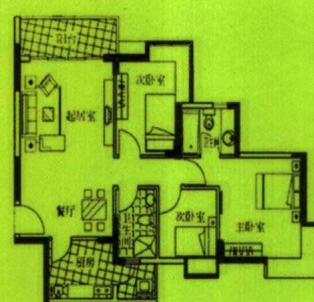
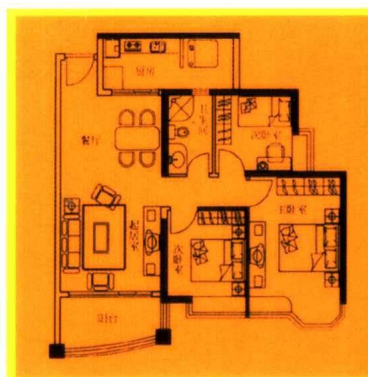


中小户型开发与设计

90平方米以下畅销住宅套型800例



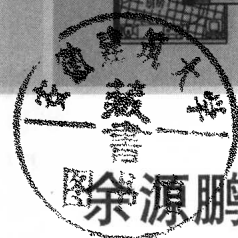
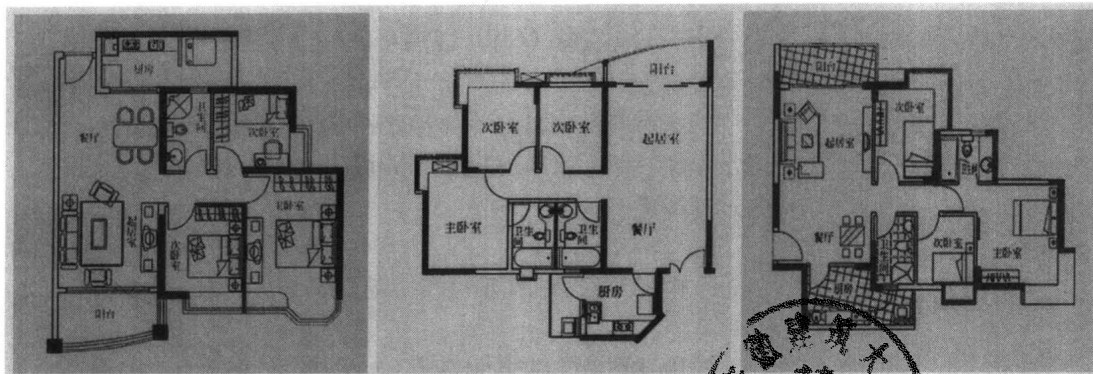
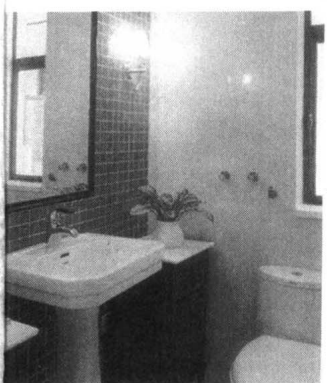
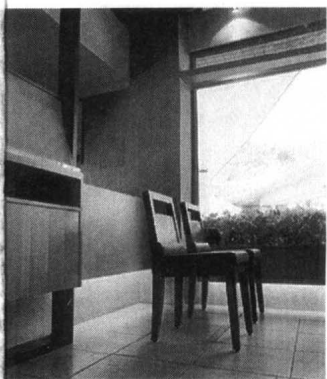
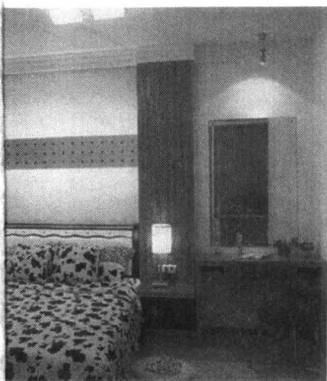
余源鹏 主编



机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS

中小户型开发与设计

90平方米以下畅销住宅套型800例



主编

机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS

本书是一本有关 90 平方米以下中小户型开发与设计的参考书, 针对性强。书中第一章提纲挈领地阐述了中小户型的开发与设计要点, 第二章、第三章收录了深圳、广州、北京、上海四地近 800 个住宅户型平面图, 均为近年我国房地产市场畅销的中小户型。这些户型平面图除注明各房间功能外, 大多标明了详细的设计尺寸, 并进行了家具布置, 实用性强, 有很好的借鉴和参考价值。

图书在版编目 (CIP) 数据

中小户型开发与设计——90 平方米以下畅销住宅套型 800 例
/余源鹏主编. —北京: 机械工业出版社, 2006.12
ISBN 978 - 7 - 111 - 20476 - 3

I. 中… II. 余… III. 住宅 - 建筑设计 IV. TU241

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2006) 第 146186 号

机械工业出版社 (北京市百万庄大街 22 号 邮政编码 100037)
责任编辑: 赵 荣 版式设计: 张世琴 责任校对: 吴美英
封面设计: 张 静 责任印制: 洪汉军
北京京丰印刷厂印刷
2007 年 3 月第 1 版 · 第 1 次印刷
210mm × 285mm · 25.5 印张 · 803 千字
标准书号: ISBN: 978 - 7 - 111 - 20476 - 3
定价: 66.00 元

凡购本书, 如有缺页、倒页、脱页, 由本社发行部调换
销售服务热线电话: (010) 68326294
购书热线电话: (010) 88379639 88379641 88379643
编辑热线电话: (010) 68327259
封面防伪标均为盗版

本书编委会

主 编：

余源鹏

参编人员：

夏 庆	林达愿	陈友芬	张良洪
董庆园	宋明志	吴立鸿	曾 琳
李巧丽	黄林峰	王旭丹	林 涛
余鑫泉	张雄辉	林旭生	余浩杰
罗 艳	张 洁	杜志杰	陈 禧
杨健涛	成见开	余晓生	张吉柱
钟世权	张晓钦	陈淑燕	

