

普通单元式住宅户型设计

宁甜甜 著



吉林人民出版社



普通单元式住宅户型设计

宁甜甜 著

吉林人民出版社

目 录

1. 普通单元式住宅的定义和户型设计的内容	1
1.1 普通单元式住宅的定义	1
1.2 普通单元式住宅的特点	5
1.3 普通单元式住宅户型设计的作用	5
1.4 普通单元式住宅户型设计的原则	6
1.5 普通单元式住宅户型设计的内容	7
1.6 普通单元式住宅户型设计的程序	9
2. 户型功能区域的类型和数量设计	10
2.1 户型面积配比表	10
2.2 户型的类型	10
2.3 户型主要功能区域的设计	13
2.4 其他功能区域的设计	18
3. 户型功能区域的尺寸设计	43
3.1 户型功能区域尺寸设计的原则和依据	43
3.2 客厅的尺寸和大小	45
3.3 主卧室的尺寸和大小	48
3.4 次卧室的尺寸和大小	55
3.5 书房的尺寸和大小	58
3.6 厨房的尺寸和大小	62
3.7 卫生间的尺寸和大小	73
3.8 餐厅的尺寸和大小	79
3.9 阳台的尺寸和大小	86
3.10 功能区域尺寸的组合设计技巧	89
4. 户型功能区域的布局设计	93
4.1 功能区域布局设计的原则	93
4.2 功能区域的采光和通风原则	93

4.3 功能区域的分离原则	102
4.4 功能区域的关联原则	119
4.5 功能区域的联系原则	126
4.6 公共空间的设计	131
4.7 户型功能区域布局的统筹设计	135
5. 户型的优化设计	138
5.1 设计要求的分析和判断	138
5.2 户型的面积优化	139
5.3 户型的细节优化	154
6. 得房率及相关的户型设计	171
6.1 户型差异化和得房率	171
6.2 销售面积的定义及计算方法	173
6.3 得房率的定义及计算公式	173
6.4 得房率的影响因素	174
6.5 得房率与相关户型设计	176
7. 户型设计与住宅小区规划设计	200
7.1 户型设计与容积率	200
7.2 户型设计与建筑物的布局设计	212
7.3 户型设计与住宅组团设计	214
7.4 户型边头套的设计技巧	215
参考文献	221

1. 普通单元式住宅的定义和户型设计的内容

1.1 普通单元式住宅的定义

1.1.1 房地产的分类

按照国家统计局对房地产的分类方法,我国的房地产按工程用途可分为住宅、办公楼、商业营业用房和其他共四类,见图 1-1 所示。

2013年8月 9月 10月 11月 12月 2014年2月 3月 4月 5月 6月 7月 8月	
全国房地产开发投资情况	
单位:亿元	
指标	自年初累记
房地产开发投资完成额	58974.51
配套工租投资	
按工程用途分	
住宅	40159.32
90平方米以下住房	12778.40
144平方米以上住房	6224.14
别墅、高档公寓	2452.68
办公楼	3383.74
商业营业用房	8812.65
其他	6618.80
按构成分	
建筑工程	39628.48
安装工程	4612.46
设备工器具购置	803.79
其他费用	13929.78
土地购置费	10455.78
房地产开发计划总投资	454225.23
房地产开发新增固定资产	20317.61

图 1-1 国家统计局公布的 2014 年 8 月全国房地产开发投资情况汇总表

国家统计局也对这四类房地产的含义给出了注释。住宅指专供居住的房屋,包括别墅、公寓、职工家属宿舍和集体宿舍(包括职工单身宿舍和学生宿舍)等。但不包括住宅楼中作为人防用、不住人的地下室等。办公楼指企业、事业、机关、团体、学校、医院等单位使用的各类办公用房(又称写字楼)。商业营业用房指商业、粮食、供销、饮食服务业等

部门对外营业的用房,如度假村、饭店、商店、门市部、粮店、书店、供销社、饮食店、菜店、加油站、日杂等房屋。其他是指凡不属于上述各项用途的房屋建筑物,如中小学教学用房、托儿所、幼儿园、图书馆、体育馆等。

