

I CHINA HOUSE DESIGN THE MODE OF INNOVATION

中国热销住宅 创新户型设计5000例

主编：广州合富辉煌房地产顾问有限公司
广州市方特思投资策划有限公司
编著：方克城 吴芸 蔡锦辉 区功良 陈丽芳

广东省出版集团
广东经济出版社

I CHINA HOUSE DESIGN THE MODE OF INNOVATION

中国热销住宅 创新户型设计5000例



主编：广州合富辉煌房地产顾问有限公司
广州市方特思投资策划有限公司
编著：方克城 吴芸 蔡锦辉 区功良 陈丽芳

广东省出版集团
广东经济出版社

图书在版编目(CIP)数据

中国热销住宅创新户型设计 5000 例 / 方克城, 蔡锦辉, 陈丽芳编著. —广州:
广东经济出版社, 2006. 5

ISBN 7-80728-239-8

I. 中. . . II. ①方. . . ②蔡. . . ③陈. . . III. 住宅—建筑设计—作品集
—中国 IV. TU241

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2006) 第 004955 号

出版 发行 经销	广东经济出版社(广州市环市东路水荫路 11 号 5 楼) 广东新华发行集团
印刷	广东省农垦总局印刷厂(广州市天河区粤垦路 88 号)
开本	889 毫米×1194 毫米 1/16
印张	94
字数	1 870 000 字
版次	2006 年 5 月第 1 版
印次	2006 年 5 月第 1 版
书号	ISBN 7-80728-239-8/TU·39
定价	全套(1-4 册) 698.00 元

如发现印装质量问题,影响阅读,请与承印厂联系调换。

· 版权所有 翻印必究 ·

中国热销住宅创新户型设计 5000 例

主 编：

广州合富辉煌房地产顾问有限公司
广州市方特思投资策划有限公司

编 著：

方克城 吴 芸 蔡锦辉 区功良 陈丽芳

编 委：

方克城 吴 芸 区功良 胡 昀 蔡锦辉
古赛华 陈丽芳 廖伦万 杨 军 林永亮
陈善洪 叶玉兰 方幼丽 冼剑雄 张慕华
黎浩昕 林 珊 梁卓姬 陈文冬 郭军安
陈中文 李少云 汪汉民 黄铁怀 黄福新
刘攀峰 刘 革 杨晓军 刘世曦 李朝瑛
马欣凡 庄文豪 梁庭璋 杨军艇 方志华
祝东燕 陈忠民 韦凤君 常之学 陈培禧
邓庆伟 杨发铨 朱建军 何镇波 关文贞
赖育华 康建国 刘明贵 王雨清 傅北平
杨帮华 万世平 李学成

执行编委：林顺儿 巫仁秀 朱夏晖

设计创新支持：FIP（方特思）景观·建筑设计机构

版面设计：方幼丽

法律顾问：艾傅涛

最新热销户型创新设计价值突破引擎

中国热销住宅创新户型思想库

对于市场，

选择一种户型就等于选择一种生活方式！

对于建筑设计师，

一种户型就是一台不停运转的机器！

对于发展商，

最有生命力与热销的户型就是不断地创新！

据权威机构调查显示，在中国住宅市场中 93% 的客户关注户型创新设计；62% 的客户非常注重产品户型设计情况；31% 的客户比较关注产品户型设计情况；而在潜在客户中，68% 的客户热烈追捧创新产品。这预示着中国房地产的竞争将从地段、价格、文化、品牌再次转向产品创新战略高度。

《中国热销住宅创新户型设计 5000 例》整合海内外最优创新户型设计，以设计战略案例库的形式，将海内外最新、最优、最受欢迎以及最具借鉴的创新户型，一站式提炼，让您迅速掌握最热销户型的设计密码。