信息支持：

盈地网 [www. eaky. com](http://www.eaky.com)

前言

根据我国的房地产政策，住宅最多能让购买者具有 70 年的所有权，而土地只能是国家和集体所有，人们对土地只有使用权而没有所有权。

但是，我国的传统历来就有“居者有其屋”、“有地斯有财”和“宅以传人”的思想，即把房地产看作是可以传给子孙后代的最实在的财产，而且房子要不是自己所有的，住着心里也不踏实。所以人们只要有条件的都要买房，条件不够的借钱贷款也要买房，因此我国的住宅私有率很高（大于 80%），而美国、英国和法国则分别只有 62.5%、70% 和 55%。

而我国是个有十几亿人口的大国，人多地少，所以使得房地产市场异常火爆，房价一涨再涨。国民对高房价的承受能力也表现得相当高，原因是除了“居者有其屋”的思想外，人们还看到了住宅的保值增值能力、房价的长期上升势头以及商业性住宅抵押贷款的低进入门槛。

另外，由于大户型比中小户型的成本要低，以及人们梯度置业追求高舒适性的基本规律，所以多年以来不论开发商还是购房者，都热衷于大户型。但是，当房价上涨速度过快、上涨幅度过大时，大户型就越来越成为社会上少数富裕阶层才能消费的产品。而市场上提供的中小户型又太少，使得许多本来购买能力有限的人不得不去购买大户型住宅而背负着沉重的还款压力，成为“房奴”一族。

因此国家在不直接干预房价的情况下，考虑到广大国民的购买能力，于 2006 年夏天由建设部发布《关于落实新建住房结构比例要求的若干意见》（本书简称为“户型新政”），意见要求各城市（包括县城）年度（从 2006 年 6 月 1 日起计算）新审批、新开工的商品住房总面积中，套型建筑面积 90m² 以下住房（含经济适用住房）面积所占比重，必须达到 70% 以上。套型建筑面积是指单套住房的建筑面积，由套内建筑面积和分摊的共有建筑面积组成。

在该意见出台之前，有关“套型建筑面积”这个名词就曾在全国引起过广泛的猜想。“套型”是一个建筑学领域的名词，在 1999 年施行的《住宅设计规范》中明确解释“套型”是指按不同使用面积、居住空间组成的成套住宅类型。该规范也指出，套型建筑面积等于套内使用面积除以标准层的使用面积系数，但是这样的解释显然令人难以理解。由于房地产界和新闻媒体一般都使用“户型”这一个市场化的名词，因此对于“套型建筑面积”所引起的广泛猜想就很自然了。

该户型新政的出台在今后相当长时间内对于广大国民、房地产开发商、住宅设计单位以及装修、材料、家具、家电行业均有广泛而深远的影响。甚至将户型新政称为一场“户型革命”也不为过。

90m² 以下的户型在我国不论南北都属于中小户型，即便是 90m² 的户型也只能是中偏小户型。这样的户型在房地产二级市场上供应量是较少的，而且设计上大都是不够精细的。由于户型新政的出台，应广大开发商的要求，许多设计需要重新调整，中小户型的比例要加大，

设计人员和开发商都需要有充分的中小户型实例作为参考借鉴。这也就是本书编写出版的原因。

需要指出的是,户型设计不能脱离市场去设计,设计要与开发结合,开发要与市场结合。本书正是根据这一思想来编写的,并把本书命名为《中小户型开发与设计》,共分三章:

第一章为中小户型开发与设计要点,讲述了户型新政及其影响、增加套内可用空间的方法、中小户型设计要点、小户型物业的现状与装修要点以及中小户型开发与客户的对接等五个方面。

第二章为 90m^2 以下畅销住宅户型图推介。本章收集整理了深圳、广州、北京、上海四大城市的畅销住宅户型图 631 例,按 20m^2 到 90m^2 之间分为十个面积段。由于深圳靠近以中小户型为主的香港,深圳的中小户型设计普遍具有功能多、采光通风好、面积利用率高以及功能布局合理等优点,因此本书收集的深圳户型图最多。在户型推介时,笔者设计了功能多样性指数、采光通风性指数、舒适度指数、面积利用度指数以及功能布局合理指数等五个指数对所有户型进行评点,并将在这五个方面都表现出色的户型作为“金牌推介户型”,供广大读者重点参考。

第三章为以中小户型为主的畅销住宅平面图推介,共收录了 138 例以中小户型为主的住宅平面图,并以无电梯多层、单电梯小高层、双电梯高层和三电梯高层分为四部分。每个住宅平面图中又包含有两个以上 90m^2 以下住宅套型。读者可以从中参考其建筑的体型和户型的布置,以设计出更加合理适用的住宅平面。

需要说明的几点是:本书收录的都是近年畅销的住宅套型,但“畅销”的原因不只是户型设计这单一因素,而是跟市场中中小户型的供应量较少,以及与地段、配套、营销等综合作用的作用有关,因此即便是畅销户型,其户型本身也存在一些可以改进的地方;本书副标题为“ 90m^2 以下畅销住宅套型 800 例”,其中的 800 例是包括第二章户型图 631 例和第三章住宅平面图 138 例(每个平面图又包含两个以上户型图)的总和的;户型的最终结果以实际交楼为准。

本书编写过程得到许多开发商朋友和设计单位朋友的支持和帮助。本书收录的户型图均是广大设计人员和开发企业的智慧结晶。在此,编者谨致感谢!由于笔者水平有限,加之出版时间紧凑,书中错漏在所难免,请广大读者提出宝贵建议和指正意见。另外,为感谢广大读者的长期支持,请购买本书的读者登录盈地网 www.eaky.com,在“客户留言”处填写您的资料,之后我们将每月为您免费发送《盈地网房地产资讯情报》一份。

