

泰盈决策资源房地产研究中心 编著

中国地产

户型大典

金牌

1

别墅

房地产公司必备全能工具箱

最全 —— 6000余个全业态经典户型

最新 —— 30余个地产前沿城市最新户型设计元素

最优 —— 万科、中海、金地等国内10大地产名企成功案例

广东省出版集团 广东经济出版社

超值附送
光盘6张!

泰盈决策资源房地产研究中心 编著

中国地产

户型大典

金牌

① 别墅

房地产公司必备全能工具箱

最全——6000余个全业态经典户型

最新——30余个地产前沿城市最新户型设计元素

最优——万科、中海、金地等国内10大地产名企成功案例

图书在版编目 (CIP) 数据

别墅/泰盈决策资源房地产研究中心编著. — 广州: 广东经济出版社, 2006.7

(中国地产金牌户型大典①)

ISBN 7-80728-202-9

I. 别… II. 泰… III. 别墅—建筑设计—中国—图集
IV. TU241.1-64

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2006) 第 068950 号

出版发行	广东经济出版社 (广州市环市东路水荫路 11 号 5 楼)
经销	广东新华发行集团股份有限公司
印刷	佛山市顺德区帝图印刷有限公司 (佛山市顺德区伦教永丰工业区工业中路)
开本	889 毫米 × 1194 毫米 1/16
印张	39.5 4 插页
版次	2006 年 7 月第 1 版
印次	2006 年 7 月第 1 次
印数	1 ~ 5 000 册
书号	ISBN 7-80728-202-9/TU·37
定价	全套 (1~6) 册 定价: 880.00 元

如发现印装质量问题, 影响阅读, 请与承印厂联系调换。

发行部地址: 广州市合群一马路 111 号省图批 107 号

电话: (020) 83780718 83790316 邮政编码: 510100

邮购地址: 广州市越秀中路 125 号大院八号 邮政编码: 510055

广东经济出版社读者服务有限公司 电话: (020) 83801011 83803689

网址: www.jj1234.com

• 版权所有 翻印必究 •

编委会

出品：泰盈决策资源集团房地产研究中心

编委：	喻颖正	章伟杰	林旭东	王咏	吴传鲲
	章俊杰	刘丽娟	张连杰	贺颖红	林莹
	滕敏	周斌	李英	阙文芳	肖鲲
	曾桂洲	李宗继	吴瑞生	张斌	张亚辉
	张冬	何广长	顾芳恒	严小平	曾淑超
	程杰元	董海风	过敏	胡洁贞	王礼
	官鹏	彭光华	程桂华	黄晴	秦春艳
	林博伟	杨柳	吴宗蓉	李林发	罗星
	肖煜	张国良			

执行主编：李宗继 董海风

美术编辑：阙文芳 吴宗蓉 李林发 秦春艳 林博伟

技术支持：《决策情报》整合服务系统

法律顾问：陈少蔚（广东力诠律师事务所）

媒体支持：**21世纪经济报道**
21st CENTURY BUSINESS HERALD

 **新浪房产**
house.sina.com.cn

 **中国房地产商网**
www.winfang.com
全产业链资源平台

《中国房地产报》 中国建设报·中国楼市
中国中心商业区资讯网 (www.chinacbd.net)
中国商业地产联盟 南方楼市

20.31

6.4

24.81

11.43

12.85

12.85

5^维

在住宅消费的价值中，
户型是最具有辐射力的价值。

37.5

126.249

76.65

最优户型——地产增值之道

8.6

11.5

132.80

要想实现开发商和消费者的共赢，
我们必须重拾对户型的膜拜。

PREFACE

序

核心价值归位

从房地产开发的价值链来说，在开发初期，一个项目的核心价值会在设计与策划之间循环传递，并最终通过建筑单体（户型）、园林造景、规划布局、社区配套、物业管理诸方面体现出来。而这几方面构成了消费者能够感知到的房屋的五维价值。

