



SPACE

一套值得珍藏的中国房地产实战手册

最优户型3600类

SPACE 实施战略案例全集

【上册】

主编：决策资源房地产研究中心 编著：喻颖正 章伟杰 林旭东 策划：中城置地策划顾问有限公司



暨南大学出版社



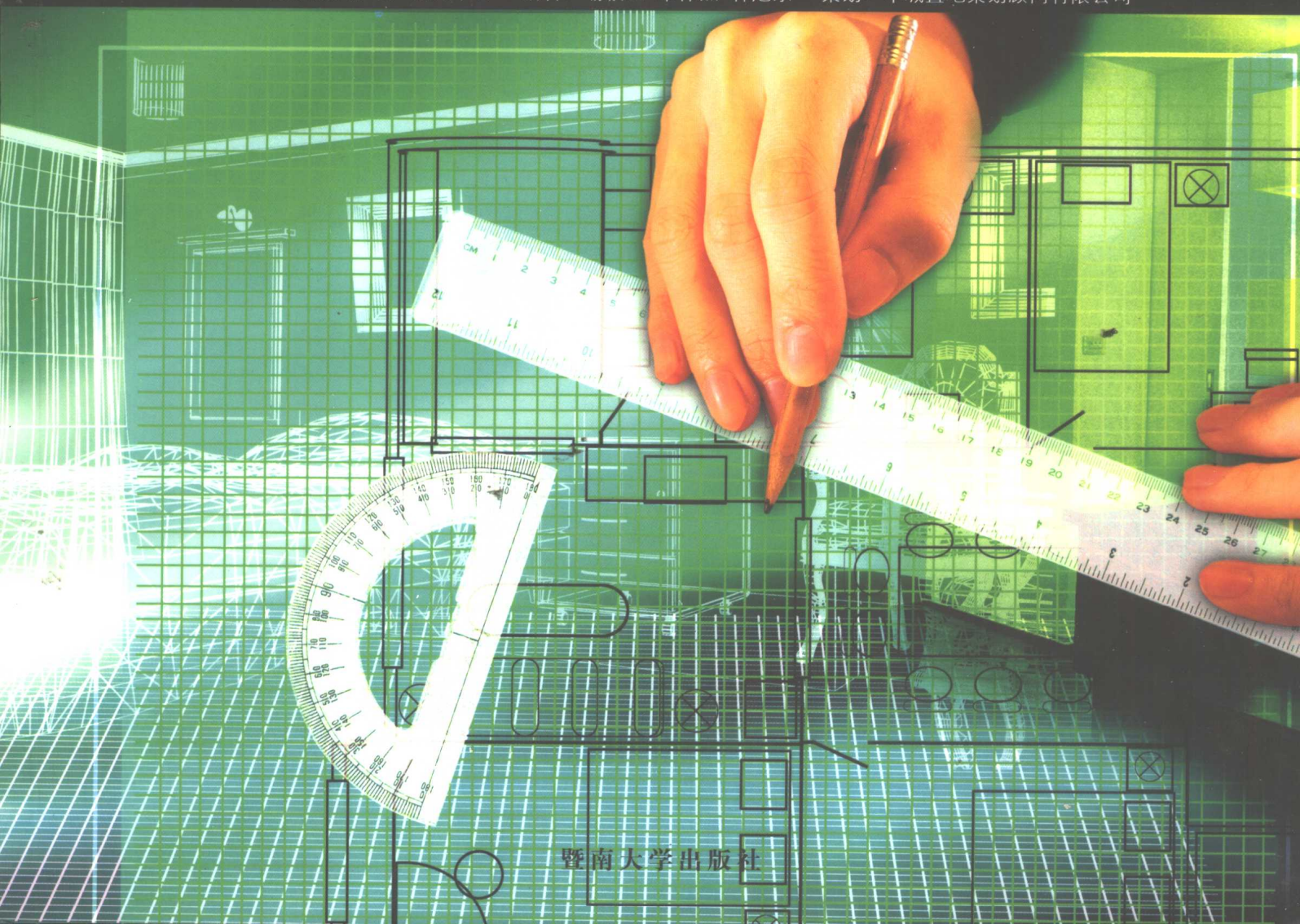
一套值得珍藏的中国房地产实战手册

最优户型3600类

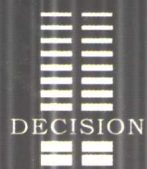
SPACE 实施战略案例全集

【下册】

主编：决策资源房地产研究中心 编著：喻颖正 章伟杰 林旭东 策划：中城置地策划顾问有限公司

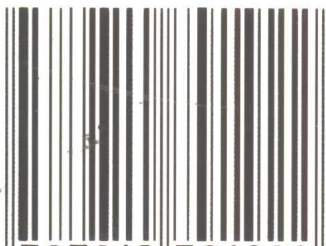


暨南大学出版社



决策资源房地产研究中心
中国房地产第一商务平台

ISBN 7-81079-192-3



9 787810 791922 >

ISBN 7-81079-192-3

上下两册 定价：596.00 元
(上册 348 元 下册 248 元)

SPACE

最优户型 3600 类 实施战略案例全集

一套值得珍藏的地产实战手册

主 编：决策资源房地产研究中心
编 著：喻颖正 章伟杰 林旭东
策 划：中城置地策划顾问有限公司

暨南大学出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

最优户型3600类实施战略案例全集

/喻颖正,章伟杰,林旭东编著.——广州:

暨南大学出版社,2002

ISBN 7-81079-192-3

I. 中… II. ①喻…②章…③林… III. 住宅-建筑设计-中国-图集

IV. TU241-64

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2002) 第 084861 号

版权所有,翻印必究。

最优户型 3600 类实施战略案例全集