本书编委会

2007 年 1 月

目 录

前言

第1章 中小户型开发与设计要点

1.1 户型新政及其影响····· 2	1.3.2 影响户型设计的住宅建筑设计 规范摘要····· 11
1.1.1 对我国单套住宅面积认识的误区····· 2	1.3.3 中小户型的基本设计方向····· 15
1.1.2 建设部165号文件····· 3	1.3.4 各功能房间的设计要点····· 17
1.1.3 户型新政对住宅开发业的影响····· 3	1.4 小户型物业的现状与装修要点····· 19
1.1.4 户型新政对住宅设计业的影响····· 4	1.4.1 小户型物业的现状····· 19
1.1.5 户型新政对家装业的影响····· 4	1.4.2 小户型物业的装修要点····· 20
1.2 增加套内可用空间的方法····· 5	1.5 中小户型开发与客户的对接····· 23
1.2.1 有关面积的名词····· 5	1.5.1 中小户型设计应让营销人员介入····· 23
1.2.2 计算一半建筑面积的范围····· 7	1.5.2 户型配置与客户群体存在 明显的对应性····· 23
1.2.3 不计算建筑面积的范围····· 7	1.5.3 中小户型的市场定位与细分····· 24
1.2.4 共有建筑面积的计算····· 7	1.5.4 中小户型配置与客户的对接····· 24
1.2.5 减少面积浪费的方法····· 8	1.5.5 两套中小户型打包销售与客户分析····· 26
1.2.6 增加套内可用空间的九种方法····· 8	
1.3 中小户型设计要点····· 10	
1.3.1 相关的名词术语····· 10	

第2章 90m²以下畅销住宅户型图推介

2.1 畅销住宅户型图推介说明····· 28	2.7 70至75m ² 畅销住宅户型图推介····· 131
2.2 20至30m ² 畅销住宅户型图推介····· 28	2.8 75至80m ² 畅销住宅户型图推介····· 166
2.3 30至40m ² 畅销住宅户型图推介····· 33	2.9 80至85m ² 畅销住宅户型图推介····· 197
2.4 40至50m ² 畅销住宅户型图推介····· 50	2.10 85至90m ² 畅销住宅户型图推介····· 222
2.5 50至60m ² 畅销住宅户型图推介····· 72	2.11 90m ² 畅销住宅户型图推介····· 255
2.6 60至70m ² 畅销住宅户型图推介····· 95	

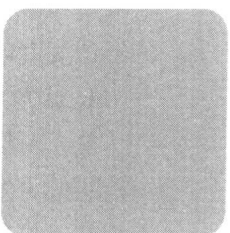
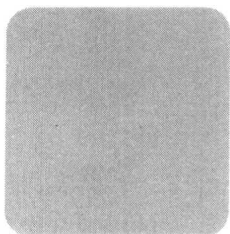
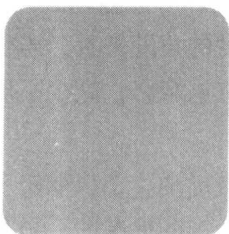
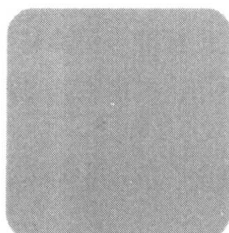
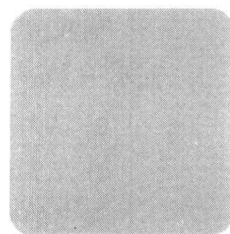
第3章 以中小户型为主的畅销住宅平面图推介

3.1 无电梯多层畅销住宅平面图推介····· 266	3.3 双电梯高层畅销住宅平面图推介····· 327
3.2 单电梯小高层畅销住宅平面图推介····· 291	3.4 三电梯高层畅销住宅平面图推介····· 379



第1章

中小户型开发与设计要点



1.1 户型新政及其影响

1.1.1 对我国单套住宅面积认识的误区

1. 我国单套住宅面积比国外大

国际上除独栋住宅外，一般住宅建筑面积并不是像想像中那么大，据 2002 年的住房平均建筑面积统计：日本为 85m^2 ，瑞典为 90m^2 ，德国为 99m^2 ，新加坡小于 100m^2 建筑面积的户型占 70% 以上。

新加坡在第一次进行住房调控的时候，将 75m^2 作为一个限制，所有开发商建造的房子面积不能超过 75m^2 。随着新加坡 GDP 的增长，其成为亚洲四小龙之后，新加坡才把住宅建设面积的限制上调至 90m^2 。

而我国 2005 年对住宅的统计结果为：32 个重点城市中，有 16 个城市 120m^2 以上住房超过总量的 50%，而小于 80m^2 的住房不足 10%。

2. 认为面积越大档次越高

在许多人眼里，住宅面积越大，其舒适性越高，档次也越高。

豪宅的标准（各地表现为政府征双倍契税），北京是建筑面积为 140m^2 以上，广州是建筑面积为 144m^2 以上。

事实上，豪宅的标准与房价和当地购房者的消费能力有密切联系。当房价越高时，豪宅的建筑面积越小。比如香港，所谓千尺豪宅，也就是约 90m^2 的住宅。另外，当地购房者的消费能力越强，豪宅的面积也相应越大。

因此将来“豪宅”的观念将不再仅仅是无限扩大建筑面积，而是将越来越回归到精致、舒适、安逸的家庭生活本身。

3. 认为面积越大舒适度越高

从居住舒适度的角度来看，当住宅的面积无限扩大，而居住人口却很少、许多面积经常不使用时，居住者反而会感到空洞寂寥，减少了居住的舒适度。我国传统民俗早就将“屋大人少”列入不适宜居住的空间之一了。

其实居住是否舒适，不仅取决于居住的面积，而主要还在于环境对人的影响和人对环境的体验后产生的感觉。像星级宾馆的标准间，虽然面积不大，但当入住者对于房间的装修、装饰、灯光、空调、气味、低噪声和器物的方便使用等因素的综合体验后，常会感到轻松舒适。因此，并非面积越大的住房给人带来的舒适度就越高。