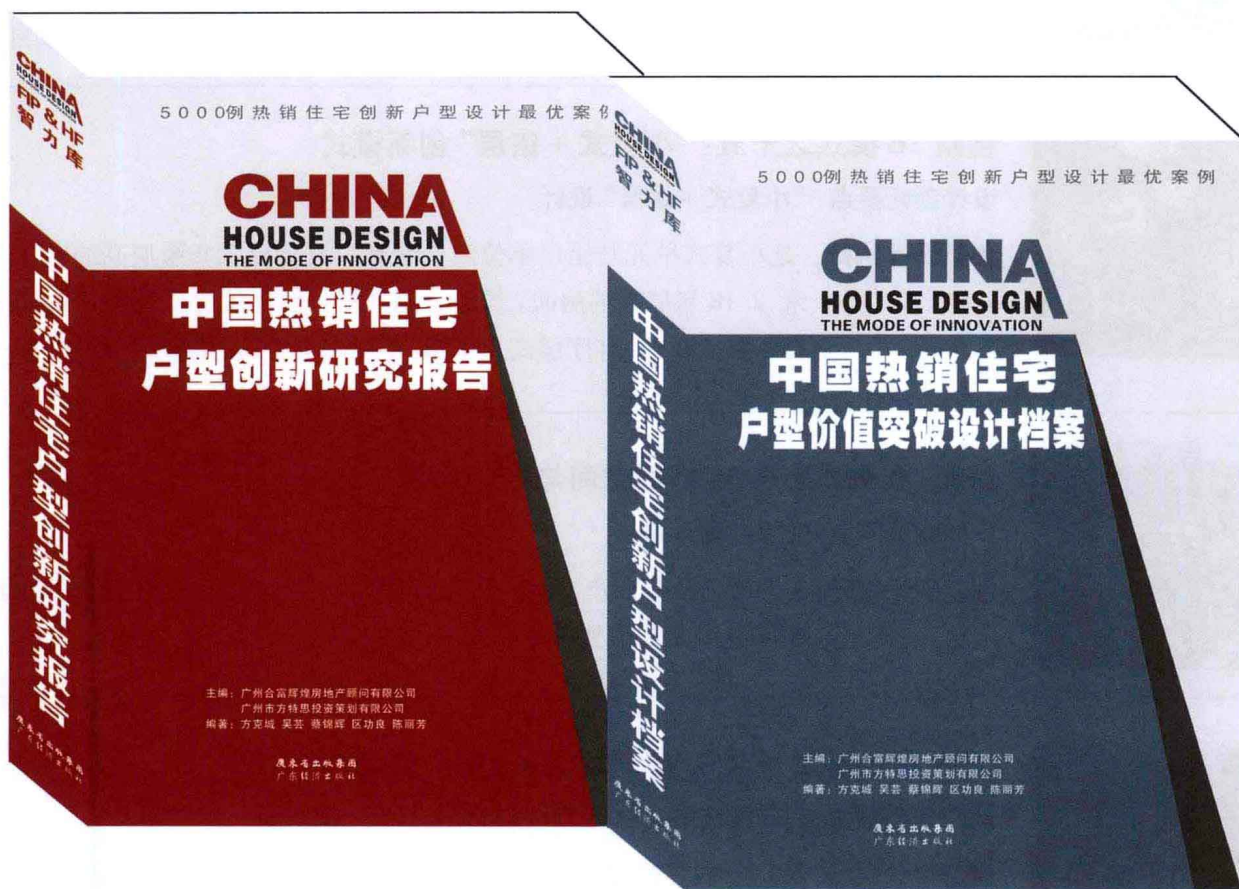
《中国热销住宅创新户型设计 5000 例》按项目特征分成 300 类，让您通过户型创新突破项目的原始价值，迅速找到最适合该项目目标消费群体的产品。

事实上，不同的户型面对的客户层次不一样，《中国热销住宅创新户型设计 5000 例》提出户型设计应该把握不同时期不同层次的客户心态，新客户追求其产品与老客户有所差别的心态，进行户型创新，进而使创新户型成为项目营销和项目价值提升的重要工具。