主编:决策资源房地产研究中心

编著:喻颖正 章伟杰 林旭东

出版:暨南大学出版社

策划:广东鑫创决策资源管理顾问公司

经销:新华书店

印刷:广东精良彩印厂

印张:100

字数:1000千字

版次:2003年6月第1版

印数:0001-1000册

书号:ISBN 7-81079-192-3

定价:596元(上册348元,下册248元)



《最优户型 3600 类实施战略案例全集》

最博大的户型设计 秘密武器库

新地产经济时代，谁能在变幻莫测的市场大战中，始终牢固掌握设计最优产品的核心能力，并不断挖掘创新元素，谁就具备了赢利与发展的稳定前提。

户型创新被认为是提高住宅产品竞争力最重要的手段之一。成功的户型能把住宅本身的功能性、舒适性及审美性完美融合在一起，使以人为本的居住理念得到最好诠释。在区位、环境等因素不可改变的情况下，房型设计越来越成为发展商四两拨千斤的妙招。一套住宅能否受到人们的青睐，一个楼盘在销售上能否获得成功，前期的房型设计已成为重中之重。

《最优户型 3600 类实施战略案例全集》是决策资源大型专业资讯库的最新推出的力作，本书将实际工作中的户型难题归纳、整理，使其一目了然。并提供一系列户型设计的有效工具，帮助您快速掌握高获利的户型设计技巧，在实战中更上一层楼。

《最优户型 3600 类实施战略案例全集》荟萃中国最优户型企划实战经典，收录了大量最新住宅项目采用过的，具有权威性的，令人兴奋的户型设计经典案例，体现了当前最为流行的趋势和风格，详细解读了现代设计的方法和策略。

本书还以全面广泛的类型住宅为结构组织章节，使其成为一部具有指导意义的户型设计经典全集。其不仅有百科全书的精深与丰富，还有傻瓜式相机的便捷与快速。

《最优户型 3600 类实施战略案例全集》特别强调从著名企业的角度，传授万科、中海、奥园、碧桂园等地产大鳄丰富的创新理念与操作模式，这些经典楼盘户型创新的成功之谜和招招式式，为我们提供了一整套杀伤力更强大、更权威、更实用的秘密武器。