4. 认为大中户型的市场接受度高

从人对居住面积的购买欲望来说，大面积的住房一定比小面积的住房的购买欲望要强。但当购买欲望与购买能力发生矛盾时，大部分人往往以购买能力来考虑所要购买的面积，只有少部分人会采用借款或低首期高月供额的方式来满足其购买欲望。

这一点在项目前期市场调研中会表现得比较明显。当人们被调查问及所期望的面积时，人们往往会给出需要大面积多功能户型的答案，而当被问及能接受的价格时，人们往往告知偏低的价位。结果，当市面上出现的绝大部分是大户型和单价可能比大户型还贵时的小户型时，人们往往无奈地选择高供房压力的大中户型。于是造成市场反馈的信息是 大中户型好卖。

再加上大中户型的成本比小户型要低，因此，长期以来开发商更愿意建大中户型。而中小户型的购买群体时常处于观望、失望、无奈之中，加上近年房价的狂涨，最后使得这部分人不得不咬牙购买大中户型而成为“房奴”。

1.1.2 建设部 165 号文件

2006 年 7 月中旬, 建设部为贯彻《国务院办公厅转发建设部等部门关于调整住房供应结构稳定住房价格意见的通知》(国办发[2006] 37 号), 切实调整住房供应结构, 就落实新建住房结构比例要求发布 165 号文件。文件指出:

“各地要根据总量与项目相结合的原则, 充分考虑城镇中低收入居民家庭生活对交通等设施条件的需求, 合理安排普通商品住房的区位布局, 统筹落实新建住房结构比例要求。自 2006 年 6 月 1 日起, 各城市(包括县城, 下同)年度(从 2006 年 6 月 1 日起计算, 下同)新审批、新开工的商品住房总面积中, 套型建筑面积 90m² 以下住房(含经济适用住房)面积所占比重, 必须达到 70% 以上。各地应根据当地住房调查的实际状况以及土地、能源、水资源和环境等综合承载能力, 分析住房需求, 制定住房建设规划, 合理确定当地新建商品住房总面积的套型结构比例。城市规划主管部门要会同建设、房地产主管部门将住房建设规划纳入当地国民经济和社会发展中长期规划和近期建设规划, 按资源节约型和环境友好型城镇建设的总体要求, 合理安排套型建筑面积 90m² 以下住房为主的普通商品住房和经济适用住房布局, 方便居民工作和生活, 并将住房套型结构比例分解到具体区域。

“城市规划主管部门要依法组织完善控制性详细规划编制工作, 首先应当对拟新建或改造住房建设项目的居住用地明确提出住宅建筑套密度(每公顷住宅用地上拥有的住宅套数)、住宅面积净密度(每公顷住宅用地上拥有的住宅建筑面积)两项强制性指标, 指标的确定必须符合住房建设规划关于住房套型结构比例的规定; 依据控制性详细规划, 出具套型结构比例和容积率、建筑高度、绿地率等规划设计条件, 并作为土地出让前置条件, 落实到新开工商品住房项目。

“套型建筑面积是指单套住房的建筑面积, 由套内建筑面积和分摊的共有建筑面积组成。经济适用住房建设要严格执行《经济适用住房管理办法》, 有计划有步骤地解决低收入家庭的住房困难。

“住房建设规划、近期建设规划和控制性详细规划, 以及套型结构比例等, 按法定程序审定、备案, 并按照国务院要求的时限及时向社会公布。

“年度土地供应计划中已明确用于中低价位、中小套型普通商品住房用地和依法收回土地使用权的居住用地, 应当主要用于安排 90m² 以下的住房建设。

“各地要严格按照上述要求, 落实新建商品住房项目的规划设计条件, 确定套型结构比例要求, 且不得擅自突破。对擅自突破的, 城市规划主管部门不得核发建设工程规划许可证; 对不符合规划许可内容的, 施工图设计文件审查机构不得出具审查合格书, 建设主管部门不得核发施工许可证, 房地产主管部门不得核发预售许可证。直辖市、计划单列市、省会城市在已完成住房状况调查的基础上, 经深入分析当地居民合理住房需求和供应能力, 确需调整新建住房结构比例的, 必须报建设部批准, 并附住房状况分析和市场预测报告。”

1.1.3 户型新政对住宅开发业的影响

此次户型新政策进行住宅结构比例的干预应该说是一种理性及时的措施。对许多开发商来说, 实际上是在公平的基础上降低了投资风险。对广大购房者来说, 在高房价的情况下有更多中小户型的选择当然是一种福音。而对富裕的购房者来说, 其实影响不大, 一来市场仍然会有 30% 的大中户型可以选择, 二来如果愿意还可以购买一套以上住宅打通使用。

所以, 中小户型的开发建设满足了更多人的实际购买需求, 特别是中低收入者的购买需求。

1. 产品同质化将造成住宅开发竞争激烈

90m² 能做成几室几厅的户型, 这跟我国南北的气候和人们的消费需求有很大的关系。由于南方保温墙薄、无采暖管、上下水管走外墙等原因, 南方的住宅得房率要比北方大一些。另外, 北方地区对居室面积

的要求要高于南方地区,所以北方地区 90m² 很少做成三室的,最多也就是二室二厅。

虽然我国各地对户型大小的需求不同,但可以肯定的是,未来在同一城镇中接近 90m² 的户型将大量出现,这使得购房者在同一城镇中甚至是同一区域中会有较充分的挑选对象。同类产品多了,竞争也将更加激烈,那些品质差的项目和开发商将被淘汰。楼盘之间中小户型的同质化竞争在一定时期内可能会局部表现为比谁的户型面积是否控制得更合理、更小,设计和装修在空间利用率上是否更高,实际使用的方便性和舒适性是否更好,以及是否符合特定购房者的生活起居要求等等精细层面上的竞争。

