

李 淳 胡菲菲 编著

2000

上海最佳住宅房型集萃

A Collection
of Best Housing Rooms—Layout
in Shanghai, 2000

同济大学出版社

2000

上海最佳住宅房型集萃

**A Collection of Best Housing
Rooms-Layout in
Shanghai, 2000**

李 淳 胡菲菲 编著

同济大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

2000 上海最佳住宅房型集萃/李淳、胡菲菲编著
上海:同济大学出版社:2000.10
ISBN 7-5608-2213-4

I,2... II.①李... ②胡... III.住宅-建筑设计
-上海-2000 图集 IV.TU241-64

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2000)第 70609 号

专家顾问:

黄健之 王勤芬 宋元 邢同和
蔡镇钰 洪碧荣 高晖鸣 何善权
欧阳康 张泓铭 张永岳 姜秀清
翁皓 刘志筠 陈国亮 任力之
支文军 梁国兴

2000 上海最佳住宅房型集萃

作者 李淳 胡菲菲
总策划 章洪
责任编辑 黄国新 责任校对 徐春莲 装帧设计 杨建勇

出版 同济大学出版社
发行 (上海四平路 1239 号 邮编 200092 电话 021-65985622)

经销 全国各地新华书店
印刷 上海现代科技印刷有限公司印刷
开本 88mm×1194mm 1/16
印张 10
字数 320000
版次 2000 年 10 月第 1 版 2000 年 10 月第三次印刷
书号 ISBN 7-5608-2213-4/TV·378
定价 98.00 元

前言

2000年是迈向21世纪的门槛,《2000上海最佳住宅房型集萃》是一批崭新的跨世纪住宅房型的集中展示。

继1996年上海举办住宅设计国际交流活动、1997年举办(天丰杯)上海最佳住宅房型设计交流暨评选,以及1998年举办(大同杯)上海最佳住宅房型设计交流暨评选活动之后,2000(明日星城杯)上海最佳住宅房型交流暨评选活动再一次成功举办。在2000年报名参评的150多个住宅房型中,最后评选出46个楼盘的优秀住宅房型入选本书。值得注意的是,其中绝大多数楼盘都已在2000年开工或预售,这些房型代表上海房地产市场的最新最佳商品住宅房型的设计水平和设计思路。本书中的房型分类有多层、小高层、高层和别墅,也有两房、三房、四房、错层、复式以及子母型、联体型之分,并有单体、总体和各类别墅平面图,是近年来集纳房型品种最多、类型最全的房型书籍之一。

在2000年上海最佳住宅房型交流暨评选活动的前前后后,上海市建设委员会、上海市工程建设标准化办公室等政府机构给予本活动特别支持,本活动由解放日报《住宅消费》专刊、新民晚报《楼市广角》、新闻报《房地产广场》、劳动报《住宅》专版、上海证券报《投资置业》、城市导报《城市房地产》专刊、上海商报《商业房地产》、申江服务导报《楼盘买卖》、上海电视台《房屋买卖》、《时代建筑》杂志社等专栏、专版、节目,以及上海现代建筑设计(集团)有限公司、同济大学建筑设计研究院、上海中房建筑设计院、上海市城市规划设计研究院、华东师范大学东方房地产学院、上海社会科学院房地产业研究中心、上海市房地产市场、上海中外文化艺术交流协会和上海东方金马房地产发展有限公司等机构联合发起组织。在此,对以上单位在本书编写过程中给予的大力支持和帮助,深表谢意。

本书在展示上海优秀住宅房型的同时,专门邀请了著名的建筑设计大师、专家、学者和专门从事房地产新闻采编的记者、编辑,从多角度、多层次进行论述和探讨房型的变化和发展,同时还特别邀请部分获奖房型的发展商介绍他们在房地产开发实践中对房型设计的感受,从中可以让更多的发展商、设计人员汲取经验,交流思想。在越来越多消费者参与购房市场的今天,本书无疑对广大的购房者在挑选房型时有很好的帮助和参考作用。

