用率的高低

您在关注单价的同时，最应该关注的是套内建筑面积使用率，因为这直接关系到有效面积的实际单价，同时未来的运行成本如物业管理、冷暖、水电，以及税费、公共维修基金等都要以建筑面积结算。因此，使用率的高低也是您需要斟酌的因素之一。

像北京财富中心，由于采用酒店式或增设空中花园等布局，使用率仅为74%；

北京SOHO现代城也因公共设施的加大，不足75%；

而北京上河村、凤凰城二期等属于纯居住的C、D座，控制公摊面积，使用率为82%以上，两者其中的价差想必您会算得明白。

需要说明的是，因建筑结构、楼高、容积率、管线安装等不同，南方比北方地区使用率要高5%左右。