2. 开发成本将增加

随着私家车的普及,车位配备又与户数相关联。深圳就要求每一户配一个停车位。于是,要么车位占用更多的土地面积,要么增加地下室的停车位,这两种做法均使土地成本或者施工成本大幅提升。

另外,管线成本也将增加,如给水管、排水管、电线、燃气管等管道也将随着套数的增加而相应增加。

1.1.4 户型新政对住宅设计业的影响

由于住宅产品的同质化程度加大及面积受限,住宅设计必将步入精细化时代。

以前,由于我国住宅户型面积无明确的控制措施,加之购房者和开发商均热衷较大户型,使得国内绝大部分的住宅设计尚未形成精细化设计。

精细化设计具体来讲体现在以下几个方面:

一是得房率的精细化设计,即增加可使用面积,减少应计算的套内建筑面积、公共分摊面积和套内的不能充分利用的“垃圾”面积。

二是设计要具体针对住宅的使用人群。比如说针对有老人的无障碍设计,针对有小孩的安全设计,针对家庭往来暂住人口的弹性多功能使用空间设计等。

三是设计要提高面积和空间的利用率,让每一平方米和每一立方米均有其实际的使用价值。

四是设计不仅是整合建筑、结构、设备等专业技术人员来整体优化设计,而且还要有装修、装饰、营销人员的参与,甚至还应邀请环境易学专家进行测评,使得住宅的使用更方便、舒适度更高、空间更充裕。

所以,想有所作为的设计单位,应该以户型新政为契机,不仅要按照建设单位的意图设计,而且还应面向购房者,想建设单位所未想,进行全方位精细化设计,以期能有更强的市场竞争力。

1.1.5 户型新政对家装业的影响

1. 要求精装修的住宅增多

中小户型的购买者一般平时工作占用了绝大部分时间。繁杂而又马虎不得的装修工程往往让人疲于应对。即使有兴趣为之一试身手的客户,也很少有时间光顾施工现场,去应付一到二个月工期安排。另外,由于目前装修市场的不规范,由此产生的矛盾纠纷不断。

由开发商牵头组织为购房客户提供装修服务,会使开发商和客户达到双赢效果。而且对购房者来说,在付过首付款后,装修也可以计入总价享受按揭,省去一次装修的总付款资金压力。

2. 菜单式装修服务将增多

虽然购买中小户型的客户大多能接受开发商提供装修服务,但客户对于装修风格还是有一定差异的,更何况同一单元的购买者的使用情况会有不少差异(有些人还会将两套单元打通使用),因此开发商提供菜单式服务势在必行。

这种菜单式装修服务应注意以下两个问题:

(1) 每套单元最好提供两种风格档次(两种价格)的装修方案,最好同一单元建两套样板房。

(2) 允许购买两套相邻单元的客户自己装修或委托开发商选择的装修公司进行装修。愿意自己装修的客户应在房价中减免相应装修费,但开发商最好联合物业管理公司限定其交房后的装修时间(比如限定在

半年内), 否则超过规定装修时间的业主要向其他住户交纳噪声扰民费。

3. 装修可采用联保方案

由开发商进行装修材料的集中采购, 并要求供应商负责为客户保修, 开发商为客户作担保。这样做能使开发商的保修风险和客户的使用风险都降低。

4. 厨房卫生间进行整体设计

厨房和卫生间中线路管道复杂, 越来越多的家用电器和设备将被放置于其中。比如在厨房中设洗碗机和洗衣机, 起码就应多设两个插座、两组进水和排水管道。而通常厨房的燃气管道、排气管道、热水管道, 甚至是直饮水管道及自动喷淋安全系统等管道已经够多了, 厨房面积又不能做太大, 因此厨房进行整体精细化设计, 并为住户预留多一些位置和线路是十分必要的。

另外, 厨房和卫生间的电器由开发商进行采购安装, 对 90m^2 以下户型的购买者来说也是省心省钱的。开发商绝对可以将电器采购价与大型家电卖场的价格列一张表让客户进行对比。

5. 家装业的费用将增加

家装业接单的金额一般是按照设计面积计算的, 以前 100 套大中户型房子的设计, 现在中小户型则可能要做 120 套设计, 人力物力损耗就要多一些。

6. 卫浴器具尺寸将变小

由于别墅开发受限以及住宅建筑面积的限制, 在使用功能的要求下, 马桶、浴缸等卫浴起居的尺寸显然将会接近其最小使用尺寸。

7. 家私的尺寸将变小变高

由于平面面积的限制, 许多占地面积较大的家具(如较宽的沙发)将不适合小开间的客厅。而像书柜、衣柜和储藏架等也将变得更高以充分提高空间的利用率。

8. 超薄电视将热卖

由于面积限制, 房屋开间将缩小, 这样在客厅和卧室里超薄电视将更适用小开间的房间尺寸。

对购房者来说, 与每平方米几千上万元的房价相比, 把减少面积而节省出的房价支出来购买较昂贵的等离子电视也许是合算的。

1.2 增加套内可用空间的方法

1.2.1 有关面积的名词

1. 套型建筑面积

套型建筑面积, 即商品房的建筑面积, 也叫分户建筑面积, 通常简称为建筑面积, 等于套内建筑面积加分摊的公用建筑面积, 即套型建筑面积 = 套内建筑面积 + 公摊面积 = 套内使用面积 + 套内墙体面积 + 阳台建筑面积 + 公摊面积。

2. 套内建筑面积

套内建筑面积是房屋按单元计算的建筑面积, 为单元门内范围的建筑面积, 包括套内使用面积、套内墙体面积和阳台建筑面积之和。

套内建筑面积是计算实用率的分子, 也称为实用面积, 不等于地毯面积或地砖面积, 完全属于业主私有的面积。与套内使用面积相比, 套内建筑面积更能反映业主私有部分的产权, 因此目前房地产买卖合同基本以套内建筑面积作为计价方式。