根据最新市场反应，在住宅消费的五维价值中，户型是最具有辐射力的价值，它才是一个房地产产品最终能呈现给消费者的让消费者感到最经济、最实用、最密切相关的部分，是住宅产品最基本的盈利元素，也是影响消费者消费行为的最根本的原因。

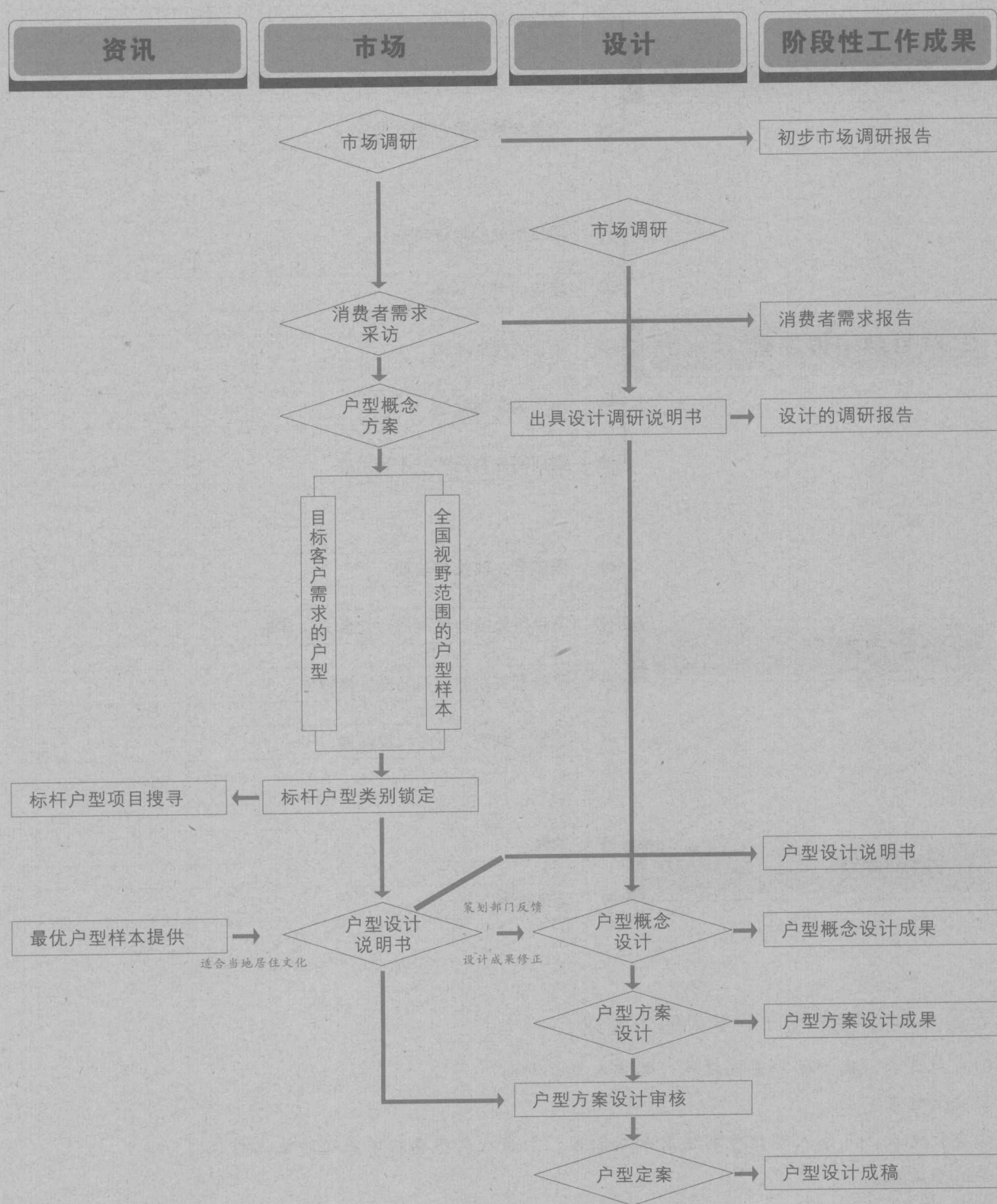
另一方面，户型又是最容易被克隆，最难创新的设计元素，因此户型设计因循守旧的多，开拓创新的少。基于此，决策资源提出了“最优户型”的概念，重新梳理了房地产户型设计的脉络，以达到市场与供给，投入与产出，开发商与消费者之间的共赢。