1.1.2 住宅的分类

根据图 1-1,国家统计局将住宅分成四种类型,分别为 90m² 以下住房、90m² 至 144m² 住房、144m² 以上住房、别墅和高档公寓。

国家统计局对别墅、高档公寓的定义为:别墅和高档公寓是指建筑造价和销售价格明显高于一般商品住宅的商品住宅。别墅一般指地处郊区,独立成栋的商品住宅;高档公寓一般指地处市内高档社区,高层或多层的商品住宅。别墅、高档公寓的确定标准:一是经有房地产投资计划审批权的主管部门审批建设的别墅、高档公寓开发项目;二是销售价格高于当地同等地段商品住宅平均销售价格一倍以上的别墅、公寓开发项目。

1.1.3 普通住宅的定义

国家统计局将住宅按照户型结构划分为 90m² 以下住房、90m² 至 144m² 住房和 144m² 以上住房三类,是为了给契税征收提供依据。根据我国契税征收标准,虽然各省市有所不同,但一般来说,90m² 以下住房的契税按照房屋总价的 1% 征收,90m² 至 144m² 住房的契税按照房屋总价的 2% 征收,144m² 以上住房的契税按照房屋总价的 4% 征收。

虽然国家统计局对普通住宅的定义没有明确说明,但根据住宅按照户型结构分类的方法以及契税征税的标准,普通住宅可以被认为是 144m² 以下的住宅,而 144m² 以上的住宅可以被认为是高档住宅。

1.1.4 各类住宅的投资情况和市场分析

对于各种住宅类型,可根据国家统计局 2010 年至 2014 年这五年的投资情况进行综合分析,见表 1-1 所示。

表 1-1:2010 年至 2014 年全国住宅投资数据表(单位:亿元)

住宅分类		年份					平均值
		2010 年	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年	
住宅总投资额		34038.14	44308.43	49374.21	58950.76	64352.15	/
90m ² 以下	投资额	10665.29	13637.34	16709.49	19446.28	20334.91	/
	逐年增长	/	27.87%	22.53%	16.38%	4.57%	17.84%
	占住宅比重	31.33%	30.78%	33.84%	32.99%	31.60%	32.11%

144m ² 以上	投资额	6697.52	9062.04	9806.36	10456.22	9643.12	/
	逐年增长	/	35.30%	8.21%	6.63%	-7.78%	10.59%
	占住宅比重	19.68%	20.45%	19.86%	17.74%	14.98%	18.54%
别墅和 高档公寓	投资额	2827.39	3408.17	3448.37	3289.09	3844.72	/
	逐年增长	/	20.54%	1.18%	-4.62%	16.89%	8.50%
	占住宅比重	8.31%	7.69%	6.98%	5.58%	5.97%	6.91%
90m ² 至 144m ²	投资额	13847.94	18200.88	19409.99	25759.17	30529.4	/
	逐年增长	/	31.43%	6.64%	32.71%	18.52%	22.33%
	占住宅比重	40.68%	41.08%	39.31%	43.70%	47.44%	42.44%

对于表 1-1, 可通过逐年增长和占住宅比重两个指标来分析各类住宅的发展情况。

(1) 逐年增长情况

在表 1-1 中, 对于各类住宅的逐年增长情况, 可以看出 90m² 以下住宅每年的投资额都在增长, 但增长幅度逐年降低; 144m² 以上住宅前三年的投资额在增长, 且增长幅度逐年降低, 但到 2014 年出现负增长; 别墅和高档公寓每年的投资额逐年增长情况变化较大, 有较大幅度的增长, 有平缓的增长, 也出现负增长; 90m² 至 144m² 住宅每年的投资额, 从总体而言, 保持了较大幅度的增长。