3. 套内使用面积

套内使用面积是指室内实际能使用的面积, 但不包括阳台面积和墙体、柱子等结构面积。套内使用面积是套内房屋使用空间的面积, 以水平投影面积计算。套内使用面积是计算使用率的分子。套内使用面积

的计算应符合以下规定：

- (1) 住宅使用面积包括：卧室、起居室、厨房、卫生间、餐厅、过厅、过道、前室、贮藏室等；
- (2) 室内使用面积按结构墙体内表面尺寸计算，墙体有复合保温、隔热层，按复合层内皮尺寸计算；
- (3) 不包括在结构面积内的套内烟囱、通风道、管道井均计入使用面积；
- (4) 非公用楼梯（包括跃层住宅中的套内楼梯）按自然层数的使用面积总和计入使用面积；
- (5) 利用坡屋顶内空间时净高超过 2.1m 的部位应计算全面积，净高在 1.2m 至 2.1m 的部位应计算 1/2 面积，净高不足 1.2m 的部位不应计算面积。

4. 套内墙体面积

套内墙体面积是指商品房各套内使用空间周围的维护或承重墙体。商品房的套内墙体分为共用墙及非共用墙两种。共用墙墙体水平投影面积的一半计入套内墙体面积，非共用墙墙体水平投影面积全部计入套内墙体面积。

5. 套内阳台建筑面积

套内阳台建筑面积均按阳台外围与房屋外墙之间的水平投影面积计算。其中封闭的阳台按水平投影全部计算建筑面积，未封闭的阳台按水平投影的一半计算建筑面积。具体规定如下：

- (1) 封闭式的阳台，按其外围水平投影面积计算建筑面积；
- (2) 挑阳台（底阳台）按其底板水平投影面积的一半计算建筑面积；
- (3) 凹阳台按其净面积（含档板墙墙体面积）的一半计算建筑面积；
- (4) 半挑半凹阳台，挑出部分按其底板水平投影面积的一半计算建筑面积，凹进部分按其净面积的一半计算建筑面积。

6. 公摊面积

公用建筑面积也叫共有建筑面积，是指由整栋楼的产权人共同所有的整栋楼公用部分的建筑面积。

分摊的公用建筑面积简称公摊面积，是指每套（单元）商品房依法应当分摊的公用建筑面积。

公用建筑面积和分摊的公用建筑面积的产权归整栋楼购房人共有，购房人按照法律、法规的规定对其享有权利，承担责任。未经全体共有人或业主大会依法定程序同意，任何人都不得侵占或改变全楼公用建筑空间原始设计的使用功能。

7. 居住面积

居住面积是指住宅中供日常生活起居用的卧室、起居室等净面积的总和。

8. 辅助面积

辅助面积是指住宅建筑各层中不直接供住户生活的净面积，包括楼梯过道、厨房、卫生间、厕所、阳台、储藏室等。

9. 结构面积

结构面积是指建筑物各层中外墙、内墙、间壁墙、垃圾道、通风道、烟囱（均包括管道面积）等所占面积的总和。

10. 商品房的销售面积

商品房按“套”或“单元”出售，商品房的销售面积即为购房者所购买的套内或单元内建筑面积（以下简称套内建筑面积）与应分摊的公用建筑面积之和。商品房销售面积 = 套内建筑面积 + 分摊的公用建筑面积，即套型建筑面积。目前的商品房买卖合同一般以套内建筑面积作为计价面积，替代以套型建筑面积作为计价面积。

11. 实用率

实用率即得房率，是套内建筑面积与套型建筑面积之比，一般高层塔楼在 70% ~ 72% 之间，板楼在 78% ~ 80% 之间。实用率要大于使用率。

12. 使用率

使用率即套内使用面积系数，是套内使用面积与套型建筑面积之比。

1.2.2 计算一半建筑面积的范围

根据建设部发布的自 2005 年 4 月 15 日起施行的《建筑工程面积计算规范》，结合之前的《房产测量规范》，笔者总结出住宅计算一半建筑面积和不计算建筑面积的范围。其中计算一半建筑面积的范围是：

(1) 建筑物顶部有围护结构的楼梯间、水箱间、电梯机房等，层高在 2.2m 及以上者应计算全面积；层高不足 2.2m 者应计算 1/2 面积。

(2) 设有围护结构不垂直于水平面而超出底板外沿的建筑物，应按其底板面的外围水平面积计算。层高在 2.2m 及以上者应计算全面积，层高不足 2.2m 者应计算 1/2 面积。

(3) 有永久性顶盖的室外楼梯，应按建筑物自然层的水平投影面积的 1/2 计算。

(4) 建筑物的阳台均应按其水平投影面积的 1/2 计算。

(5) 利用坡屋顶内空间时净高超过 2.1m 的部位应计算全面积，净高在 1.2 ~ 2.1m 的部位应计算 1/2 面积，净高不足 1.2m 的部位不应计算面积。

(6) 地下室、半地下室（车间、商店、车站、车库、仓库等），包括相应的有永久性顶盖的出入口，应按其外墙上口（不包括采光井、外墙防潮层及其保护墙）外边线所围水平面积计算。层高在 2.2m 及以上者应计算全面积，层高不足 2.2m 者应计算 1/2 面积。

(7) 坡地的建筑物吊脚架空层、深基础架空层，设计加以利用并有围护结构的，层高在 2.2m 及以上的部位应计算全面积，层高不足 2.2m 的部位应计算 1/2 面积。设计加以利用、无围护结构的建筑吊脚架空层，应按其利用部位水平面积的 1/2 计算。设计不利用的深基础架空层，坡地吊脚架空层、多层建筑坡屋顶内、场馆看台下的空间不应计算面积。

(8) 建筑物外有围护结构的落地橱窗、门斗、挑廊、走廊、檐廊，应按其围护结构外围水平面积计算。层高在 2.2m 及以上者应计算全面积，层高不足 2.2m 者应计算 1/2 面积。有永久性顶盖无围护结构的应按其结构底板水平面积的 1/2 计算。