当然，“最优户型”不是一个单体概念，而是一个集合概念。最优户型考虑的是一种平衡和灵动，它是一种基于项目整体的效益模型。在设计最优户型时，“平衡”不仅仅是设计师，也是开发商与策划公司考虑得最多的问题。传统与创新，产品与消费者，建筑景观与园林景观，自然景观与人造景观，成本投入与资金产出，顺应市场与引领潮流，取得的平衡越多，户型设计所带来的经济效益、社会效益也就越大。

《中国地产金牌户型大典》系列图书精心挑选6000余个历经市场考验的优质户型，内容涵盖了四大典型住宅最新最优的成功项目户型设计案例，以及市场上最具创新意识的地产前沿城市户型设计智慧和国内十大知名地产企业经典项目的宝贵经验，为您提供行业最具参考价值的户型设计标杆，快速打造项目最核心竞争力。

编者
2006年6月
广州

表一 最优户型设计流程



表二 户型设计决定因素

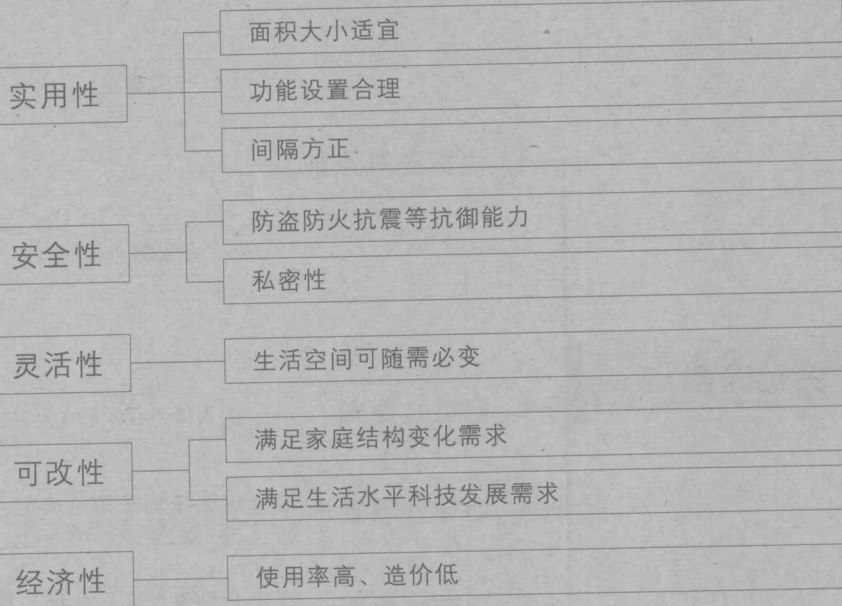


消费心理特征表现出的五大基本需求：

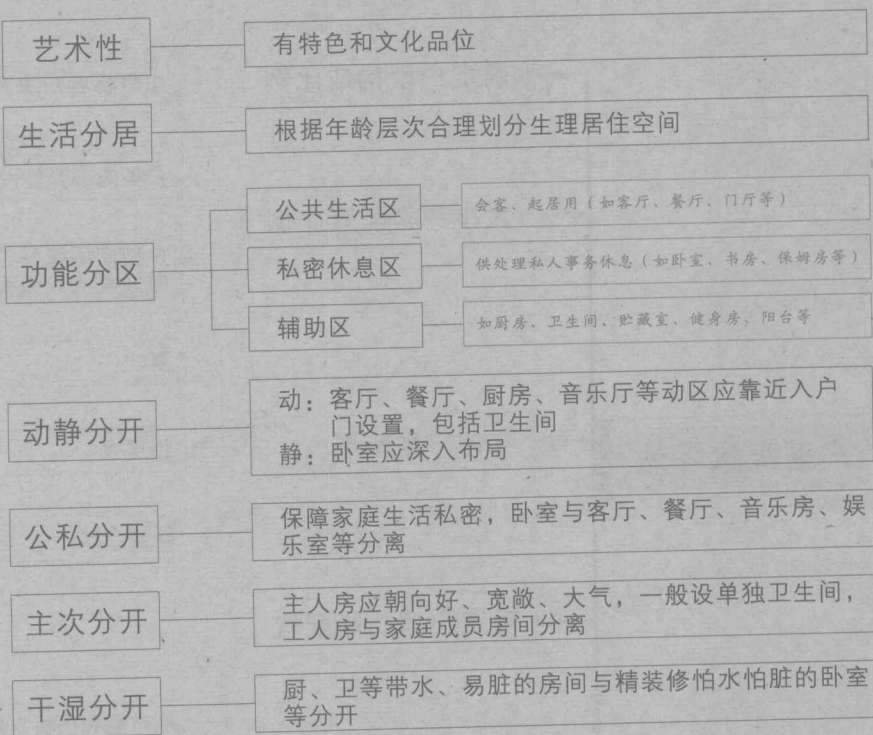
- ①生理需求。比如南方重视通风，北方人重视朝向；
- ②安全需求。
- ③交往需求。北京人喜欢呼朋唤友来家做客，上海人则不喜欢闲暇之时被人打扰；
- ④消费需求。
- ⑤审美需求。