(2) 占住宅比重情况

根据表 1-1 数据, 各类住宅的投资额占住宅总投资额的比重可见图 1-2 所示。

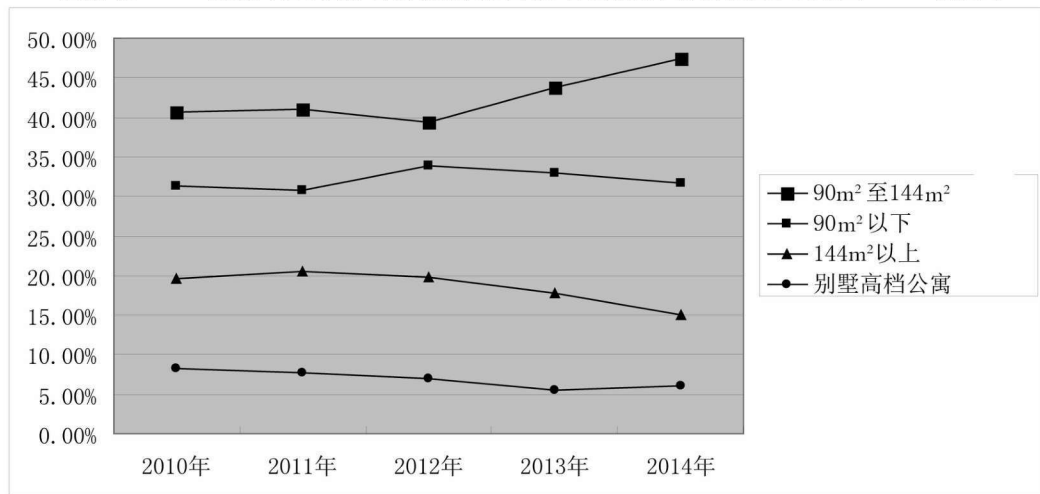


图 1-2 各类住宅的投资额占住宅总投资额的比重

在图 1-2 中,可以看出,从 2010 年至 2014 年这五年间,90m² 至 144m² 住宅的投资额占住宅总投资额的比重都是最高,且总体来看呈现上升趋势,尤其是 2013 年和 2014 年,所占比重有较大提升;90m² 以下住宅的投资额占住宅总投资额的比重始终保持第二的位置,且变化不大,基本上维持同一水平;144m² 以上住宅的投资额占住宅总投资额的比重呈现下降的趋势,且 2013 年和 2014 年降幅较大;别墅和高档公寓的投资额占住宅总投资额的比重基本呈现较平缓的下降趋势,但在 2014 年有小幅度的回升。

从以上两个方面可以得出以下结论:

第一,在四种住宅类型中,90m² 至 144m² 住宅的投资额最高,也说明了其受市场欢迎的程度最高,是住宅市场中最重要的住宅类型;相比之下,90m² 以下住宅次之,144m² 以上住宅较低,而别墅和高档公寓最低;

第二,在四种住宅类型中,90m² 至 144m² 住宅的发展呈现明显的上升趋势;90m² 以下住宅的发展较为平稳;144m² 以上住宅的发展呈现明显的下降趋势;别墅和高档公寓的发展呈现微弱的下降趋势。这说明,市场对于改善型住宅的需求与日俱增,对于刚需住宅的需求不温不火,对于高档住宅的需求与日俱减。

综上所述,可以看出,在住宅市场中,普通住宅是投资额和市场占有率最高的住宅类型,并保持良好的发展态势;而高档住宅、别墅和高档公寓的投资额和占有率逐年降低,并有衰退的发展趋势。因此,在对住宅的研究中,普通住宅具有更大的研究意义和更高的研究价值。

1.1.5 单元式住宅的定义

除了国家统计局对住宅的分类方法以外,住宅设计规范也对住宅进行了分类。由于我国目前大多数住宅为高层住宅,因此,住宅设计规范将高层住宅按照平面形式分为单元式、塔式和通廊式。

单元式住宅是指由多个住宅单元组合而成,每单元均设有楼梯、电梯的住宅形式,也被称为板式楼。塔式住宅是指以共用楼梯、电梯为核心布置多套住房的住宅形式,也称为塔楼或者点式楼。通廊式住宅是指由共用楼梯、电梯通过内、外廊进入各套住宅的住宅形式。从我国目前的住宅市场来看,单元式住宅占绝大多数,是最普遍的住宅形式。

1.1.6 普通单元式住宅的定义

根据以上所述内容,可以将普通单元式住宅定义为由多个住宅单元组合而成、每单元均设有楼梯和电梯、且建筑面积小于 144m² 的住宅类型。

虽然我国房地产市场上的住宅种类繁多,但普通单元式住宅占绝大多数,是最普遍的住宅类型,也是与大众百姓联系最密切的住宅类型。因此,普通单元式住宅的设计也就成为住宅设计中最重要的内容。