运用之妙，存乎一心。《最优户型 3600 类实施战略案例全集》构建了一个博大的兵器库，为专业人士决胜住宅市场带来无限灵感与力量。

《最优户型 3600 类实施战略案例全集》

编辑委员会

主 编：决策资源房地产研究中心

编 委：（以下排名不分先后）：

游文庆 陈穗建 郑 东 喻颖正 章伟杰 林旭东 赵清华 卞 可 左 农
王 爵 段怀权 褚怀兵 何 键 陈锦雄 刘 旭 魏雯君 严志辉 王 咏
贺宏朝 黄卓燕 吴传鲲 张 冬 黄海霞 黄宗卉 时景舸 刘 丽 王志真
梁永光 冯国成 贺颖红 陈哲钦 毛静颖 郭树春 何广长 蒋德军 曹克洲
朱伟晟 刘建明 张 华 刘 超 陈银华 高友谦 彭 勃 李 路 刘凤华
康剑国 张思锋 王 忠 王 元 蔡志坚 马一鹏 彭正刚 吴雄翔 朱建军
李 静 魏 宏 安显红 陈 伟 张纪中 关文贞 王雨清 滕国翰 秦 嘉
潘燕生 董 平 杜铭英 翟树君 林 号 麻兴琰 王 剑 瞿东晓 潘 平
林灵娜 刘 彬 温作雄 赵世平 姚志杰 刘增强 何 涯

执 行 主 编：段怀权

图 书 创 意：纯正图书工作室

版 式 设 计：程冬木

法 律 顾 问：陈少蔚律师（广东力诠律师事务所）

媒 介 支 持：中国房地产报 中国建设报·中国楼市 南方楼市

（本书资料来源一切相关数据及最后标准，以发展商公布信息为准）

目录

< 上册 >



告诉你一个好户型
设计通用的规则



网罗 8 种可复
制的典型户型



寻求突破市场
的 5 类户型



演绎户型价值
最大化的案例



户型设计成功操作流程手册

核心武器一：快速挖掘有效需求的市场调研手法

□ 关键步骤 1、把握客户的户型需求	4
□ 关键步骤 2、发现决定户型设计的影响元素	6
□ 关键步骤 3、户型调研的一般性流程设计	7
□ 关键步骤 4、户型调研的控制元素	8

核心武器二：掌握热销户型设计的标准

□ 设计标准 1、满足好户型的六个特性	10
□ 设计标准 2、空间有效分离	12
□ 设计标准 3、面积恰当、尺度适宜	14
□ 设计标准 4、健康性因素的合理运用	16

核心武器三：优秀户型设计的实施突破点

□ 突破点 1、剖析决定户型面积的关键因素	20
□ 突破点 2、优化的户型配置手法	24

核心武器四：让户型零缺陷的互动式设计模式

□ 模式 1、设计中的观念差异	32
□ 模式 2、互动式设计实施流程	34



SPACE

最优户型 3600 类实施战略案例全集

CONTENTS ■ 2 ■

□ 模式 3、互动设计的要点控制	38
------------------------	----

核心武器五：洞悉户型设计的几个关键点

□ 关键点 1、客厅功能的重新定位	40
□ 关键点 2、主卧功能的强化	43
□ 关键点 3、阳台功能的多元化区分	45
□ 关键点 4、厨房辅助空间的再塑造	48
□ 关键点 5、卫生间空间改革	51

核心武器六：获取户型致胜的创新规划

□ 创新规则 1、户型个性化创新	54
□ 创新规则 2、市场需求主导户型创新	56
□ 创新规则 3、流线性创新设计模式	58
□ 创新规则 4、突破创新的思维局限	60
□ 创新规则 5、回避创新的误区	62



典型住宅户型设计模式与案例

模式 1、独立别墅

欧陆典雅风格	71
□ 设计案例之 01、颐和山庄：打造广州的颐和园	72
□ 设计案例之 02、七里香溪：110 万就独立	86
现代简约风格	95
□ 设计案例之 03、逸泉山庄：生态环保小区	96
□ 设计案例之 04、漓江山水：山水文化融入策略	106
□ 设计案例之 05、上海紫园：最昂贵的别墅	112
北美风格	115
□ 设计案例之 06、穆天子：纯美，风格之源	116
□ 设计案例之 07、北美精英：真正北美风格精品别墅社区	121
□ 设计案例之 08、一栋洋房：建筑与自然的融合设计理论	130
纯美式风格	137
□ 设计案例之 09、橘郡：空运美式别墅	138
□ 设计案例之 10、虹山半岛：奔放的美式设计理念	150
□ 设计案例之 11、康桥半岛：“新独院住宅”居住理念	154
□ 设计案例之 12、云间水庄：原生态·水文化·岛居别墅地	164
□ 设计案例之 13、君临颐和：传承居住文化的创新策略	170
综合风格	183
□ 设计案例之 14、西郊庄园：上海的比佛利山庄	184
□ 设计案例之 15、汤臣高尔夫：尊贵的园景住宅	192
□ 设计案例之 16、白云堡：广州第一豪宅楼盘	206