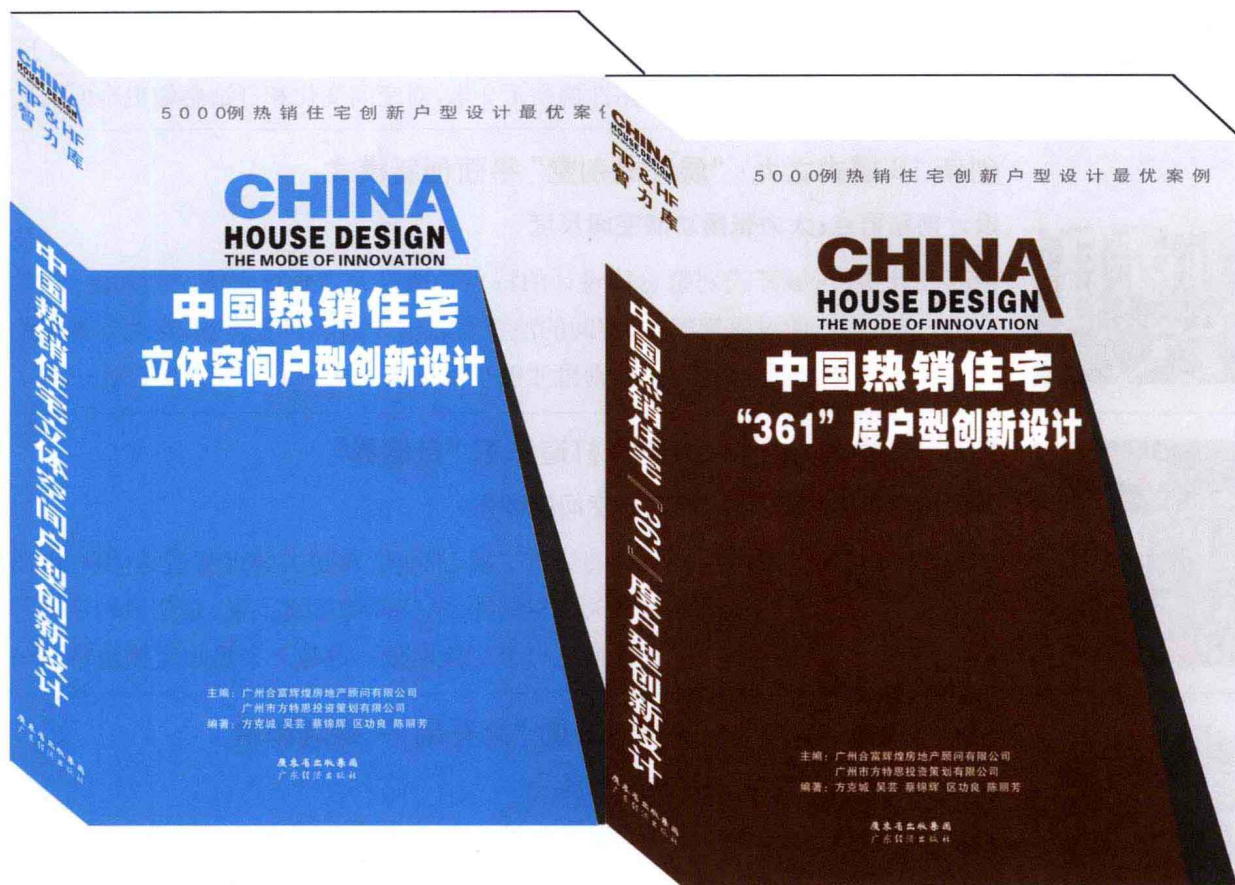
户型创新设计萌芽着一种崭新的住宅哲学：不是让客户去适应项目，而是让住宅适应人，尊重人的选择与决策的权利，真正体现从“让消费者关注”到“关注消费者”的“以人为本”哲学。