1.2 普通单元式住宅的特点

在户型设计时,首先要清楚所设计的住宅的特点,并围绕这些特点展开设计,应做到扬长避短、强调重点,只有这样,才能设计出合理的、市场接受度高的户型。

相对于其他住宅类型,普通单元式住宅有以下特点:

(1) 普通单元式住宅面积适中且受限制

首先,普通单元式住宅的面积不能太小,它需要容纳客厅、卧室、厨房和卫生间等基本功能区域,居住者可以足不出户实现各种生活所需;其次,普通单元式住宅是面向普通百姓的住宅类型,这也决定了其面积不能太大,其市场价值应在普通百姓的购买能力以内。因此,普通单元式住宅的户型设计首先要处理住宅面积、所实现的功能、针对的顾客群体以及市场价值等因素之间的对应关系。

(2) 普通单元式住宅对功能性和舒适性要求较高

虽然普通单元式住宅面向普通百姓,且其面积受限,但这并不意味着其功能性和舒适性有所降低。随着生活水平的提高,人们对居住品质和生活品质的要求越来越高,这就要求普通单元式住宅需要在有限的空间中具备较高的功能性和舒适性,从而保证人们的安居乐业。而这正是普通单元式住宅户型设计最核心的地方,某种程度上,决定了户型设计的好坏和成败。

1.3 普通单元式住宅户型设计的作用

从设计角度来说,住宅设计是针对建筑物进行的立体设计,包括平面、立面、剖面和细部设计等。而户型设计仅反映住宅的平面,多数情况下比住宅的平面设计还要简单很多。尽管如此,户型设计仍然是非常重要的设计内容,这主要体现在:

(1) 户型设计是针对购房者的设计

本质来说,户型设计是针对购房者进行的设计。购房者在购房时,关心的内容是住宅的布局是否合理、功能是否齐全等较为简单的问题,而不是住宅平面设计的全部内容。他们一般只会查看户型图,而不是全套施工图纸。因此,户型设计往往力求简洁,能够让购房者对住宅的平面一目了然,从而体现出购房者所关注的焦点问题。

(2) 户型设计是市场需求、项目定位和房地产决策的体现

房地产开发首先要进行市场调研,然后依据市场需求对项目进行定位,进而制定房地产开发的决策。由于户型是购房者关注的购房因素之一,因此,为了了解市场和购房者的需求,市场调研、项目定位和房地产决策都会将户型作为重要内容,并开展相关工作。可以说,户型设计是房地产前期策划的主要内容之一,其设计的好坏直接影响项目

的建设和销售。

(3) 户型设计是住宅设计的基础工作

严格来说,户型设计属于住宅小区规划设计的范畴,是粗略的住宅平面设计。住宅设计的其他内容,建筑、结构和设备等设计,都是根据户型设计进行的详细设计和扩展设计。没有户型设计,住宅设计也就无法开展。因此,可以说,住宅设计的第一步就是户型设计,只有户型设计成果得到确认,才能开展其他设计,否则会造成工作的反复和资源的浪费。

总之,户型设计是房地产开发以及住宅设计中非常关键的一环,在某种程度上决定了住宅在市场中的受欢迎程度,甚至是项目的成败。因此,无论是房地产开发企业还是户型设计人员,都必须将户型设计作为住宅设计的核心内容,从而实现住宅价值的最大化。

1.4 普通单元式住宅户型设计的原则

普通单元式住宅的户型设计不是空穴来风的灵感,而是根据一定的设计条件和要求进行的系统设计。因此,要进行户型设计,就需要了解设计原则,在设计原则范围内开展工作,如果逾越设计原则,可能会降低住宅的价值,甚至会导致项目毁于一旦。

根据笔者多年的经验和研究,普通单元式住宅的户型设计应满足以下原则:

(1) 满足设计要求

任何一个户型不是凭空设计而来,而是根据市场需求、项目定位和房地产开发决策等要求进行的系统设计。因此,户型设计时,首先要收集各方面的设计要求,并将这些要求汇总归类。明确设计要求后,要认真分析,尤其对于那些相互冲突的要求,应格外重视和对待,在系统分析的基础上找出最优化的解决方案。

一般来说,在住宅项目设计时,建设单位或其委托的营销策划单位会向设计单位提交设计委托任务书,以明确住宅设计需要满足的设计要求及需要注意的设计事项,其中就包含户型设计相关内容,设计单位应对该设计委托任务书进行认真研究。

需要指出的是,设计委托任务书中的设计要求很多,但面积限制是最重要的设计要求,户型设计的所有内容基本上要以面积为中心进行设计。尤其是普通单元式住宅,由于其针对普通百姓,其面积不能太小也不能太大,需要根据生活所需确定合理的范围。这不仅成为户型设计的核心内容,也是户型设计难度最大的地方,这要求设计人员在有限的空间中将生活所需最大化,需要设计人员巧妙的构思、系统的分析以及丰富的生活经验。

(2) 实现功能性和舒适度的协调统一

人们在住宅内居住和生活,最基本的是要实现生活所需,如休闲娱乐、做饭吃饭、如厕沐浴等,这些需求就是住宅的功能性。因此,户型设计首先要保证生活所需和功能性的实现,否则住宅的价值就会降低,这样的户型也不会被人们接受,进而被市场淘汰。

此外,随着人们生活水平的提高,仅仅满足生活所需已经不能满足人们对户型的要求,户型舒适度越来越成为人们关注的焦点。舒适度高的户型会让人感觉生活方便和惬意,舒适度低的户型会让人感觉生活别扭和难受。因此,户型设计时,舒适度也是设计人员需要重点考虑的内容。

一般来说,在一定的面积条件下,户型的功能性和舒适度成反比关系。当户型功能较多时,说明户型的功能区域种类多,在面积一定的条件下,每个功能区域所分配的面积就小,功能区域的舒适度就低。比如常见的 100m² 户型,可设计为小三房,也可设计为两房。如果按照小三房设计,除了两间卧室外,还会有一间书房,但书房会降低卧室或者客厅面积,户型的功能性强但舒适度差;如果按照两房设计,则只有两间卧室,没有书房,书房面积就会增加到卧室和客厅中去,户型的功能性差但舒适度高。因此,对于户型的功能性和舒适度而言,设计人员需要认真研究市场需求状况和设计委托书中的相关内容,做到功能性和舒适度的协调统一,这也是普通单元式住宅设计的重点和难点。

(3) 满足经济性

虽然户型设计以实现功能性和舒适度为主,但经济性也需要考虑。一般来说,户型功能性和舒适度与经济性成反比。功能性和舒适度高,经济性差;功能性和舒适度低,经济性好。由于普通单元式住宅针对普通百姓,如果其成本过高,即使功能性和舒适度再高,也会让普通百姓无法接受,也就失去了其自身的价值。因此,设计人员在实现户型功能性和舒适度的同时,还要考虑户型的经济性,使住宅的价值处于普通百姓可接受的范围。

1.5 普通单元式住宅户型设计的内容

普通单元式住宅户型设计主要包括以下几个方面的内容:

(1) 户型设计要体现出住宅功能区域的种类和数量

住宅的作用是实现人们的生活所需,包括休闲娱乐、做饭吃饭、如厕沐浴等基本生活需要。由于这些基本生活需求无法在一个区域内实现,因此就需要根据生活所需将住宅划分出不同的区域,形成若干功能区域,每个功能区域实现特定的功能和生活需要。

在户型设计时,首要任务就是根据设计要求确定住宅应该具有哪些功能区域,哪些功能区域不可或缺,哪些功能区域可以进行删减,哪些功能区域可以设计多个,哪些功能区域只能设计一个。明确以上问题,并围绕这些功能区域进行扩展设计,户型设计就会

