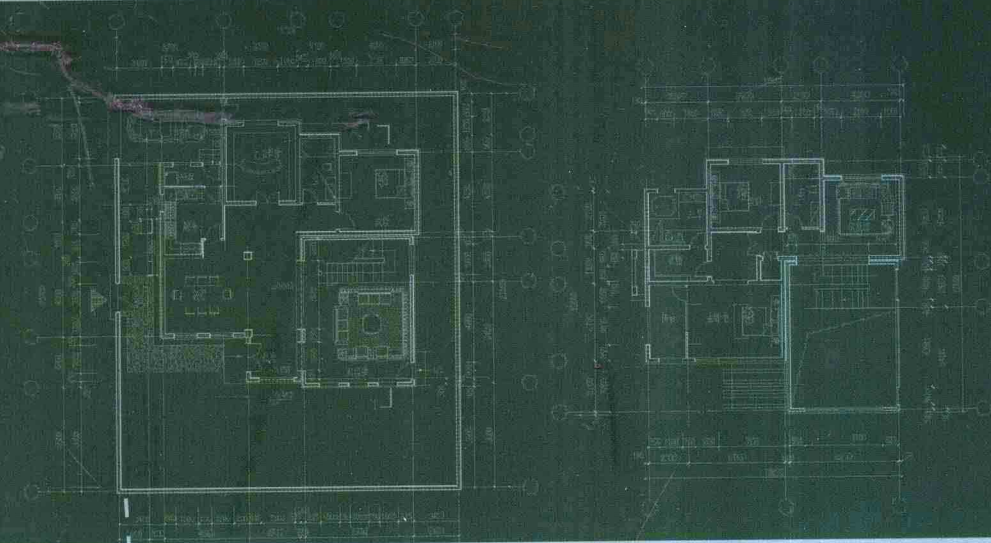


本套书中成功的户型图集为读者提供了强大、权威、实用的市场制胜秘密武器。



唐艺设计资讯集团有限公司 策划 · 房地产公司必备权威、完整户型丛书 · 中国房地产金牌户型大典 II

户型创新圣经

克而瑞（中国）信息技术有限公司 编著

最全 全国**300**个经典项目的**4000**多个金牌户型
最新 所有户型图均来自近**3**年最新开盘的经典名盘
最优 **100%**户型图带标注，**90%**户型有楼层平面图

第4册

名企户型



大连理工大学出版社

本套书中成功的户型图集为读者提供了强大、权威、实用的市场制胜秘密武器。

TU241
D608

唐艺设计资讯集团有限公司 策划 · 房地产公司必备权威、完整户型丛书 · 中国房地产金牌户型大典 II

户型创新圣经

克而瑞（中国）信息技术有限公司 编著

第4册

名企户型

TU241
D608

大连理工大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

户型创新圣经 / 克而瑞(中国)信息技术有限公司
编著. —大连: 大连理工大学出版社, 2010.1
(中国房地产金牌户型大典; 2)
ISBN 978-7-5611-5069-6

I.①户… II.①克… III.①住宅-建筑设计-作品集-中国 IV.①TU241

中国版本图书馆CIP数据核字(2009)第150058号

出版发行: 大连理工大学出版社
(地址: 大连市软件园路 80 号 邮编: 116023)
印 刷: 深圳市美嘉美印刷有限公司
幅面尺寸: 215mm × 280mm
印 张: 114.5
插 页: 4
出版时间: 2010 年 1 月第 1 版
印刷时间: 2010 年 1 月第 1 次印刷
统 筹: 房 磊
责任编辑: 张昕焱
封面设计: 李仕泉
责任校对: 伍 嘉

书 号: ISBN 978-7-5611-5069-6
定 价: 880.00 元(共 4 册)

发 行: 0411-84708842
传 真: 0411-84701466
E-mail: a_detail@dutp.cn
URL: <http://www.dutp.cn>

编委会

编著单位: 克而瑞(中国)信息技术有限公司

总 编: 周 忻 张永岳

编 委: 丁祖昱 张 燕 金仲敏 喻颖正
陈小平 彭加亮 龙胜平 刘文超
于丹丹 黄子宁 吴 洋 章伟杰
陈啸天 吴传鲲

主 编: 丁祖昱

执行主编: 吴传鲲 刘丽娟 顾芳恒
装帧设计: 潘永彬
美术编辑: 李中石 黄 晴 王晓丽 杨春烨
图书宣传: 贺颖红 关春燕
特约校审: 李石养 李白玉 罗克娜 仲文佳

专业支持:



网站支持:



序言

创新 = 模仿 + 改良

创新的成本很高，但创新的成功率却很低。据统计，主动创新的企业成功率仅11%，而跟随模仿的企业成功率却高达45%，所以很多人、很多企业都是老二哲学，喜欢走模仿路线。

盛大藉以发家的传奇游戏在韩国已经成功运营多年，陈天桥不过是将成功的模式拿来，加上自己强大的终端推广而已。韩国三星不是从头研发产品，而是买来技术后再做设计和修补。著名的微软没有一样东西是自己原创的，Windows、Office等全部是改良产品。

什么是创新？创新=模仿+改良。

德鲁克也说：“模仿本身就是创新，模仿是创新的前提，创新是成功的关键。”聪明的人总能巧借别人的智慧，成就自己的事业。他们可能不是创造者，但一定是快速反应的模仿者。模仿，改良，创新，站在别人的肩膀上是一种使个人能力迅速扩大的智慧。牛顿也曾说：“如果我能看得更远的话，那也是因为我站在巨人的肩上。”

但问题是怎么去模仿？

模仿，改良，创新不是凭空产生的，也不是仅仅依靠头脑风暴就奏效的，它必须拥有足够多的积累。而《户型创新圣经——中国房地产金牌户型大典Ⅱ》正是为广大的读者完成了这样一个漫长的、庞大的积累，它无疑是一个巨型的户型设计的宝库。本丛书一套4本，分别为《高端户型》《热点户型》《主流户型》《名企户型》，囊括了全国近300个经典项目、4000张金牌户型原图，全面、系统反映中国户型发展最新成果；并进行一图一文的分析，帮助读者把户型概念转化为特定的、详细的空间组织形式，提高户型设计及鉴赏能力。

人们总是更愿意记录最初的创新者。但请别忘了，那些站在巨人肩膀上的后继者，也同样会饱受赞誉。

CONTENTS 目录

户 · 型 · 创 · 新 · 圣 · 经

地产 名企 典型 户型 设计 方案

● 金隅·万科城



● 中海·兰庭



3 万科典型户型研究

- 5 万科·东第
- 10 万科·东方尊峪
- 14 万科城三期
- 21 万科·金域蓝湾
- 27 金隅·万科城

33 金地典型户型研究

- 35 金地·梅陇镇四期
- 46 金地名座
- 51 金地·曲江尚林苑

57 中海典型户型研究

- 59 中海·瓦尔登湖别墅
- 84 中海城III香克林
- 97 中海·紫御公馆
- 105 中海·城南1号
- 109 中海·翠屏湾
- 114 中海·兰庭
- 122 中海·阳光玫瑰园

FOUR. 第四册. 名企户型

131 保利典型户型研究

- 133 保利·百合花园
- 138 保利·罗兰香谷
- 144 保利·公园198
- 171 保利·紫薇花园

177 恒大典型户型研究

- 179 恒大绿洲
- 195 御景半岛
- 220 恒大·金碧天下

245 金科典型户型研究

- 247 金科·帕提欧
- 260 金科·东方雅郡
- 268 金科·十年城
- 272 金科·西城大院
- 277 金科·云湖天都三期
- 288 金科·蚂蚁SOHO二代