模式 2、联排别墅

□ 设计案例之 01、一栋洋房	219
□ 设计案例之 02、康城：纯正的 TOWNHOUSE 风韵	222
□ 设计案例之 03、翡翠城：人本建筑哲学与理念	226
□ 设计案例之 04、未来假日：纯正 TownHouse 社区	242
□ 设计案例之 05、月桂庄园：联排住宅到景观住宅的转型策略	246
□ 设计案例之 06、顶天立地：新古典别墅	252
□ 设计案例之 07、橘郡	255
□ 设计案例之 08、时代庄园：可作第一居所的 Townhouse	268
□ 设计案例之 09、复地太阳城：人性化联体别墅	278
□ 设计案例之 10、弄里人家：经济型 Townhouse 设计策略	282
□ 设计案例之 11、西郊名邸：功能主义 + 浪漫主义的空间艺术	286
□ 设计案例之 12、爱里舍花园：把家安在公园里	288
□ 设计案例之 13、上海樱园：上海 Townhouse 的领路人	294
□ 设计案例之 14、水云田庄：经济型 Townhouse 代表之作	302
□ 设计案例之 15、万兆家园：方与圆的建筑语汇	306
□ 设计案例之 16、棕榈滩：广州首个 TownHouse	310
□ 设计案例之 17、锦绣香江：国际化生态 Townhouse 典范	318
□ 设计案例之 18、城市山谷：深圳最佳 Townhouse	328

模式 3、叠加式别墅

□ 设计案例之 01、塞纳维拉：电梯别墅重新定义豪宅	340
□ 设计案例之 02、汇景新城：国际化的“生态豪宅社区”	352
□ 设计案例之 03、颐和山庄	358
□ 设计案例之 04、同盛豪园：192 套珍贵席位	362
□ 设计案例之 05、虹桥怡景：线条简洁的美式建筑设计	364

模式 4、双拼别墅

□ 设计案例之 01、一栋洋房	370
□ 设计案例之 02、雅仕轩：沪上 Townhouse 典范	373
□ 设计案例之 03、花语墅：放大私家花园	378
□ 设计案例之 04、江南文化：用文化概念打造亲情别墅	384
□ 设计案例之 05、翠景苑：法式风格设计	390
□ 设计案例之 06、水云田庄·润和苑	393
□ 设计案例之 07、漓江山水	397
□ 设计案例之 08、君临颐和	399
□ 设计案例之 09、加洲长岛：水岸别墅	408
□ 设计案例之 10、逸泉山庄	414

模式 5、高层住宅

蝶式设计	427
□ 设计案例之 01、宝星园：梦幻蝶式空间游戏	428
□ 设计案例之 02、蝶翠华庭：新派蝶型住宅	434
□ 设计案例之 03、华清嘉园：不规则蝶型	436
□ 设计案例之 04、朗琴园：空间流动规律	445
□ 设计案例之 05、信德新时代：四维空间理念	454