游刃有余,后续的设计工作也就会水到渠成。如果不能明确功能区域的种类和数量,后续设计就会出现频繁的增加和删减问题,导致设计工作的反复和工作量的大幅增加。

(2) 户型设计要体现出各功能区域的平面尺寸和面积

住宅的功能区域是依据人们的基本生活所需而划分,需要保证居住者在该区域内活动从而实现其功能性。而居住者本身也占用一定的空间,其活动需要一定的面积才能够满足。因此,为了实现居住者在功能区域内活动自如,必须赋予各功能区域适当的尺寸和面积,既不能影响居住者的活动,也不能无限放大造成浪费。

在功能区域内,居住者的活动主要分两个方面,一个是通行,另一个是利用家具和设备进行的活动。因此,功能区域的平面尺寸应由通行尺寸和家具设备组合尺寸两个方面组成。这也就是说,每个功能区域里应具备满足基本生活需求的家具和设备,但这些家具和设备不能占满整个功能区域,还需要留出一定的空间让居住者通行。只有满足这两个条件,功能区域的平面尺寸和面积才是合理的设计。

(3) 户型设计要体现出各功能区域的布局

由于各功能区域在平面内各占一定的面积,因此是独立的,不能重叠。这就决定了各功能区域都有其所占据的位置,也就形成了功能区域的布局。功能区域的布局与户型的舒适度有直接联系。好的布局能够使得户型舒适度高,差的布局使得户型舒适度低。因此,功能区域的布局设计需要巧妙的构思和系统的设计。

此外,住宅作为一个居住空间,是由各个功能区域组成的整体,这决定了各功能区域独立但不能分离。而这种使各个功能区域在使用上保持独立、互不冲突而又要紧密联系形成一个整体的设计也是布局设计的重要内容。

(4) 户型设计需要进行优化和调整

户型设计是设计人员根据设计要求,并进行统筹考虑和系统分析得出的设计成果。但有些设计条件是相互冲突的,任何户型要想满足所有设计条件是很难的。很多情况下,在满足某一设计条件的同时可能造成其他设计条件无法实现。因此,在户型设计过程中,设计单位需要和建设单位就设计条件取舍的问题进行深入探讨,讨论所设计的户型是否满足市场要求和当地人生活习惯的要求、是否有利于销售、是否有利于人们居住和生活。这个讨论的过程就是户型设计的优化和调整。很多情况下,优化过程会持续较长时间,甚至可能发生户型需要重新设计的情况。

此外,在建设单位给出的设计条件中,大多属于重点型的内容,就是一些对销售起到至关重要的内容,会直接影响到住宅的销售情况。因此,设计人员在户型设计时,除了考虑这些重点内容外,还需要对户型的细节进行优化设计。这些细节内容虽然对销售没有直接影响,但对人们入住后的生活可能产生一些影响。因此,细节优化就是根据生活经验,针对户型如何更适合人们居住和生活而进行的专项设计。