FIP(中国)房地产投资策划机构
广州市方特思投资策划有限公司

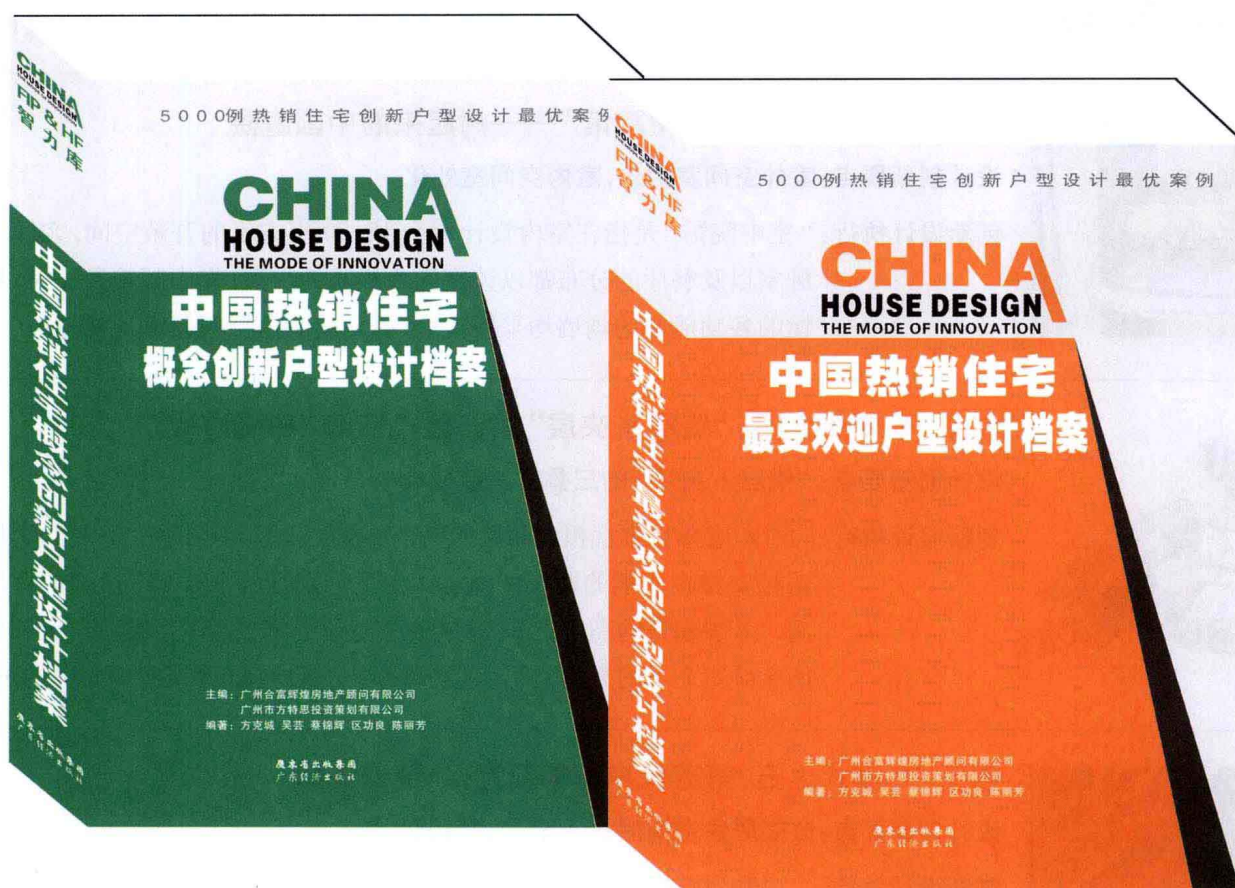
5000 例 热 销



住宅创新户



型 最 优 案 例



中国热销住



创新 18 模式之一：“空中花园街”豪宅户型创新

设计创新要点：以花园街庭替换连接客厅与卧室的走廊

创新设计执行：以花园街庭替换连接客厅与卧室的走廊，其创新性不仅体现在率先解决了传统豪宅的公共区域与私人区域模糊过渡的缺陷，更为重要的是……



创新 18 模式之二：“空中庭院 2 代”——前庭后院

设计创新要点：高层建筑中引入前庭后院设计

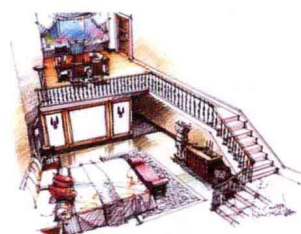
创新设计执行：在入户处精心设计充满现代时尚感的空中阳光花园；厅出后院，专门设计了超大“T 形”阳光花廊，将自然风景从客厅一路延续至书房。同时设计下沉式阳光花槽、270°弧形落地观景窗、生态式开放厨房等人性化设计……



创新 18 模式之三：“空中院馆”——树起来的中国庭院

设计创新要点：室外空间室内化，室内空间室外化

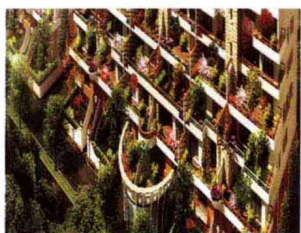
创新设计执行：“空中院馆”是指在室内设计一个 18-20 平方米的开敞空间，客厅、书房、卧室以及餐厅的分布都以该空间为核心的户型。空中院馆设计时，相邻院馆的各功能房的隔墙均采用玻璃，以此使室内空间无限延展……



创新 18 模式之四：“错层 + 夹层”的三叠式空间“拼装游戏”