目录

A Collection of Best Housing Rooms-Layout in Shanghai, 2000

最佳住宅·房型奖

奥林匹克公寓(高层)	10
文化花园(三期)(小高层)	12
君临天下花园(联体别墅)	14
桃花源田庄(二期)(别墅)	16
上海豪都国际花园(多层)	18
大同花园(二期)(高层)	20
万邦都市花园(小高层)	22
上海春城(二期)(小高层)	24
梅陇城·世纪苑(高层)	26
金桥一景(多层)	28
香树丽舍(多层)	30
明安绿苑·翠庭(高层)	32
新明星花园(小高层)	34
康健紫藤苑(小高层)	36
中海馨园(小高层)	38

最佳住宅·特别奖

中远两湾城(高层)	42
优诗美地(小高层)	44
爱建三凌府邸(别墅)	46
未名园(小高层)	48

最佳住宅房型·创新奖

步高苑(高层)	52
春满园公寓(多层)	54
三湘世纪花城(小高层)	56
宏城公寓(小高层)	58
今达花园(多层)	60

优秀住宅·房型奖

阳明国际花苑(多层)	64
瑞金南苑(小高层)	66
虹桥花苑(多层)	68
盛大花园(多层)	70
康桥半岛(新独院住宅)	72
东兰兴城(多层)	74
东苑新视界·虹桥怡和园(多层)	76
建工天峰公寓(多层)	78

圣陶沙花园(联体别墅)	80
花园城(多层)	82
古北新城(二期)(多层)	84
众众家园(小高层)	86
金桥湾·中一地块(小高层)	88
齐盛世纪花园(小高层)	90
锦绣天第花园(小高层)	92
菊园·朝阳阁(小高层)	94
浅水湾花园(联体别墅)	96
银杏家园(小高层)	98
华高新苑(多层)	100
住友·名人花园(多层)	102
同济绿园(小高层)	104
上海知音苑(小高层)	106
专家论房型	
2000 年获奖房型的七大特点	110
创造蕴涵居住文化的跨世纪住宅	112
市场喜好是住宅房型设计的根本导向	114
呼唤房型个性化、多样化的时代	116
高层住宅的发展趋势	118
从房型的评选看上海别墅的发展	120
新住宅展望	122
房型设计向个性化迈进	124
住宅房型设计还有戏吗	126
带镣铐的舞蹈——再谈高层住宅的房型设计	128
两房一厅再度走红	131
房型设计要符合市场需求	132
细腻些吧！——期待细分市场与细化设计	134
售出房型岂可随意更改	136
景观与住宅	138
房型设计分类时代到来	140
让房型设计促进住宅消费增长	142
浅谈上海别墅的市场定位	144
房型设计如何适应普通购房者的需求	146
规划是财富 创新是灵魂	148
透视新世纪的人居环境	150
文化花园的“文化”房型	152