SPACE

最优户型 3600 类实施战略案例全集

CONTENTS ■ 4 ■

风车型设计	459
□ 设计案例之 06、海印长城：开创“城市主题化”社区模式	462
□ 设计案例之 07、朝阳园 2 期：国际化精英社区	470
井字型设计	481
□ 设计案例之 08、欧陆经典：极品富人官邸	482
□ 设计案例之 09、知春时代：内敛、理性、优质	486
□ 设计案例之 10、芳草园：优势地段的户型设计典范	489
品+井组合设计	493
□ 设计案例之 11、东逸花园：领先的精英社区	494
十字型设计	499
□ 设计案例之 12、翡翠星空：建筑创造第一优质生活	500
□ 设计案例之 13、星汇园：CBD 的最佳居住样板	506
飞机式设计	511
□ 设计案例之 14、上海五月天：双塔式住宅设计	512
□ 设计案例之 15、鸿业苑：空间·形象	514
模式 6、小高层住宅	
□ 设计案例之 01、保利花园：康居示范项目设计要略	524
□ 设计案例之 02、九如通津：文化社区的建筑语言表述	532
□ 设计案例之 03、旭景家园：新派白领社区创新设计手法	544
□ 设计案例之 04、曹杨华庭：境外风格设计理念本土化策略	548
□ 设计案例之 05、锦绣天第：人性化居住空间营造	552
□ 设计案例之 06、花园城：纯生活国际化社区	557
□ 设计案例之 07、鼎太风华：做 70 年舒服的户型	563
模式 7、板式小高层	
□ 设计案例之 01、嘉铭园：“四明主义”的营造策略	570
□ 设计案例之 02、万润家园：纯居住小区	585
□ 设计案例之 03、远洋风景	588
□ 设计案例之 04、里仁为美：全龄全效共生社区	592
□ 设计案例之 05、柏林爱乐：空间机能布局法则	596
□ 设计案例之 06、流晶逸彩：中价位项目房型的产品化策略	598
□ 设计案例之 07、明辉华庭：板式小高层格调小区	602
□ 设计案例之 08、虹桥嘉景：简约设计策略	605
□ 设计案例之 09、当代清水：人性化居住空间	610
模式 8、多层住宅	
□ 六房设计手法	619
□ 四房设计手法	621
□ 三房设计手法	625
□ 二房设计手法	643



特殊类别住宅户型创新模式与案例

类别 1、单身公寓

设计案例之 01、荣丰 2008：非常热销的超小公寓	652
设计案例之 02、都会 100：弹性空间设计	668
设计案例之 03、幸福家园：将“小户型投资”进行到底	670
设计案例之 04、丽阳天下：第四代小户型	675

类别 2、国际公寓

设计案例之 01、华远凤凰城：华远标志性项目	686
设计案例之 02、京贸公寓：经济型国际公寓	690
设计案例之 03、世贸公寓：纯居住顶级公寓	696
设计案例之 04、阳光华苑：度假式国际公寓	698

类别 3、酒店式公寓

设计案例之 01、星城国际：打造第一商务平台	704
设计案例之 02、嘉华世纪：高档外销酒店式公寓	709
设计案例之 03、丹枫白露：投资型酒店公寓的创新代表	711
设计案例之 04、都市 e 站：十大可持续增值空间	717
设计案例之 05、远洋明珠：时间与空间的完美结合	726

类别 4、商务公寓

设计案例之 01、新起点嘉园：成长型企业专属商住公寓	732
设计案例之 02、新城国际：环形板式商务空间	735
设计案例之 03、SOHO 现代城：无标准设计方略	741
设计案例之 04、国际港：商务中心点策略	753
设计案例之 05、格兰晴天：精品商务公寓设计策略	756
设计案例之 06、天文苑：中小户型商务公寓	759

类别 5、小户型住宅

一居室设计法则	767
设计案例之 01、国际港：投资型小户型开发经典	768
设计案例之 02、华清嘉园：为创业者订做小户型	769
设计案例之 03、汇达公寓：全阳光型格局	770
设计案例之 04、动力街区：白领小户型公寓	771
设计案例之 05、满庭芳：构造花园别墅	772
设计案例之 06、原舍：空间原色设计	773
设计案例之 07、美景园：定位于普通人的小户型	774
设计案例之 08、百合园：经济型小户型设计要点	775
设计案例之 09、格兰晴天：精品小户型设计策略	776
设计案例之 10、都市心海岸：超值小户型青年公寓	778
二居室设计法则	781

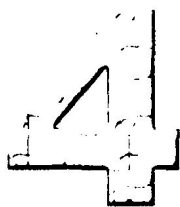


SPACE

最优户型 3600 类实施战略案例全集

CONTENTS ■ 6 ■

设计案例之 11、海琴湾：江景小户型	782
设计案例之 12、海印长城：开创城市主题化社区	783
设计案例之 13、格兰晴天：精品小户型设计策略	784
典型案例	785
设计案例之 14、东华经典：有效借助地段优势	786
设计案例之 15、中远两湾城：受市场追捧的小户型设计	789
设计案例之 16、滨海花园：使面大于建面的小户型设计	793
设计案例之 17、芳邻：小户型纯美设计策略	799
设计案例之 18、今日家园：别墅式小户型设计策略	802
设计案例之 19、海岸明珠：开辟创新小户型的人居概念	805