(9) 有永久性顶盖无围护结构的车棚、货棚等，应按其顶盖水平投影面积的 1/2 计算。

1.2.3 不计算建筑面积的范围

(1) 建筑物通道（骑楼、过街楼的底层）。

(2) 建筑物内的设备管道夹层。

(3) 屋顶水箱、花架、凉棚。

(4) 露台，露天游泳池。

(5) 勒脚、附墙柱、垛、台阶、墙面抹灰、装饰面、镶贴块料面层、装饰性幕墙、空调室外机搁板（箱）、飘窗、构件、配件、宽度在 2.1m 及以内的雨篷以及与建筑物内不相连通的装饰性阳台、挑廊。

(6) 无永久性顶盖的架空走廊、室外楼梯和用于检修、消防等的室外钢楼梯、爬梯。

(7) 自动扶梯、自动人行道。

(8) 独立烟囱、烟道、地沟，油（水）罐、气柜、水塔、贮油（水）池、贮仓、栈桥、地下人防通道、地铁隧道。

1.2.4 共有建筑面积的计算

1. 计算共有建筑面积的范围

电梯井、管道井、楼梯间、垃圾道、变电室、设备间、公共门厅、过道、地下室、值班警卫室等，以

及为整幢服务的公共用房和管理用房的建筑面积，以水平投影面积计算。共有建筑面积还包括套与公共建筑之间的分隔墙，以及外墙（包括山墙）水平投影面积一半的建筑面积。

2. 不计算共有建筑面积的范围

独立使用的地下室、车棚、车库，为多幢服务的警卫室、管理用房，作为人防工程的地下室都不计入共有建筑面积。

1.2.5 减少面积浪费的方法

减少面积浪费的好处，一是可以提高得房率，二是作为开发商也可少交税费，三是可以给购房者实惠。

1. 减少套内建筑面积浪费的方法

(1) 合理安排套内交流路线和各功能空间的位置，限制走廊的宽度和长度，从而减少走廊面积的浪费。

(2) 合理设计厨房和卫生间的使用流程和设备器具的位置，以增加空间利用率而减少平面面积。

(3) 合理安排各房间的开门位置，以利于家具的摆放和门侧后空间的利用。

(4) 房间分隔采用轻薄的材料，如玻璃、纱帘均可。

(5) 缩小面宽、缩短进深。目前客厅一般面宽在 4.2m，主卧的面宽一般在 3.9m。其实，这一面宽设计有些“宽裕”了，可以将面宽分别缩小至 3.6m 和 3m 甚至更小的尺寸。

(6) 减掉房间的部分多余的功能间。如餐厅可以考虑不要，两卫中的“一卫”也是被考虑“裁减”的对象。

2. 减少公共面积分摊的方法

(1) 建筑物顶部有围护结构的水箱间和电梯机房的层高在可能的情况下控制在 2.2m 以下，而只计算一半面积。

(2) 多层住宅可采用室外无顶盖的楼梯，而不计算面积；或采用有顶盖的室外楼梯而只计算一半面积。

(3) 地下室、半地下室层高有可能的情况下控制在 2.2m 以下，只计一半建筑面积。

(4) 有永久性顶盖无围护结构的车棚只计算一半面积。

1.2.6 增加套内可用空间的九种方法

由于套内使用面积（简称使用面积）不包括阳台的面积，而实际上阳台对居住者是具有“使用”价值的，因此此处用“增加套内可用空间”的说法。“套内可用空间”包括平面可使用面积和立体可使用体积两方面。

根据前面列出的计算建筑面积的范围和不计算建筑面积的范围的相关规定，有以下九种实用方法可增加套内可用空间：

1. 多设计飘窗

按照《建筑工程建筑面积计算规范》的相关规定，飘窗是不计算建筑面积的。但是当外飘窗（凸窗）的面积从窗台面计起，达到 2.2m 的，有些地区是应计算建筑面积的，所以飘窗净高最好小于 2.2m。

当然，严寒及夏热冬冷地区是不提倡设计飘窗的。即使是在南方，朝北的方向如果没有较好景观也不提倡设计飘窗，因为设飘窗会影响北面室内的采光。

2. 底层和顶层送露台

露台即无顶盖的空间。在底层住宅与道路之间围出来的小花园（天井）也属于露台范畴，所以开发商

可以将其赠送给底层业主，从而促进底层住宅的销售。

而住宅的顶层常可退后得出一定面积的露台，赠送给业主使用，同样也是顶层住宅的一种促销方式。

需要说明的是，露台很难做到每层住宅都有设置的情况，除非是三、四层的多层住宅，每一到两层后退一次，不后退无露台的那一层与相邻有露台的楼层打通做成跃层式住宅。这方面做得比较好的是万科的退台式情景花园洋房。

另外，考虑到业主今后可能需要将露台搭建起来使用，前期开发商就要和物业管理公司统一口径和搭建方式、颜色、材料等，使物业的外观不受破坏。

3. 建高度为 2.2m 以下的地下室或半地下室

根据建设部《建筑工程面积计算规范》，地下室、半地下室层高在 2.2m 及以上者应计算全面积，层高不足 2.2m 者应计算 1/2 面积。建高度为 2.2m 以下的地下室给底层业主使用，作为储藏室、音乐室、健身房，都是不错的促销方式。

4. 设置入户花园

入户花园属于阳台的范畴，只要不封闭就只计算一半建筑面积，比起阳台来，入户花园更接近室内空间，可兼具玄关、会客、绿化、休闲、健身等多功能间，而且由于设计了入户花园，使得住宅平面设计时户与户之间有了更多的采光通风面积，对中小户型住宅的采光通风差的缺陷是一种改善方式。