The Outstanding Examples of Shanghai 2000 Best Apartment Models

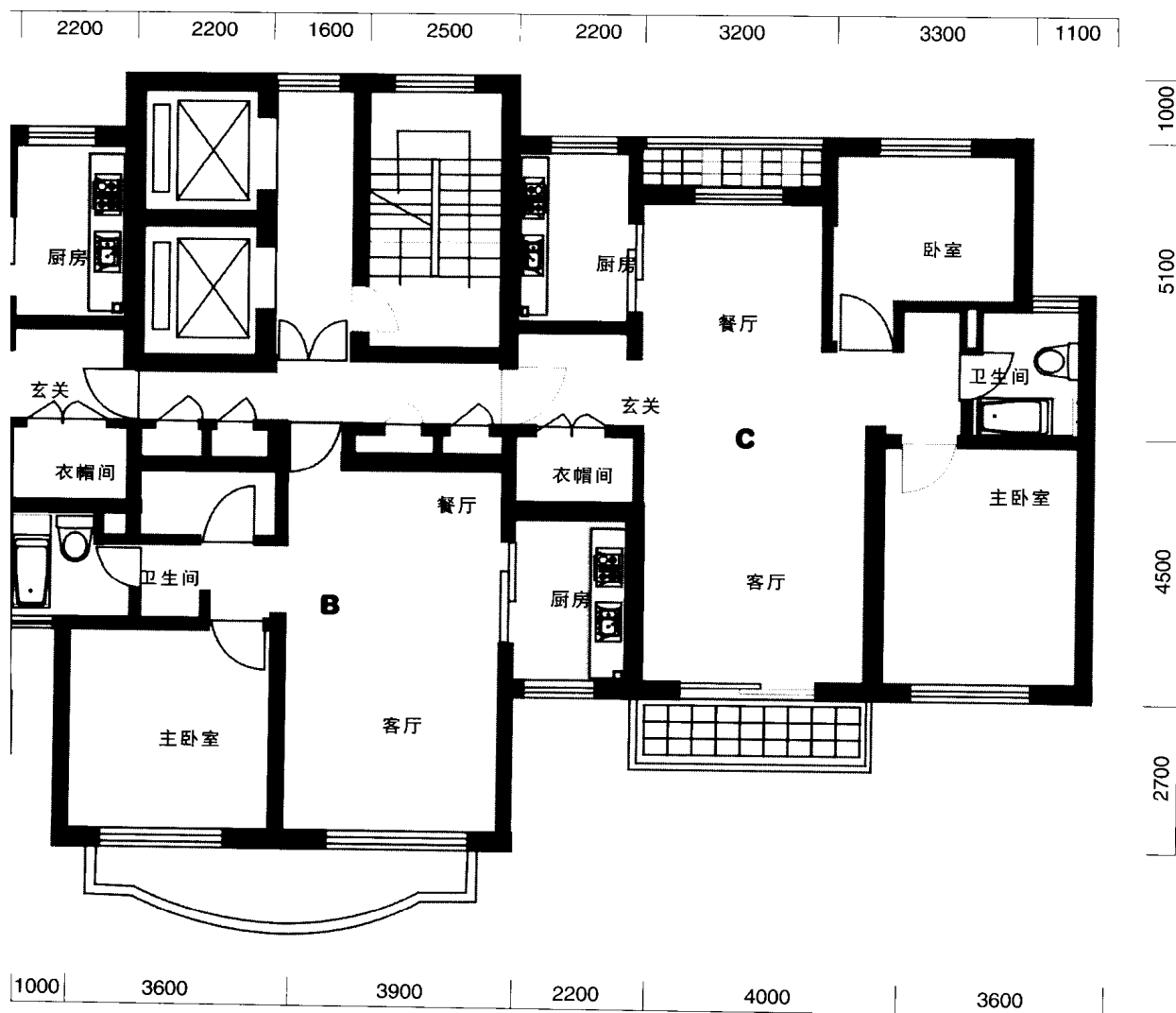
最佳住宅·房型奖

房型面积 (m²)

A 套		B 套		C 套	
◇客厅	16.81	◇客厅	23.51	◇客厅	16.81
◇餐厅	7.56	◇餐厅		◇餐厅	7.56
◇主卧室	13.78	◇主卧室	13.78	◇主卧室	13.78
◇主卧室卫生间	4.13	◇卫生间	4.76	◇主卧室卫生间	4.13
◇次卧室	9.48	◇厨房	5.82	◇次卧室	9.48
◇卫生间	3.76	◇衣帽间	2.69	◇卫生间	3.76
◇厨房	6.16	◇阳台	7.86	◇厨房	6.16
◇玄关	2.65			◇玄关	2.65
◇衣帽间	2.69			◇衣帽间	2.69
◇阳台	4.66			◇阳台	4.66

获奖房型点评:

奥林匹克公寓本次获奖房型是高层一梯三户总体设计。该设计由两套两房两厅和一套一房两厅组成。两房两厅面积在 104~108 平方米。客厅面宽 4 米,卧室面宽 3.6 米,进深 13 米,在整个高层建筑的设计中体现了良好的通风、采光优势。客厅和餐厅南北通透,客厅 17 平方米,餐厅 7.56 平方米,面积适中。每套都配有 2 个多平方米的储藏室或衣帽间。整个平面设计紧凑,厨卫全部为明室。卧室面积大小适中。



最佳住宅·房型奖

文化花园(三期)(小高层)