表三 优秀户型四大标准

1. 满足六大特性



2. 空间有效分隔



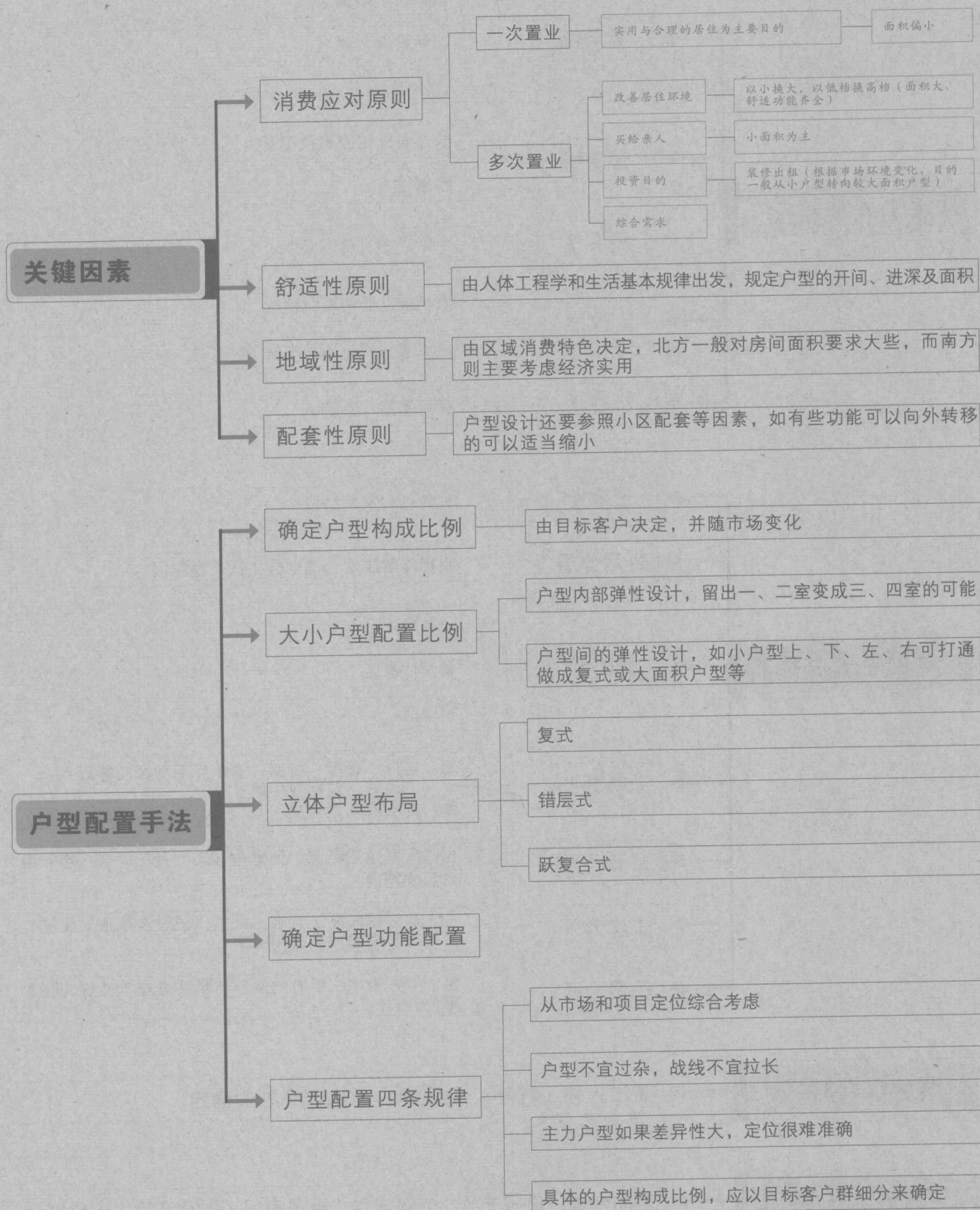
3. 面积尺度适宜

通过人体工程学、心理学、建筑学等办法确定

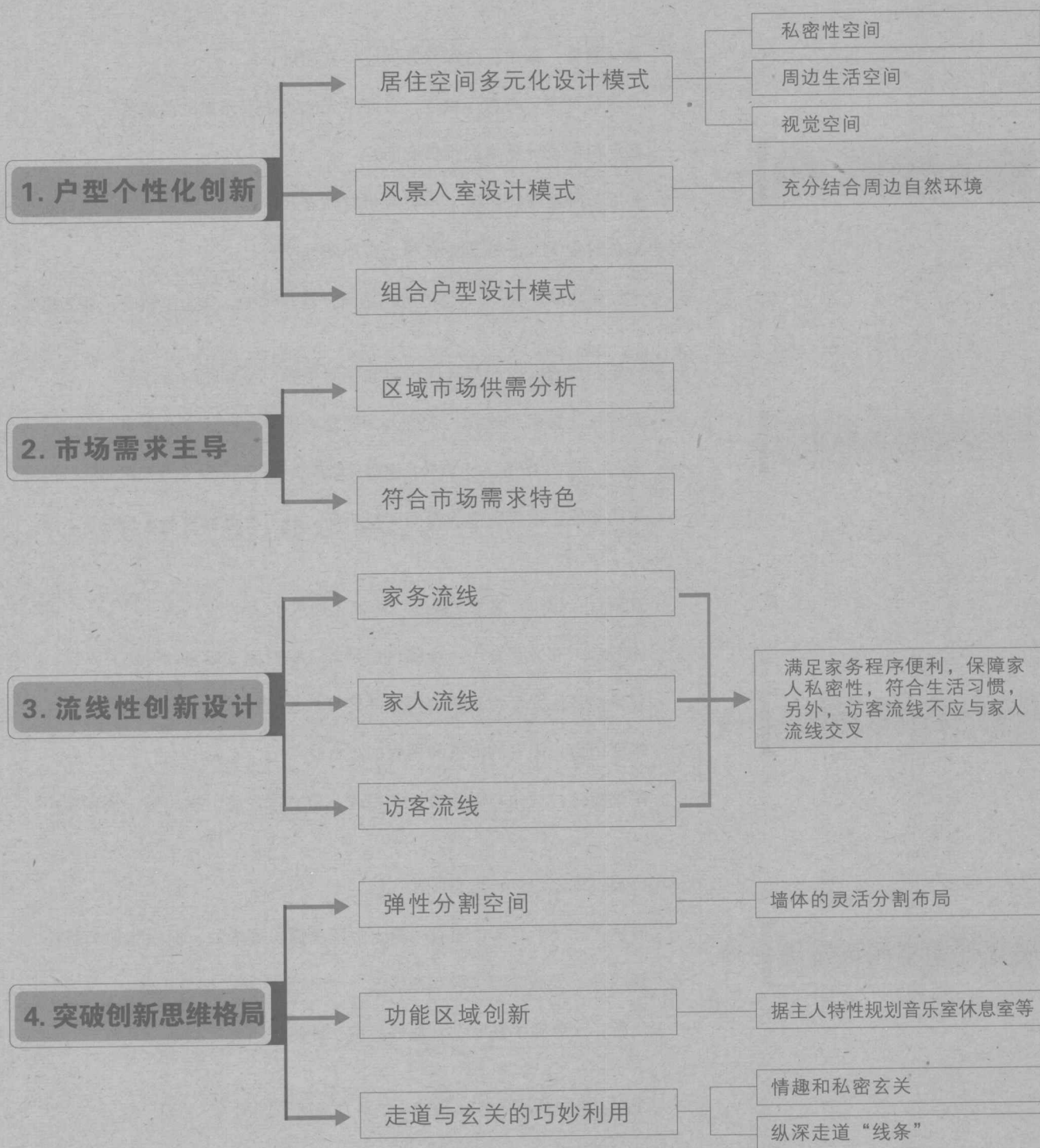
4. 健康因素综合考虑

朝向合理、日照充分、光线充足、通风良好、温度适宜、安静舒适

表四 户型面积配置



表五 户型设计创新规则



创新误区:

- 1、户型越大越舒适（统计显示75~110平方米认可度高）
- 2、错层，越加越错（给老人小孩生活造成不便，而且有不可避免的抗震性低、层高损失等问题）
- 3、阳台大而不分（应主要考虑作为室内空间的补充，而不是过于强化其作用）
- 4、飘浮窗飘向不合理（应综合考虑，朝向与景观等因素）
- 5、小面积用跃层（浪费面积，居住隐患大，70~80平方米户型不适合引入）