设计创新要点：“错层 + 夹层”的三叠式拼装设计

创新设计执行：同时考虑楼盘垂直相连两层的两个单位。垂直相连的两个单位，客厅和书房被安排在同侧的两层空间上，上下分别是两个 4.075 米高的客厅和书房，其加起来的高度是 8.15 米……而处于单数层两个卧室之上和双数层两个卧室之下的夹层空间，则分成两半分配给上下两层的单位使用……



创新 18 模式之五：第五代户型创新定律·情景洋房

设计创新要点：改变居住空间形式 + 全景式情调生活

创新设计执行：二层利用首层延伸出来的平台，构建出大景观露台和阳光房，包含与外界环境融为一体的无顶板、半围护的室外水平空间。通过室外楼梯，可上到平台，让人有住在一层的感觉。三层、四层则采用退缩建筑主体……



创新 18 模式之六：Double 空间·120%户型

设计创新要点：DOUBLE 空间的 120%实用率

创新设计执行：夹层户型室内空间错层设计，实用率达 120%，富于灵性和变幻的层次组合……该户型创新带来巨大的附加值，DOUBLE 空间户型对市场具有巨大吸引力，因此在规划布局时，可将该类户型设置在地段相对较差……

宅户型创新设计



创新 18 模式之七：“花庭洋房”——最富艺术气质户型

设计创新要点：独特的风格、完全私人的庭院空间

创新设计执行：“花庭洋房”户型的特点是充分丰富首层，通过层高和标高变化结合私家花园将一个 8.7 米高的普通户型变身为洋房户型……花庭洋房是将普通多层通过巧妙设计升华为洋房户型，充分利用首层和顶层空间，将产品的性价比发挥到最大……



创新 18 模式之八：“复式主卧室”空间变异魔法

设计创新要点：“UPZONE 上层复式”

创新设计执行：力迅·上筑以其独特创新给广州带来耳目一新，在高层建筑空间创新打造上跃、下沉、错层自由多变空间创意设计让消费者体会到“空间原本如此”，推出市场后受到热烈追捧……以“UPZONE 上层复式”有别于市场，在高层建筑中开拓性挑高 7.9 米，对空间变化和舒适感做更全面突破……



创新 18 模式之九：“展开式别墅”平面创新模式

设计创新要点：大力张扬功能空间尺度

创新设计执行：展开式别墅总体设计的特点是通过大力张扬功能空间尺度，并设置诸多的过渡空间，以空间的浪费营造出开阔感和奢侈感。宽达 5 米多的大面积客厅及只有独立别墅才能享受到的大面积豪华主人房设计……



创新 18 模式之十：超大露台打造私家“自然界”

设计创新要点：室内空间和室外空间模糊化

创新设计执行：通过对客户资料的分析了解，消费者对超大露台喜爱达 70%，市场对大露台户型设计极其关注与追捧。从空间的意义上说，是把室内空间和室外空间模糊化。大露台是一个交接地带。也是一个思想交接地带……



创新 18 模式之十一：大阳台外的“大花架”+ 烧烤阳台

设计创新要点：阳台的三次空间功能

创新设计执行：在设计时将北边做成全封闭形式，阳台北边砌上近 1 米高的围墙，在围墙外面再砌上一个“大花架”，让业主可以在花架上种植各种植物。当花草枝繁叶茂之时，从阳台探出头来便可以“俯首拾花”。阳台带大花架的设计，居室浪漫的情调油然而生……



创新 18 模式之十二：高层院落·半遮半挡式庭院

设计创新要点：逐级递进的空间感

创新设计执行：形式上自由，同时遵循中国式庭院思想核心。以水景为中心，重视山水结合和假山石堆砌，在小面积内容纳小自然景观适合于少数人游览并长期与诗词、绘画艺术等相融会；达到一种具有中国式风格的绿色建筑——“空中园林”。

计 18 模式



创新 18 模式之十三：魔幻主人房创新·私密大露台 +SPA “阳光屋”

设计创新要点：“两人世界”的空间和私密性

创新设计执行：在主人卧房设计中，抛弃传统主人房只有飘窗或者带一个阳台的设计手法，在主人房增添一个私密大露台，该露台面积达 28 平方米，加上主人套房和衣帽间设计，组成一个自由、独立的空间，增加了主人卧房的功能……