1.6 普通单元式住宅户型设计的程序

根据前述内容,户型设计的程序和内容见图 1—3 所示。

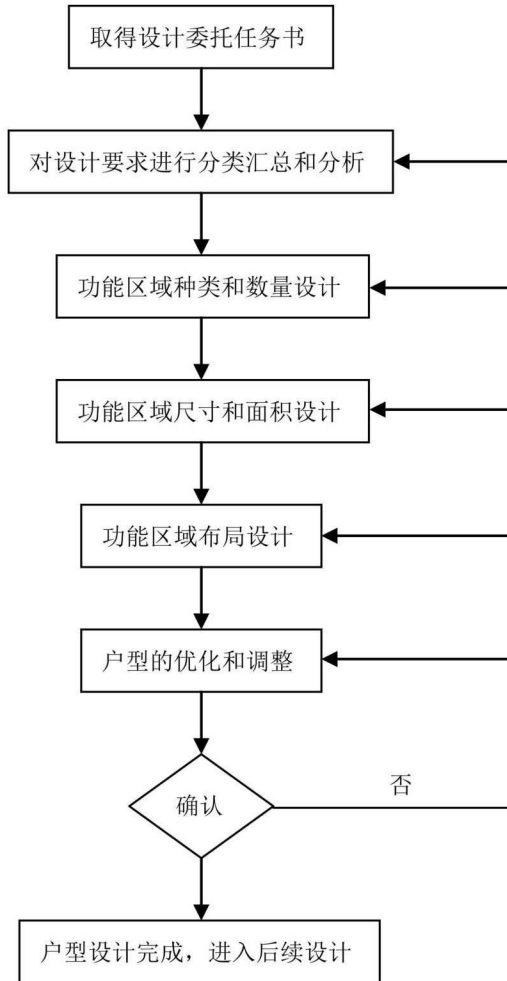


图 1—3 户型设计的程序和内容

2. 户型功能区域的类型和数量设计

2.1 户型面积配比表

户型设计时,首要的工作是向建设单位取得户型面积配比表。该表是由建设单位营销策划部门或建设单位委托的营销策划公司通过对市场调研得出的表格,它反映了市场的需求情况和购房者的偏好情况,是房地产开发最重要的决策依据之一,也是户型设计最重要的设计依据之一。

户型面积配比表主要反映两方面的内容:一是市场需要的户型类型有哪些;二是这些户型的面积大小是多少。这两个内容是户型设计的基本要求,设计单位要紧紧围绕这两项基本要求开展户型设计。同时,设计单位还要与建设单位进行积极的沟通,要充分了解建设单位的意图,掌握市场对户型的需求和购房者的偏好。只有这样,才能避免户型设计工作的反复修改,保证设计进度和其他相关工作的开展。在某些情况下,如果设计单位无法按照建设单位要求进行户型设计,应与建设单位进行协商,可通过修改户型面积配比表的方法解决。

但是,并非每个建设单位都能够给出户型面积配比表,此时,需要设计单位对市场进行调研,然后编制户型面积配比表,并得到建设单位认可。如果市场情况非常复杂,设计单位市场调研结果无法得到认可时,应遵循投资的基本理论,即鸡蛋不要都放在一个篮子里,应将各种类型和面积的户型都设计一些,以降低因市场调研不足所产生的风险。

2.2 户型的类型

2.2.1 户型功能区域的分类

住宅是供居住者生活和居住的建筑物。单元式住宅是指由多个住宅单元组合而成,每单元均设有楼梯、电梯的住宅形式。因此,单元式住宅是由套内部分和共用部分组成。通常来说,可将住宅的套内部分称为室内空间,将共用部分称为公共空间,将住宅建筑物外面的空间称为室外空间。

户型是住宅的部分平面设计,反映了住宅的结构、形状以及家具和设备的布置等情

况。在购买住宅时,普通百姓更关注住宅的套内部分,较少关注共用部分。因此,一般情况下,住宅的户型图仅对住宅的套内部分进行示意和说明。而户型分类也主要根据住宅套内部分进行区分。

根据我国住宅设计的相关规范要求,住宅应按照套型设计,每套住宅应设卧室、起居室、厨房和卫生间等基本功能区域。其中,起居室也可称为客厅。除了以上功能区域外,一套住宅还可能包含书房、餐厅、阳台、储藏间、洗衣间、玄关、走道、楼梯和电梯等其他功能区域。

对于这些功能区域,套内部分包括卧室、客厅、厨房、卫生间、书房、餐厅、阳台、储藏间、洗衣间、玄关、室内走道和室内楼梯;而共用部分包括公共走道、公共楼梯和电梯。

对于套内部分的功能区域而言,可按照套内公共区域和私密区域进行区分。客厅、厨房、餐厅、洗衣间、玄关、室内走道和室内楼梯为套内公共区域;卧室和书房为套内私密区域。而卫生间、阳台和储藏间要视其位置确定其为套内公共区域还是私密区域。比如,对于客厅阳台而言,由于客厅为套内公共区域,因此,客厅阳台也为套内公共区域;对于卧室阳台而言,由于卧室为私密区域,因此,卧室阳台也为私密区域。

此外,还可以根据功能性,将住宅的功能区域归纳为三种类型,即基本功能区、辅助功能区和交通联系区。具体来说,基本功能区包括卧室、起居室(即客厅)、厨房和卫生间;辅助功能区包括书房、餐厅、阳台、储藏间、洗衣间和玄关;交通联系区包括走道、楼梯和电梯。