表六 户型设计发展趋势

客厅功能的重新定位

面积趋势：适中，进深与开间比不宜超过1.5

与阳台关系：与客厅相连，多面采光的茶座阳光室成为趋势

客厅门的设计据格局视情况而定

客厅与卧室保持距离，与餐厅相对独立又不隔开，避免卫生间直对客厅

玄关对空间形态的塑造有利于客厅的规整

客厅新功能定位：IT人士的电脑空间，够开Party，作为小酒店、茶艺馆等

主卧功能的强化

位置：远离入户门与客厅，与洗手间为邻，注重朝向与景观

面积：注意南北差异，适当大，配置功能完善的独立卫生间

窗户：可考虑凸窗、天窗转角窗等比较高贵大气的设计，利用采光通风观景

辅助功能：设置独立衣帽间、梳妆间，还可设置背景音乐系统

阳台功能多元化

双阳台：位于“客厅+餐厅”两端（通风）

内阳台（北方适合）：厅的自然延伸，是封闭式阳台的升级

观景阳台：要考虑观景的角度并适度加大面积

景观阳台：阳台的形式和用材的多样化

家政阳台：北向与厨房或设备相连，备有水龙头、抽屉等，面积偏小

厨房辅助空间再塑造

位置：近入户口，远离卧室

面积：5~8平方米，随着冰箱入厨及洗碗机等增加，面积有加大趋势

舒适性：分清洗加工区和烹饪区，“L”型比一字型更适合

创新：设单独早餐室、开放式厨房，即厨房与餐厅相连

卫生间空间革命

面积：存在6~7平方米和10~12平方米两个区间

通风采光：能引入西晒最好，并适用上推式窗户

装修：地面、浴室工具与墙壁、天花板的色彩协调，保持清爽与洁净感

功能布局：主卫最好配浴缸

管道设计：用气热水器应设计在卫生间之外



独立别墅..... 36

欧式风格..... 38

案例 001 : My Villa | 北欧田园风格建筑..... 39

案例 002 : 丽嘉花园别墅 | 高档涉外别墅..... 48

案例 003 : 信盟花园 | 欧式坡地景观物业..... 55

北美风格..... 66

案例 004 : 亲爱的 Villa | 精致温馨小独栋..... 67

案例 005 : 华堂高尔夫山庄 | 高端项目高尔夫策略..... 97

案例 006 : 麦卡伦地 | 新城市主义别墅..... 108

案例 007 : 温哥华森林 | 融合四种北美建筑风格的社区..... 114

案例 008 : 国际花园 | 南加州风情生活空间..... 121

案例 009 : 橘郡 | 重新定义生活空间..... 131

案例 010 : 西山美墅馆 | 美式木结构山水别墅..... 139

案例 011 : 提香别墅 | 北美绿色景观建筑..... 161

案例 012 : 班芙 | 加拿大坡地生态建筑..... 169

案例 013 : 玛斯兰德 | 地道美式生活空间..... 175

案例 014 : 时代东盛·卡梅儿 | 纯正南加州生态港湾式社区..... 187

中式风格..... 200

案例 015 : 易郡..... 201

案例 016 : 观唐 | 中式院落生活意境回归..... 210

案例 017 : 运河岸上的院子 | 国际化的中国居住方式..... 223