高利润住宅户型附加值模式与案例

模式 1、观景住宅

海景篇	831
设计案例之 01、棕榈湾：诠释经典海文化	832
设计案例之 02、深圳观海台：滨海第一线生活社区	840
设计案例之 03、蔚蓝海岸：打造高尚滨海景观社区	848
山景篇	857
设计案例之 04、白云山庄：山体景观优势设计策略	858
设计案例之 05、山水庭苑：山景物业的扛鼎之作	864
设计案例之 06、山湖居：平价山景豪宅	876
江景篇	889
设计案例之 07、琴海居：江景与人性的结合策略	890
设计案例之 08、丽景湾：景观第一性策略	894
人文景观篇	899
设计案例之 09、虹叶茗园：制造热卖的景观元素	900
园林景观篇	907
设计案例之 10、汤臣高尔夫：尊贵的园景住宅	908
设计案例之 11、巴黎之春：生态·保健·新公园住宅	914
设计案例之 12、秋水云庐：放大景观尺度	918
设计案例之 13、公园 3000：多维景观住宅	924
水景篇	933
设计案例之 14、美林花园：景观优势强化策略	934
设计案例之 15、东苑半岛：诗意栖居在水之滨	939

模式 2、豪宅户型

设计案例之 01、新新家园：CEO 都市官邸	948
设计案例之 02、天安花园：上海居住环境最舒适的豪宅	963



设计案例之 03、中凯城市：打造区位极品豪宅	966
设计案例之 04、上海领秀·爱建园：豪宅设计的哲学主义	972
设计案例之 05、上海之窗：名流新贵住宅典范	976
设计案例之 06、香榭丽：营造最有吸引力的豪宅	982
设计案例之 07、华丽家族：纯生态高尚社区	996
设计案例之 08、波托菲诺：为财富人士度身定造	1026
设计案例之 09、香榭里：高品质的精品豪宅	1032
设计案例之 10、安柏丽晶：深圳 CBD 首席国际都市名宅	1038
设计案例之 11、碧海云天：豪宅的新建筑设计语言	1048
设计案例之 12、汇景新城：国际化生态豪宅社区	1052

模式 3、空中花园

设计案例之 01、世纪村：半开放私家花园	1066
设计案例之 02、港湾丽都	1074
设计案例之 03、兰亭颖园：三层花园立体空间	1080
设计案例之 04、金碧华府：把空中花园做最大卖点	1082
设计案例之 05、翰景轩：“三代居”空中花园设计	1086



SPACE

最优户型 3600 类实施战略案例全集

CONTENTS ■ 8 ■

< 下册 >

解读创新户型
的完全模式从企业发展战略角
度重新审视户型学会用“空间”的
角度进行设计

5



立体空间户型想象力实施途径

途径 01、顶层复式

多层顶层复式	1097
设计案例之 01、圆明园花园：别墅级公寓	1098
设计案例之 02、未来视界	1100
设计案例之 03、文化名邸：高尚品位的纯多层住宅	1102
设计案例之 04、在水一方：水景观有效植入	1104
设计案例之 05、星光之约：新自然主义	1116
高层顶层复式	1119
设计案例之 01、动感之都	1120
设计案例之 02、盛大花园	1122
小高层顶层复式	1127
设计案例之 01、北美枫情：北美风格融入设计	1128
设计案例之 02、莱茵半岛：复式别墅设计要点	1130
设计案例之 03、虹桥嘉景	1132
设计案例之 04、光大花园：健康生态社区	1134
设计案例之 05、九如通津	1136
设计案例之 06、保利花园	1140

途径 02、空中别墅

设计案例之 01、世纪村：滨海新城“第一村”	1146
设计案例之 02、远洋风景	1150
设计案例之 03、中凯城市	1152
设计案例之 04、九歌花园：国际化现代住宅示范	1154
设计案例之 05、金碧华府：豪宅领袖宣言	1158
设计案例之 06、港湾丽都：缔造国内首个素质人居	1161