综上所述,户型功能区域的分类方法和归类方式可见表 2-1 所示。

表 2-1:户型功能区域类型与归纳方式表

功能区域类型		归类方式一		归类方式二		归类方式三		
		套内部分	共用部分	套内公共区域	私密区域	基本功能区	辅助功能区	交通联系区
卧	室	√			√	√		
客	厅	√		√		√		
厨	房	√		√		√		
卫生间	主卫	√			√	√		
	次卫			√				
书	房	√			√		√	
餐	厅	√		√			√	

功能区域类型		归类方式一		归类方式二		归类方式三		
		套内部分	共用部分	套内公共区域	私密区域	基本功能区	辅助功能区	交通联系区
阳台	卧室阳台	√			√		√	
	客厅阳台			√				
	厨房阳台			√				
	书房阳台				√			
储藏间	杂物间	√		√			√	
	衣帽间				√			
洗衣间		√		√			√	
玄关		√		√			√	
走道	室内走道	√		√				√
	公共走道		√					
楼梯	室内楼梯	√		√				√
	公共楼梯		√					
电梯			√					√

2.2.2 户型的分类

在户型面积配比表中,会对户型进行分类,其依据为基本功能区的种类和数量。比如一室一厅一卫,说明该户型只有一个卧室、一个客厅和一个卫生间,进一步表示该户型只供一代人使用。而三室两厅两卫,说明该户型有三个卧室、一个客厅、一个餐厅和两个卫生间,进一步表示该户型供三代人使用。

户型按照基本功能区的种类和数量进行分类,除了反映住宅的室、厅和卫的情况外,还能反映户型的面积范围和其他情况,可见表 2-2 所示。

表 2-2:户型面积配比表与户型分类

户型类型	面积范围 (m ²)	常见面积 (m ²)	面积配比 (%)	市场情况	俗称	适用人群
一室一厅	50~70	60	/	普遍	一房	一代
一室两厅	60~80	70	/	普遍		
两室一厅	70~90	80	/	不普遍	小两房	一代或两代
两室两厅	80~100	90	/	普遍	两房	

三室一厅一卫	90~110	100	/	不普遍	两代	小三房
三室两厅一卫	100~120	110	/	普遍		
三室两厅一卫	110~130	120	/	普遍	中三房	两代或三代
三室两厅两卫	120~144	130、140	/	普遍	大三房	三代
四室两厅两卫	>144	150、160	/	不普遍	四房	三代

注:144m²是指房产测绘时,如果住宅面积超过144m²,契税按照规定费用全额缴纳;如果低于144m²,契税按照一定比例缴纳。因此,普通单元式住宅的建筑面积一般不超过144m²,以避免因契税全额缴纳给销售造成影响。此外,当住宅面积超过144m²时,基本可认定该住宅为高档住宅。

在表2-2中,还有以下四个问题需要说明:

第一,虽然厨房属于基本功能区,但户型分类时一般不体现厨房及数量。这是因为,从功能角度来说,无论户型居住几代人,一个厨房就能满足生活所需。因此,一般来说,普通单元式住宅都只有一个厨房。因此,户型分类时也就不体现厨房和其数量;

第二,根据生活习惯,一般来说,一室户型和两室户型设计一个卫生间就够用,因此,在一室和两室户型中没有体现卫生间;如果该类户型设计了两个卫生间,则会体现卫生间的数量,比如两室两厅两卫;

第三,户型类型是将在一定面积范围内的不同户型归纳在一起,也就是说某类户型可能包含多个不同面积的户型;

第四,对于四室两厅两卫户型来说,由于该户型面积一般在144m²以上,因此,可能会由花园洋房、跃层等更加舒适的户型取代,因此,对于普通单元式住宅而言,四室两厅两卫户型在市场中不如三室两厅两卫户型普遍。

2.3 户型主要功能区域的设计

2.3.1 室的设计

2.3.1.1 室的分类和功能

在户型类型中,室代表房间。根据功能大小和面积大小,可将室分为主卧室、次卧室、小卧室、书房和客房。其中,卧室是供居住者睡眠和休息的空间。书房是供居住者学习和娱乐的空间。而客房是居住者向来访的亲戚和客人提供睡眠和休息的空间。

在各类室的功能性方面,主卧室供住宅主人使用,使用频率最高,尺寸和面积最大,