创新 18 模式之十四：新概念居家型别墅

设计创新要点：在户型设计中的前后错层处理

创新设计执行：利用地下庭院、半地下庭院、首层花园、二层及以上的露台、阳台等，构成一个立体的室外景观空间体系，营造出丰富多彩的花园效果。规划设计利用曲线、错位，适当扭转角度，打破呆板的布局，使形态更加活泼自然……



创新 18 模式之十五：“小复式 + 错层”创新模式

设计创新要点：“小复式 + 错层”设计

创新设计执行：把小复式单元与错层单位结合起来，设计出 3.9 米层高的客厅和 2.82 米、2.18 米层高的房间。该设计每一层平面层的层高为 7.8 米，首先是一套小复式单位，客厅层高 3.9 米，下层夹层房间层高为 2.18 米……



创新 18 模式之十六：舒展空间与半山风情

设计创新要点：空间中融入自然

创新设计执行：南湖半山豪庭在户型和园林上都有创新的元素。其室内空间在功能分区、空间利用上非常独特……



创新 18 模式之十七：“梦幻蝶式”建筑户型设计

设计创新要点：突破传统蝶式建筑“半蝶半塔”

创新设计执行：梦幻蝶式建筑完全找不到塔楼浑然抱团的影子，极象一只展翅欲飞的蝴蝶，其最大特点在于突破传统蝶式建筑“半蝶半塔”，户户依然紧密相连的局面，实现户户独立的设计格局，为楼盘提供良好的设计空间……



创新 18 模式之十八：情趣空间 V-HOUSE

设计创新要点：万科最新研究的以空间为主题——V-HOUSE 情趣空间

创新设计执行：作为万科最新研究成果，以空间为主题的“V-HOUSE”产品情趣空间成为蓝山最大的户型创新特点……同时增加中间私家庭院：北面通过后花园与小区内特有的创新“街庭空间”隔离……