案例 018 : 泗径颐景园 | 素雅的苏州建筑..... 232

案例 019 : 清华坊 | 明清风格院落民居..... 236

案例 020 : 万科第五园 | 原创现代中式建筑..... 250

综合风格..... 255

案例 021 : 碧水庄园·长青藤 | “一粒万倍”设计理念..... 256

案例 022 : 玫瑰山谷 | 半山豪宅标准..... 263

案例 023 : 金碧湖畔 | 形态舒展的一层半空间..... 271

案例 024 : 龙熙顺景 | 高尔夫温泉别墅..... 281

案例 025 : 东方夏威夷 | 欧式古典主义建筑..... 285

案例 026 : 金爵别墅 | “园中园”景观设计..... 295

案例 027 : 聚贤煌都 | 原味西班牙风情社区..... 301

案例 028 : 提香别墅 | 突出景观的“绿色建筑”..... 308

案例 029 : 耀江淀湖桃源 | 现代唐风建筑..... 314

案例 030 : 假日半岛 | 大型休闲度假社区..... 317

案例 031 : 珊瑚湾畔 | 澳洲水景间电梯别墅..... 324

案例 032 : 雍逸豪庭 | 远郊别墅豪宅典范..... 335

案例 033 : 中信高尔夫 | 超低密度背山临水豪宅..... 339

案例 034 : 元一·水果墅 高尔夫水岸别墅	344
案例 035 : 巢 NEST 专利户型别墅	356
案例 036 : 国际高尔夫花园 一流高尔夫生态别墅	366
案例 037 : 常青藤 城市人文别墅	384
案例 038 : 圣淘沙别墅 大型滨海度假社区	393

联排别墅 400

案例 039 : 鸿福天地 现代中式庭院天地	402
案例 040 : 美林·香槟小镇 最具投资价值联排别墅	415
案例 041 : 威尼斯花园 威尼斯“水韵”风格	428
案例 042 : 浩润苑 建筑与自然空间有融合	431
案例 043 : 月亮河 宽松的南加州风情社区	435
案例 044 : 林语山庄 中国山林人居之本	441
案例 045 : 南沙滨海花园 大型澳洲黄金海岸风格社区	457
案例 046 : 新世界棕榈园 中国首个度假式园林住宅	467
案例 047 : 锦绣香江 中国首个国际化生态居住社区	471
案例 048 : 假日半岛 中国首席休闲度假城	478
案例 049 : 雍逸豪庭 郊区纯别墅豪宅典范	482
案例 050 : 瑞河耶纳 法式居住文化与海景结合	486
案例 051 : 振业城 绿色生态科技社区	494
案例 052 : 国一·澳乡 澳洲住宅理念植入	498
案例 053 : 宏宇·玉龙山庄 自然流动美式建筑空间	503
案例 054 : 美都华庭 市内水岸别墅	509
案例 055 : 滇池卫城蓝岸 低密度假豪宅	519
案例 056 : 湖畔之梦 纯粹生态社区	526
案例 057 : 海风花园 零距离海景“有机建筑”	530
案例 058 : 万和国际公馆 半山 TOWNHOUSE 社区	534
案例 059 : 信盟花园 雅致欧式别墅	537
案例 060 : 鑫华苑 现在公园别墅经典	540