开发商 上海新延房地产开发有限公司

设计单位 同济大学建筑设计研究院

楼盘地址 逸仙路 607 号

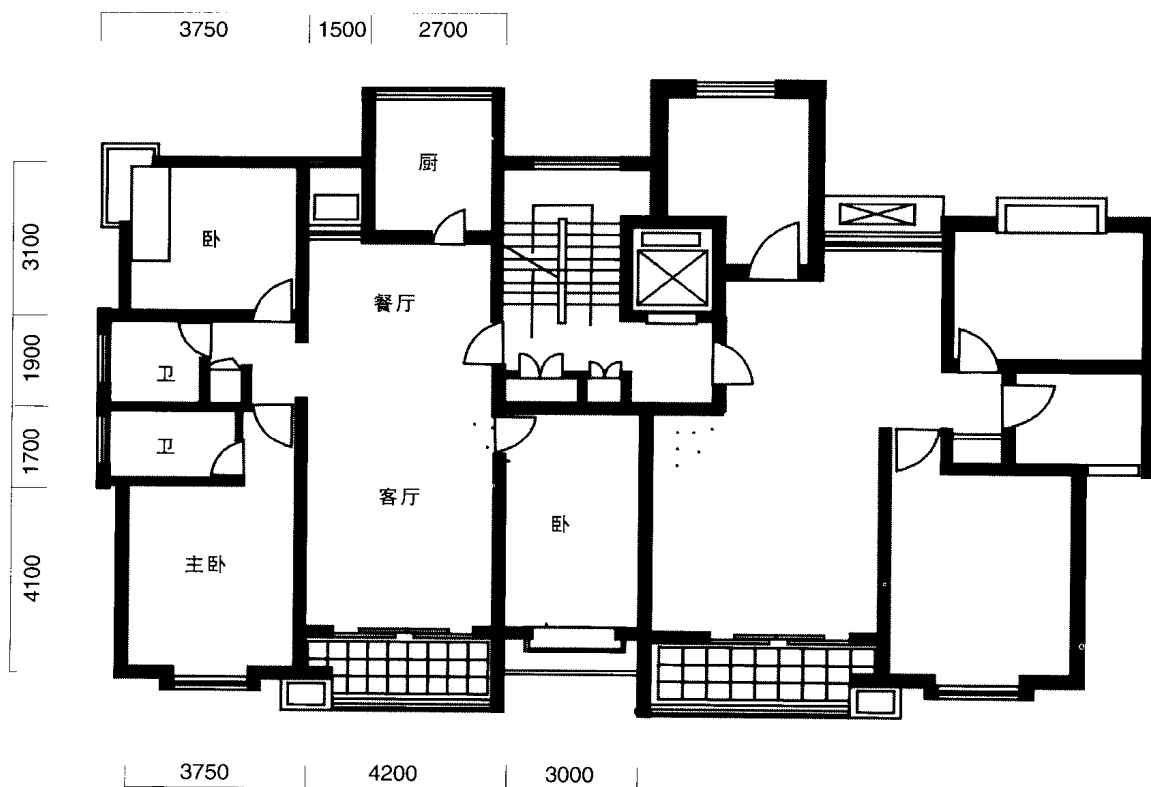
获奖房型 小高层三房两厅 124.7 平方米



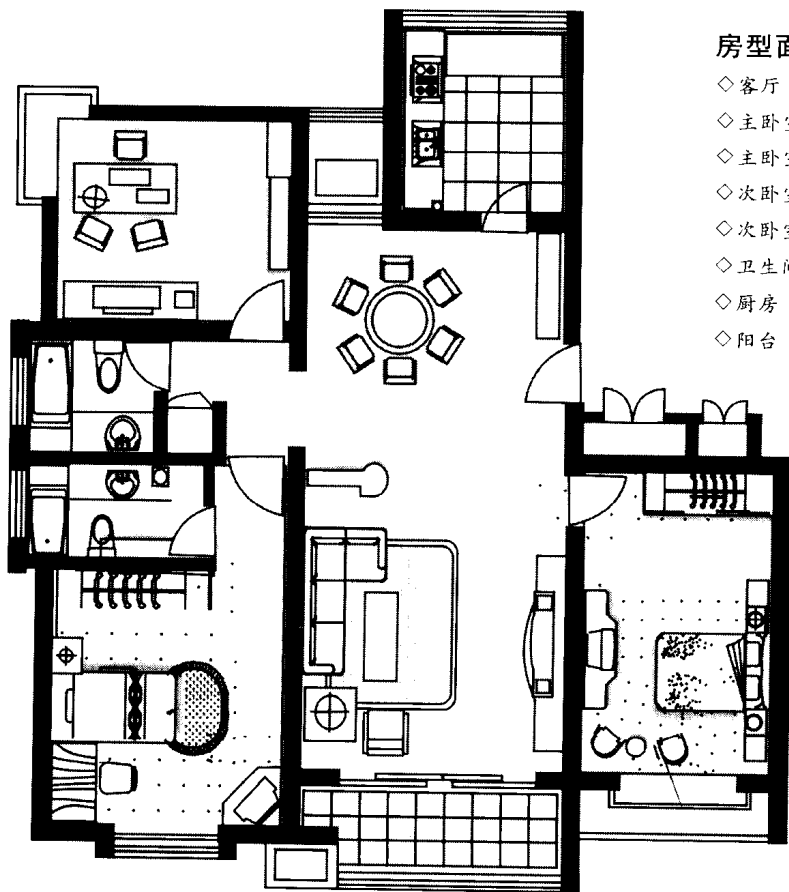
文化花园地处杨浦区武川路、仁德路交叉处,规划总占地 20 万平方米,建筑总面积 35 万平方米,并建设一所占地 1.4 万平方米的九年一贯制学校。整个工程计划在四年内分三期开发,其中第一期工程已于 1999 年底交付使用,开发面积 10 万平方米;第二期工程将于 2000 年 10 月交付使用,开发面积 15 万平方米;第三期工程 2000 年 3 月动工,2001 年 8 月交付使用,开发面积 10 万平方米。文化花园容积率 1.9,绿化率 40%以上。

文化花园的开发得到了原国家土地管理局和现在的国土资源部的高度重视,并于 1998 年初被原国家土地管理局