目录

Contents

第一模板：中国热销住宅户型设计创新报告 16

第一模块：中国热销户型模式设计报告 17

报告一：中国最优创新户型客户研究报告

报告二：热销户型创新设计执行原则

报告三：户型创新设计策划模式

一、“市场策划”设计模式

二、“设计定位”执行模式

三、“设计组合”策划模式

四、面积定位策划模式

五、户型类别布局设计模式

六、户型功能空间配置模式

报告四：户型创新设计执行方案

一、立体空间创新执行方案

二、平面空间创新执行方案

三、空中景观创新设计

四、户型空壳创新设计

五、户型细部创新执行

六、提升产品附加值

七、阳台设计创新

八、“群体个性化”户型创新

报告五：户型创新设计发展趋势

报告六：影响户型创新的四大因素





第二模块:热销户型设计核心工作报告

38

报告一:户型创新“人体工学”密码

设计核心 1:“生活工学”的户型设计

设计核心 2:“工作工学”的户型设计

报告二:热销户型空间设计黄金比例创新

一、空间分隔黄金比例

二、立体层高黄金比例

第三模块:热销户型“风水”设计报告

46

报告一:热销户型风水创新设计

一、大门风水创新

二、卧室风水创新

三、厨房风水创新

报告二:户型设计方位与格局创新

一、客厅风水布局创新

二、楼梯风水布局创新

三、书房风水布局创新

四、餐厅风水布局创新

第二模板:中国热销住宅户型价值突破设计档案

60

档案一:“层层退台”户型设计档案

62

临海退台

案例 1:万科 17 英里 --- CLUB HOUSE 的个性空间

半退台户型

案例 1:万科蓝山 --- 原创四层的变化空间

案例 2:海信·半山兰亭 --- 半山层层退台的艺术建筑

案例 3:桃花岛 --- 庭台建筑的完美退台设计

档案二：“花样阳台”户型设计档案

88

案例 1:美杜兰华庭 --- 大面积错层露台 + 落地凸窗

案例 2:美园 --- 超大露台 + 空中花园

案例 3:尚书苑 --- 重新定义小户型

案例 4:御景湾 --- 挑高入户花园或挑高阳台

案例 5:纯海岸 --- 首创错式阳台 +4.5 米层高



档案三：“前庭后院”户型设计档案

116

案例 1:天悦龙庭 --- 突出前庭后院设计

案例 2:春树里 --- 花园餐厅 + 步入式凸窗 + 花园阳台 + 廊院风景

案例 3:风临四季 --- 超常规的空间创意

案例 4:华远静林湾 --- 原生树下的人文院落



档案四：“空中院馆”户型设计创新档案

140

案例 1:中信·红树湾 --- 湾区物业 比肩全球

案例 2:金科·廊桥水岸 --- 长江岸上的院馆

案例 3:华业·玫瑰东方 --- 家家有景,户户有景



档案五：“空间偷盗化”户型设计档案

156

案例 1:力迅·上筑 --- 洋房引入“别墅”居住理念

案例 2:朗晴·大学印象 --- 实用率超过 100%

案例 3:西府·兰庭 --- 半居空间

案例 4:燕南路 88 号 --- 平层 3.9 米层高

案例 5:帝景山庄 --- 创建国际化生态和谐人居模式



档案六：“入户花园”户型设计档案

184

案例 1:左庭右院 --- 庭院式洋房

案例 2:天地峰景 --- 户户送大露台,带入户花园

案例 3:恒立·听海 --- 户户带入户花园 +6 米高大露台

案例 4:时代玫瑰园二期 --- 创造新美学,享受情景空间

案例 5:美丽 AAA --- 引入入户花园

档案七：“空中花园”户型设计档案

210

案例 1:湖畔之梦 --- 尽享庭院风景

案例 2:汇景新城 --- 入室花园,国际标榜生活

案例 3:珠江御景湾 --- 首创全江景 270 度环形花园式空中别墅



档案八：“情景花园”户型设计档案

226

案例 1:境界 --- 有天有地的设计空间

案例 2:亦庄·样本 --- “情、境、洋”兼备的新居住形态

案例 3:万科四季花城 --- 情景美墅



档案九：概念型创新户型设计档案

246

案例 1:未来域 --- 创新“三湾一岸”灵感规划布局

案例 2:鲁能·南域中央 --- “九宫数式”布局



第三模板：立体空间户型解构设计档案

256

档案一：热销项目错层（跃式）户型设计档案

258

空间 1、错层（跃式）户型设计

案例 1:帝景华苑 --- 两梯三户 + 跃式结构

案例 2:天湖美镇三期 --- 山水洋房·洋房中的高层生活

空间 2、热销三错层户型设计

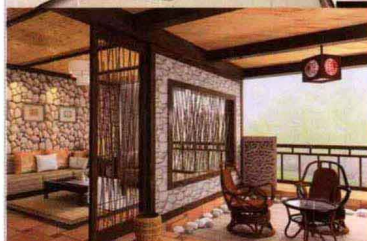
案例 1:雍景豪园 --- 打造双空中花园新元素

案例 2:天琴阁 --- 绝版三错层

空间 3、创新混合错层户型设计

案例 1:世纪经典 --- 跃复合体问鼎顶级豪宅领域

案例 2:中天·阳光美地 --- 全阳光版花园洋房