293 龙湖典型户型研究

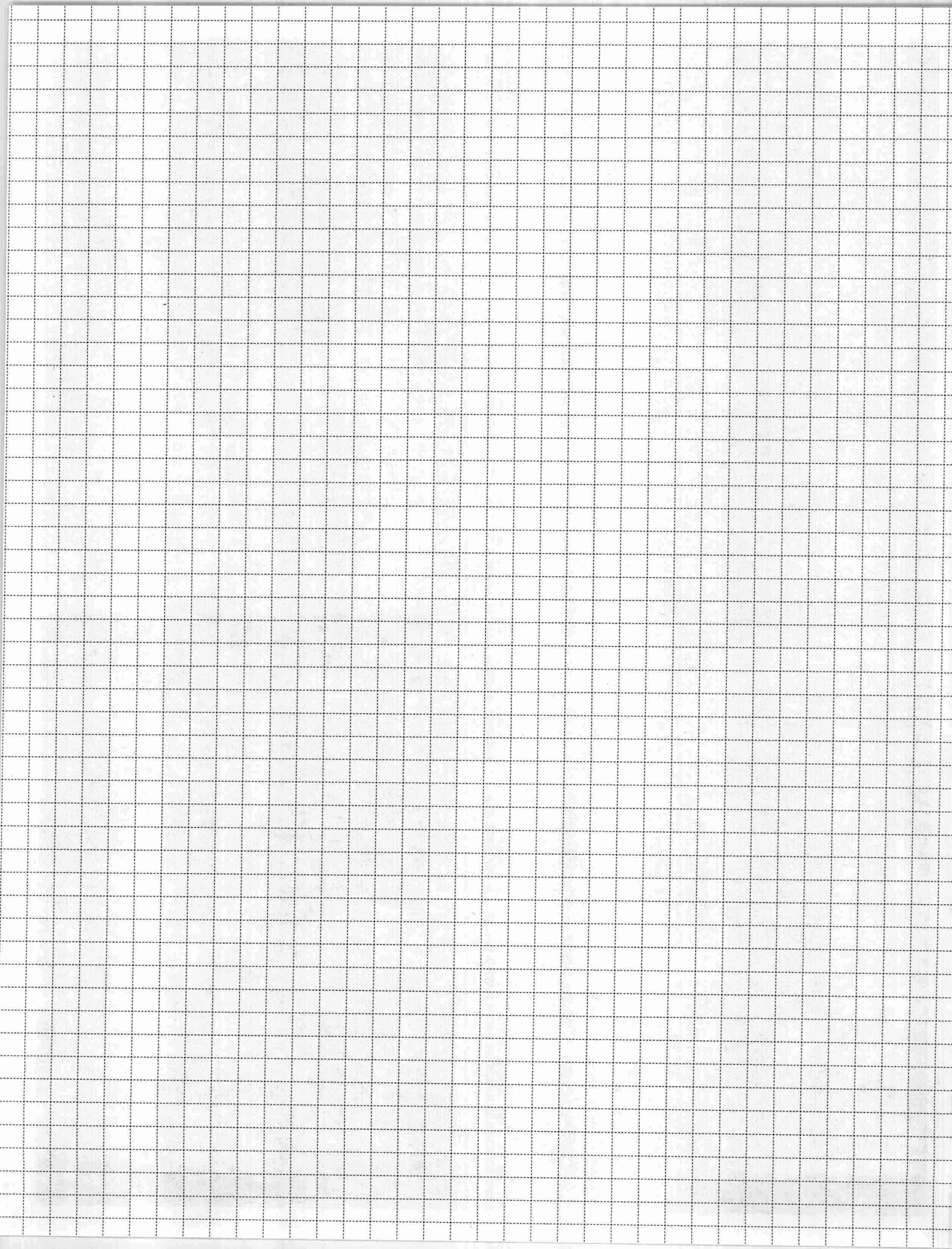
- 295 三千城·铜雀台
- 317 龙湖郦江
- 325 龙湖睿城
- 351 龙湖春森彼岸
- 365 龙湖悠山郡
- 392 龙湖·滟澜山
- 415 龙湖翠微清波