命名为《国家土地管理局 21 世纪土地发展示范小区》。其在开发过程中得到了杨浦区人民政府和市有关部门的大力支持,并被杨浦区列为重点支持的开发项目,使该项目各项工作均按计划顺利投入实施,并取得了初步的成效。一期工程获得上海市优秀房型奖和优秀住宅小区金奖提名(因评奖时尚未交付使用),并代表杨浦区参加全市的规划展示,今年计划争创完整街坊和物业管理优秀小区。其一、二期工程商品房销售也取得了前所未有的业绩。一期工程在当年就出现销售告罄,二期工程仅用四个月时间就完成销售 90%,并获得了客户和社会各界的一致好评。平均售价为 4100 元/平方米。



最佳住宅·房型奖



房型面积 (m²)

◇客厅	35.51
◇主卧室	16.07
◇主卧室卫生间	4.40
◇次卧室	10.45
◇次卧室	13.63
◇卫生间	3.71
◇厨房	7.25
◇阳台	5.3

获奖房型点评:

文化花园本次获奖为小高层三房两厅124.7平方米户型。该房型设计紧凑,通风、采光良好。客厅面宽4.2米,餐厅直接采光。主卧和次卧面宽合理,两卫全部为明室。厨房7.25平方米,较合理。

君临天下花园(联体别墅)