途径 03、全复式住宅

设计案例之 01、绿洲长岛：超代主义建筑理念设计	1172
设计案例之 02、颐和山庄	1176

途径 04、小复式住宅

设计案例之 01、动力街区：为 CBD 白领度身定做	1182
设计案例之 02、都市心海岸	1184
设计案例之 03、中凯城市	1187
设计案例之 04、上海知音	1189
设计案例之 05、纯翠上南	1191
设计案例之 06、星光之约：新自然主义	1193

途径 05、泛别墅设计

设计案例之 01、百度城	1198
设计案例之 02、远洋风景：城里的 TownHouse	1200
设计案例之 03、虹桥乐庭：从“底商”到“泛别墅”	1204

途径 06、错层式复式

设计案例之 01、世纪宝鼎：空间设计的加法等式	1210
-------------------------------	------

途径 07、全跃式住宅

设计案例之 01、加洲长岛	1214
设计案例之 02、都市芳园	1217

途径 08、错层式住宅

设计案例之 01、东润枫景：豪华错层空间	1222
设计案例之 02、百度城	1224
设计案例之 03、丽湖馨居：阳光错层	1226
设计案例之 04、东苑半岛	1229
设计案例之 05、盛大花园：均好性错层设计	1231
设计案例之 06、枫逸人家：案例背景	1233
设计案例之 07、未名园：上海未名园的四向错层	1237
设计案例之 08、上海知音：立体水岸景观错层	1239
设计案例之 09、曹杨华庭：案例背景	1241
设计案例之 10、世纪绿洲：生态住宅典范	1243
设计案例之 11、美丽家园：拒绝“拿来主义”	1245

途径 09、三错式户型

设计案例之 01、都市心海岸：超值小户型青年公寓	1248
设计案例之 02、今日家园：三维空间论	1252
设计案例之 03、滨海花园：跃复合体的升级版 - 三错式	1256
设计案例之 04、颐和山庄：超豪华三错式设计	1266
设计案例之 05、枫丹白露	1268

途径 10、双跃式住宅

设计案例之 01、嘉利豪园：后现代主义设计风格	1272
-------------------------------	------

途径 11、跃层式住宅

设计案例之 01、嘉铭园	1278
设计案例之 02、世纪城：精致内敛的小跃层设计	1282



SPACE

最优户型 3600 类实施战略案例全集

CONTENTS ■ 10 ■

设计案例之 03、新·王府：工薪价位的别墅级公寓	1285
设计案例之 04、曹杨华府	1287

途径 12、跃复合体

设计案例之 01、枫逸人家	1292
设计案例之 02、曹杨华府	1295



著名企业户型战略示范精彩

示范 1：碧桂园凤凰城

类别之 01、联排别墅	1306
类别之 02、独立别墅	1322
类别之 03、花园洋房（平层）	1348
类别之 04、花园洋房（错层）	1358
类别之 05、全复式户型	1368

示范 2：宏宇·星河湾

设计案例之 01、星河湾 1 期：新竞争格局	1372
设计案例之 02、星河湾 2 期：走进作品时代	1402
设计案例之 03、星河湾装修套餐	1418

示范 3：奥林匹克花园

设计案例之 01、上海奥园畅销密码：市场来自创造	1424
设计案例之 02、南国奥园：南国奥园的空间艺术	1434

示范 4：合生创展

设计案例之 01、帝景苑	1478
设计案例之 02、华景新城	1488
设计案例之 03、华南新城	1494
设计案例之 04、骏景花园	1539
设计案例之 05、骏景花园·南苑	1546
设计案例之 06、珠江帝景	1554

示范 5：金地集团

设计案例之 01、金地格林小镇：功能主义的形态构成	1562
设计案例之 02、翠堤湾：生态新海景，城市新空间	1584
设计案例之 03、金海湾花园：滨海住宅的新高度	1607

示范 6：万科地产

设计案例之 01、假日风景：“健康”户型	1614
设计案例之 02、城市花园	1620
设计案例之 03、青青家园：低密度空间	1624