档案二：跃层户型创意设计档案

294

案例 1:天鸿·美域 --- 纯板式空间打破单调夹层

案例 2:晶城·秀府 --- 没有空间浪费的城市大宅

案例 3:天润城 --- 360 度的自由生态空间



档案三：新概念复式户型设计档案

310

案例 1:天健·郡城 --- 入户花园 + 弧形窗 + 转角凸窗

案例 2:高山花园 --- 层层复式,彰显豪华尺度

案例 3:绿地·威廉公寓二期 --- 德式 Art Deco 建筑风格

案例 4:东方尊峪 --- 城市中心划定一方清幽领地



档案四：“空中别墅”项目户型设计档案

334

案例 1:国际海景城 --- 360 度国际化滨海高档生活区

案例 2: 历德雅舍 --- 城市中心的空中别墅

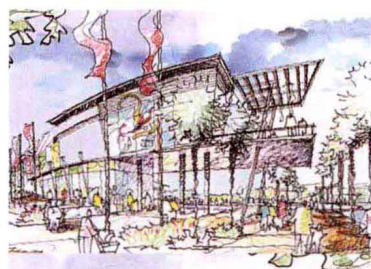
案例 3: 中央美地 --- 打造英伦风情小镇

档案五：“三混式空间”户型设计档案

案例 1: 错、跃、叠“混加”: 北京天鹅湾 --- 国际活性空间

案例 2: 错、复、跃“混合”: 海逸长洲 --- 世界级品质豪宅

348



第四模板: 推陈出新住宅户型创新设计

362



档案一: 金牌小户型项目户型设计档案

364

1、铂金“小复式”户型设计

案例 1: 上寓 --- 主打 4.5 米层高的小复式户型

案例 2: 美树星城 --- 跃层结构秉承时尚居住观念

案例 3: 晓港美院 --- 利用层高偷出使用面积

2、第五代小户型设计

案例 1: 观澳园 --- 自由、浪漫的青春空间

案例 2: 青橙时代公寓 --- 功能百变的空间主义

案例 3: 左邻右里·城市泊客 --- 泊客族个性空间

案例 4: 五米阳光 --- 独创 1+n 的魔方空间结构

案例 5: 新银座·华庭 --- 独创 270 度玻璃幕墙

档案二: 金牌标准层户型创新设计档案

404

案例 1: 光大花园·榕景四季 --- 空中花园 + 超宽阳台 + 超宽大厅

案例 2: 绿景·新美域 --- 高台绿景

案例 3: 国美第一城 --- 实用及灵活多变的空间设计

案例 4: 华景新城·陶然庭院 --- 延续中国传统书香门第的美学元素

案例 5: 莱镇·香格里拉 --- 短板式楼体建筑



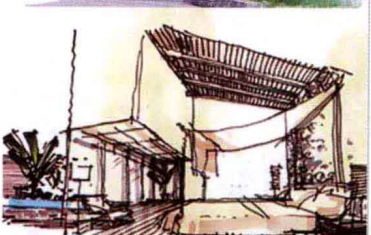
档案三: 经典大户型创新设计档案

434

案例 1: 太阳星城·水岸尚品 --- 纯大户观景板楼

案例 2: 金港国际三期 --- ARTDECO 空间价值, 引领大宅风范

案例 3: 珠江帝景·鸣泉大宅 --- 大空间、三大阳台带入户花园



档案四: 豪宅项目户型设计档案

448

案例 1: 星河湾·星座 --- 中空复式集别墅与豪华公寓于一体

案例 2: 中信君庭 --- 中国后别墅时代典范





档案五：“公馆式”项目户型设计档案 462

- 案例 1: 融域 --- 经典板式公寓
- 案例 2: 中旅·国际公馆二期 --- 百年公馆, 宅以人传
- 案例 3: 爱丁堡公馆 --- CBD 行宫 贵胄专属



档案六：国际化生活社区户型设计档案 478

- 案例 1: 海河新天地 --- 私家的入户花园扩展活动视野
- 案例 2: 金汉·绿港 --- 国际建筑视觉
- 案例 3: 中海城 --- 纯粹异域风情 国际化风格社区
- 案例 4: 百仕达·东郡 --- 5.8 米错层阳台 + 入户花园 + 双阳台



档案七：LOFT 空间户型设计档案 496

- 案例 1: 东尚 --- LOFT 复式酷居
- 案例 2: 远洋新干线 --- 打造 LOFT 全新居住形态



档案八：花园洋房项目户型设计档案 512

- 案例 1: 晋渝·绿岛 --- 古典欧式建筑风格
- 案例 2: 翡翠城·花厅洋楼 --- 一户一花厅·释放欲望的 TownHouse
- 案例 3: 金地格林世界 --- 风情街公寓
- 案例 4: 北京香颂 --- 一个街城的美好时代



第五模板：“361 度”景观项目户型设计档案 530

档案一：“景观偷盗”项目户型设计档案 532

- 案例 1: 国兴·观湖国际 --- 360 度双向借景空间
- 案例 2: 桃源盛景·公园华馆 --- 大露台、景观阳台与入户花园组成前庭后院



档案二：“园景”项目户型设计档案 544

- 案例 1: 美林湖畔花园 --- 户户见楼, 户户见园林
- 案例 2: 环球·翡翠湾 --- 180 度全景渡假式社区
- 案例 3: 时代·国际 --- “亲情 2+1” 人性化户型组合



档案三：“海景”项目户型设计档案 558

- 案例 1: 海韵嘉园 --- 15 公里滨海休闲带·豪华私家空中花园
- 案例 2: 阳光带·海滨城 --- 新深圳滨海生活
- 案例 3: 君颐峰 --- 香港罕见海景住宅精品