5. 将空调机安放处变生活阳台

在一些楼盘的设计中，为了能给客户实惠，开发商往往会多设计出一个或者两个空调外机安放处，使得这个空调机安放处可以装修成为一个生活阳台。

将空调机安放处改为生活阳台，虽只能多出 1~2m² 左右的面积，但多出的每一平方米，对购房者而言均是实惠。

6. 设置空中连廊

由于无顶盖的架空走廊是不计算面积的，因此可以在两个单元之间做一个连接的空中过道，使得业主多出一部分空间。业主既可以分别隔开，作为自己的私人空间；也可以作为空中院馆，供业主共用，多出一个休闲空间。

其缺点是两单元业主的生活私密性有可能受到影响。

7. 顶层设置坡屋顶阁楼

利用坡屋顶内空间，净高超过 2.1m 的部位计算全面积，净高在 1.2m 至 2.1m 的部位计算 1/2 面积，净高不足 1.2m 的部位不计算面积。因此顶层设置阁楼，甚至开一扇天窗，对不少购房者来说可能是实惠且实用的。

8. 加大层高以扩大使用空间

加大层高的目的并非是把衣柜、壁柜的高度增加，而是为了做夹层，甚至是复式住宅。

复式住宅不仅可以大大增加可使用的面积，而且可以对空间进行功能上的清晰分区，比如下层动、上层静；下层开敞、上层私密；下层饮食起居、上层睡眠洗浴；下层作为办公、上层作为居住。

那些对于楼梯情有独钟的人，往往希望家中具备这个活跃空间的元素。小复式楼梯不仅仅承载上上下下的功能，更可以让室内有种神秘感——楼梯之上，也许别有洞天。此外，楼梯的存在对那些足不出户、埋头工作的人来说也可以增加运动量。

因此小复式住宅对年青人或投资者来说是有一定吸引力的。但是值得注意的是，根据有关市场调研结果显示，中端客户特别是一次置业者对复式空间存在较高的喜爱度，约占受访总数的 60%，但实际购买者仅占 26.7%。这一数据表明，尽管动静分离和空间趣味对复式具有一定市场意义，但多数理性的使用者会在空间效果和效能的权衡中倾向后者。特别对于家中有小孩和老人，以及向往较高舒适度的人来说，复式房是不适合他们选择和居住的。

因此，小复式房始终是市场的补充产品或边缘产品，而不可能成为主流产品。

当然,由于户型新政的限制,这类挑高房应该会比以前更多的出现。针对这一趋势,2006年7月,北京市规划委下发的《容积率指标计算规则》的文件称,根据有关法律法规及国家标准,当住宅建筑标准层高大于4.9m时,不论层内是否有隔层,建筑面积的计算值按该层水平投影面积的2倍计算。当住宅建筑层高大于7.6m时,不论层内是否有隔层,建筑面积的计算值按该层水平投影面积的3倍计算。

而且,由于每个项目都有总高的限制,在将房屋层高做大的同时意味着整个项目的建筑面积可能减少。所以挑高房的单价往往很高,使其市场接纳程度进一步降低。

9. 设置隔层空中花园

所谓隔层空中花园相当于每隔一层设置阳台。要做到每隔一层设置阳台,就要使奇数层与偶数层向不同方向飘出阳台。隔层空中花园与普通阳台的区别是其挑高两层,采光性能大大增强,挡雨性能又减弱,其性能接近于露台。

关于空中花园是否不计算面积的问题各地规定不一样。深圳规定不完全围合的高度超过一层楼的空中花园不计算建筑面积,因此深圳设置空中花园的楼盘特别多。而广州则将空中花园以阳台看待,即计算一半建筑面积。重庆有开发商建设带空中花园的住宅,销售时承诺对购房者是赠送的,而随后测量单位却计算一半面积,结果该开发商将测量单位告上法庭。

因此,在空中花园不计算面积的地区建设空中花园是很不错的增加可用空间的方法。

1.3 中小户型设计要点

1.3.1 相关的名词术语

(1) 住宅是指供家庭居住使用的建筑。

(2) 配套设施是指与人口规模相对应配套建设的公共服务设施、道路和公共绿地的总称。

(3) 无障碍是指适合老年人、残疾人、轮椅及童车等通行的交通措施。

(4) 绿地是公共绿地、宅旁绿地、公共服务设施所属绿地和道路绿地(即道路红线内的绿地)等各种形式绿地的总称,可以包括满足当地植树绿化覆土要求、方便居民出入的地下或半地下建筑的屋顶绿地,不应包括其他屋顶、晒台的人工绿地。

(5) 公共绿地是指满足规定的日照要求、适合于安排游憩活动设施的、供居民共享的集中绿地。

(6) 绿地率是指各类绿地面积的总和占用地面积的比率(%)。

(7) 入口平台是指在台阶或坡道与建筑入口之间的水平地面。

(8) 无障碍住房是指在住宅建筑中,设有乘轮椅者可进入和使用的住宅套房。

(9) 轮椅坡道是指在坡度和宽度上以及地面、扶手、高度等方面符合乘轮椅者通行的坡道。

(10) 地下室是指房间地面低于室外地平面的高度超过该房间净高的1/2者。

(11) 半地下室是指房间地面低于室外地平面的高度超过该房间净高的1/3,且不超过1/2者。

(12) 商业服务网点是指住宅建筑的首层或首层及二层设置的建筑面积不超过300m²的百货店、副食店、粮店、邮政所、储蓄所、理发店等小型营业性用房。

(13) 商住楼是指由底部超过300m²的营业性场所及上部住宅部分组成的建筑综合体。

(14) 防火间距是指防止着火建筑的辐射热在一定时间内引燃相邻建筑,且便于消防扑救的间隔距离。

(15) 套型是指按不同使用面积、居住空间组成的成套住宅类型。

(16) 居住空间是指卧室、起居室(厅)的使用空间。

(17) 卧室是指供居住者睡眠、休息的空间。

(18) 起居室(厅)是指供居住者会客、娱乐、团聚等活动的空间。