叠加别墅 544

案例 061 : 莫奈花园 湖边第一居所	546
案例 062 : 珠江国际城 新洋屋国际生活城	554
案例 063 : 上层建筑 CLASS 创新低密度果岭居所	565
案例 064 : 鸿福天地 创新四合院城居	570
案例 065 : 知雅汇(志成花苑) 自然雅致现代化生活小区	574
案例 066 : 依云小镇 人工坡地建筑	579
案例 067 : 汇景新城 国际生态型豪宅社区	584
案例 068 : 托斯卡纳 地中海意大利风情	587
案例 069 : 正龙豪园 高校优质江滨别墅小区	592
案例 070 : 美加湖滨新城 大型北美东岸别墅生活社区	594
案例 071 : 万和国际公馆	599



多层板楼 604

案例 001	: 柏阳景园 大派水景花园洋房社区	606
案例 002	: 德林·逸景 欧式花园社区	610
案例 003	: 湖光山舍 RV 休旅新概念	616
案例 004	: 晶城·秀府 浪漫人文小区	623
案例 005	: 领秀硅谷 学府景观小区	626
案例 006	: 青年城 时尚简约青年公寓	630
案例 007	: 燕都世界名园 国际文化生态社区	632
案例 008	: 水墨林溪 慢调坡地生态亲水社区	638
案例 009	: 天秀泊心湾 十佳绿色环保楼盘	646
案例 010	: 幸福家园 非城市生活样本	655
案例 011	: 绣江南二期桃花岛 低层庭院景观社区	661
案例 012	: 瀛景园 广场核心项目	671
案例 013	: 站前·巴黎 法兰西斯古典建筑	674
案例 014	: 置地公寓 现代化国际公寓	678
案例 015	: 御墅临枫 亲水景观豪宅	682
案例 016	: 雅居乐 欧洲水岸居住模式	688
案例 017	: 东海·水漾人家 现代家庭温馨社区	691
案例 018	: 华立·爵士风情 主流公寓旗舰	697
案例 019	: 丹霞·翠微苑 政务新区精品住宅	701
案例 020	: 湖畔之梦 澳洲黄金海岸情调生活	707
案例 021	: 东方纽约城 欧美风尚社区	726
案例 022	: 第六大道 高使用率超值生活空间	729
案例 023	: 水榭花都 线自然生态水景公寓	738

多层综合形式 742

案例 024	： 大华梧桐城邦 大型欧式开放社区	744
案例 025	： 金色探戈 高档价比豪宅	749
案例 026	： 景源佳苑 顶级汇景豪宅先驱	753
案例 027	： 云鹭苑 深水港标志海景社区	758
案例 028	： 月亮河 南加州风情休闲社区	761
案例 029	： 海伦堡·御院 酒店式投资公寓样板	765
案例 030	： 南湖半岛花园 向心式空间格局典范	770
案例 031	： 山畔雍庭 “山水抱人而居”理念	774
案例 032	： 竹韵山庄 典型竹文化社区	779
案例 033	： 碧海名园 现代立体化人居价值	784
案例 034	： 皓月花园 大气高雅欧式建筑	790
案例 035	： 宏发·雍景城 原生坡地生态社区	793
案例 036	： 水岸新都 西班牙水岸生活小镇	796
案例 037	： 泰雅园	807
案例 038	： 中航·格澜郡 苏格兰风情大社区	811
案例 039	： 左庭右院 “内庭院”创新空间	815