开发商 上海玖玖房地产发展有限公司

设计单位 美国 JWDA 建筑设计事务所

华东建筑设计研究院

楼盘地址 闵行区银都路 3399 弄

获奖房型 联体别墅 G 型 229 平方米



君临天下花园位于闵行区银都路 3399 弄, 占地 150891 平方米, 总建筑面积 12 万平方米, 绿化率 49.5%, 容积率 0.7。

君临天下花园由美国 JWDA 建筑设计事务所和上海现代建筑设计(集团)有限公司华东建筑设计研究院精心设计, 本着“以人为本, 天人合一”的设计理念, 处处体现出对人的充分尊重。其总体布局遵循中国古城的布局: 方格形道路, 显著的中轴线, 7 万平方米的集中绿化与组团式绿化; 网球场、游泳池, 形成了良好的休闲运动空间。小区规划富有人情味, 做到了人车分流, 中心 12 米宽绿荫步行道形成了小区的中轴线。以小规模组团为单元, 简洁舒畅的造型、独具匠心的流线设计, 形成了小区公共活动空间、组团间半公共空间、小院、阳台、错层、三层空间序列, 空间变化丰富, 布置合理。

小区设置了社区信息网系统、访客可视对讲系统、电视监视

及防盗报警系统、周边红外防盗报警系统、电子巡更系统、出入口车辆管理系统、自动门栅确认系统、宽屏电话网络系统、三网合一有线电视系统, 保证了居民生活的安全、方便。每户底层挑高 4.1 米, 大开面大格局, 象征主人不凡的胸襟与品位, 同时利用挑高的底层与二层之间辟出独特“错层”(夹层区域), 以“三维视角”, 让主妇在厨房内既能看到庭院内绿意美景, 又可瞥见大堂内坐客品茗看报, 形成立体沟通。同时, 夹层下巧妙设置高约 2.4 米的室内车库和约 30 平方米, 地下储藏室。根据居住人士对“冲淋”与“坐浴”的不同内涵需求, 主卧中浴盆与冲淋房均可择位而放, 干、湿分离, 并设更衣间, 使业主需求得到最大的满足。由世邦魏理仕物业顾问公司作为小区物业管理的顾问, 实行美式亲情管理, 三表出户, 24 小时保安巡逻, 用人性化的管理让业主充分享受家的温暖。

君临天下花园获奖房型为 G 型 229 平方米联体别墅。该房型设计紧凑、功能齐全。设有半地下室,面积为 30 平方米,高 2 米。一层有室内车库及客厅,客厅面宽 7.8 米,高一层半,约 4.1 米。夹层有厨房、餐厅。二层有 2 间卧室配一个书房,走入式储藏室。三层有 25 平方米的主卧,并配有衣帽间和大卫生间,朝南还有大的露台。

4500

9100

3300

Architectural floor plan of a house. The overall dimensions are 7800 (width) and 9100 (depth). The plan includes a large living area with a sofa, armchair, and coffee table. A dining area with a table and chairs is adjacent. A kitchen area is located near the center. A staircase is positioned in the upper right. A car is parked in a designated space on the right. A bathroom and a bedroom are located in the lower right corner. The plan also shows a front entrance, a side entrance, and a rear entrance. The dimensions of various sections are labeled: 1000' (width of the front porch), 8800 (depth of the front porch), 2100 (width of the living area), 2400 (width of the dining area), 3300 (width of the kitchen and bedroom area), and 9100 (total depth).

Floor plan of the first floor. The overall dimensions are 1700 (width) by 6100 (length). The plan includes a central staircase, a reception area with a desk, and several rooms. Dimensions for individual sections are: 1500 (width of the leftmost section), 3000 (width of the middle section), 3300 (width of the rightmost section), 2200 (height of the top section), 5700 (height of the middle section), 300 (height of the bottom section), 4820 (height of the rightmost section), and 3080 (height of the bottom section).

15

桃花源田庄(二期)(别墅)

开发商 上海莘海房地产有限公司

设计单位 中国兵器工业部第六设计院上海分院

楼盘地址 莘松路 1111 号

获奖房型 独立别墅 D 型 266.09 平方米



桃花源田庄(二期)位于莘庄镇南面莘松路 1111 号,总占地面积 0.4 万公顷,总建筑面积 2.6 万平方米,容积率 0.27,绿化率 72%。小区由 59 栋风格迥异的别墅组成。小区内环境优美,三条小河组成大的水体环境。桃花源田庄(二期)充分利用地形、环境,因地制宜,使建筑与环境有机结合,成为一个统一的整体,使小区努力构造出休闲适意、富有田园风光情趣的居住氛围。