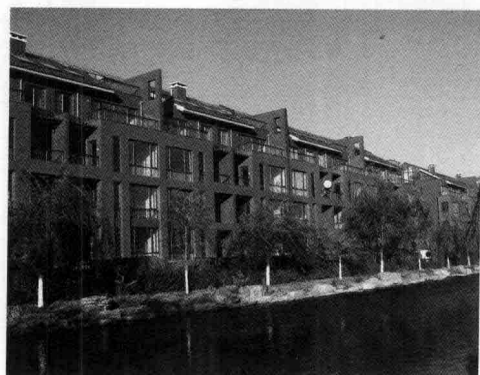
● 三千城·铜雀台



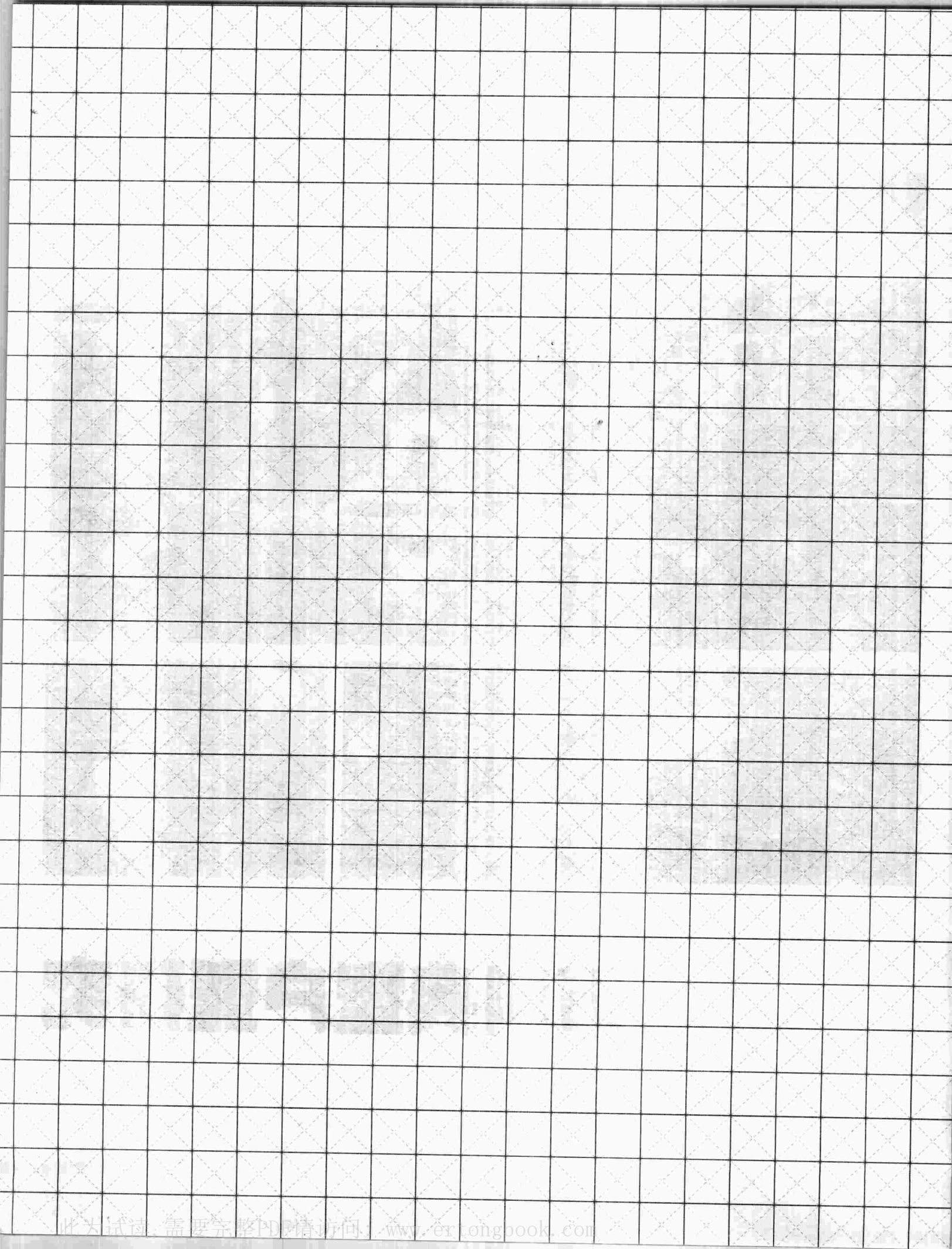
04

名企户型





万科典型户型研究



万科·东第

- 物业类型：公寓
- 建筑类型：板楼、塔楼、小高层、高层
- 占地面积：1.4万平方米
- 建筑面积：6.5万平方米
- 绿化率：30%
- 容积率：3.56
- 物业地址：北京市朝阳区朝阳公园南侧，棕榈泉国际公寓西侧
- 均价：塔楼25 000元/平方米，精装修；板楼19 000元/平方米
- 物业费：4.60元/（平方米·月）
- 开发商：北京万科企业有限公司



○ 项目素描

➤ 万科·东第坐落于朝阳区高端住宅区核心，距“亚洲第一国家公园”朝阳公园百余米之遥，是朝阳公园板块新生的高档国际化时尚公寓，也是万科与朝开强强联手，在北京首次进驻朝阳公园板块的品牌项目。

万科·东第为都市型高端人群生活而设，仅300套110~170平方米的精致豪宅，由两栋塔楼和一栋板楼围合成U形的小区，中心绿化近3000平方米。整体建筑采用了简洁、明朗的新古典主义建筑风格，既传承了古典主义的庄重大气，又摒弃了繁复与浮华，融炼成为与现代人的审美标准相契合的建筑风格。

园林景观设计由美国易道（EDAW）主笔，整体设计简洁大方、古典高贵，尊贵之气层层展现。景观细节的处理十分考究，在满足居者各种需求的同时，更营造了温馨的归家感，并通过精心设计的空间秩序创造了高尚舒逸的生活境界。独特的“风雨廊”是建筑与园林的完美过渡，更是人与建筑和景观交相融合的神来之笔。

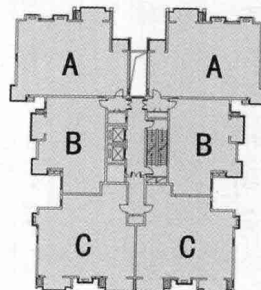
○ 户型特色

➤ 万科·东第300套110~170平方米精致豪宅，二居户型110平方米左右，三居户型160平方米左右。空间尺度恰到好处且收放自如，营造了舒适与尊贵感，并以考究的细节设计书写了豪宅精髓。

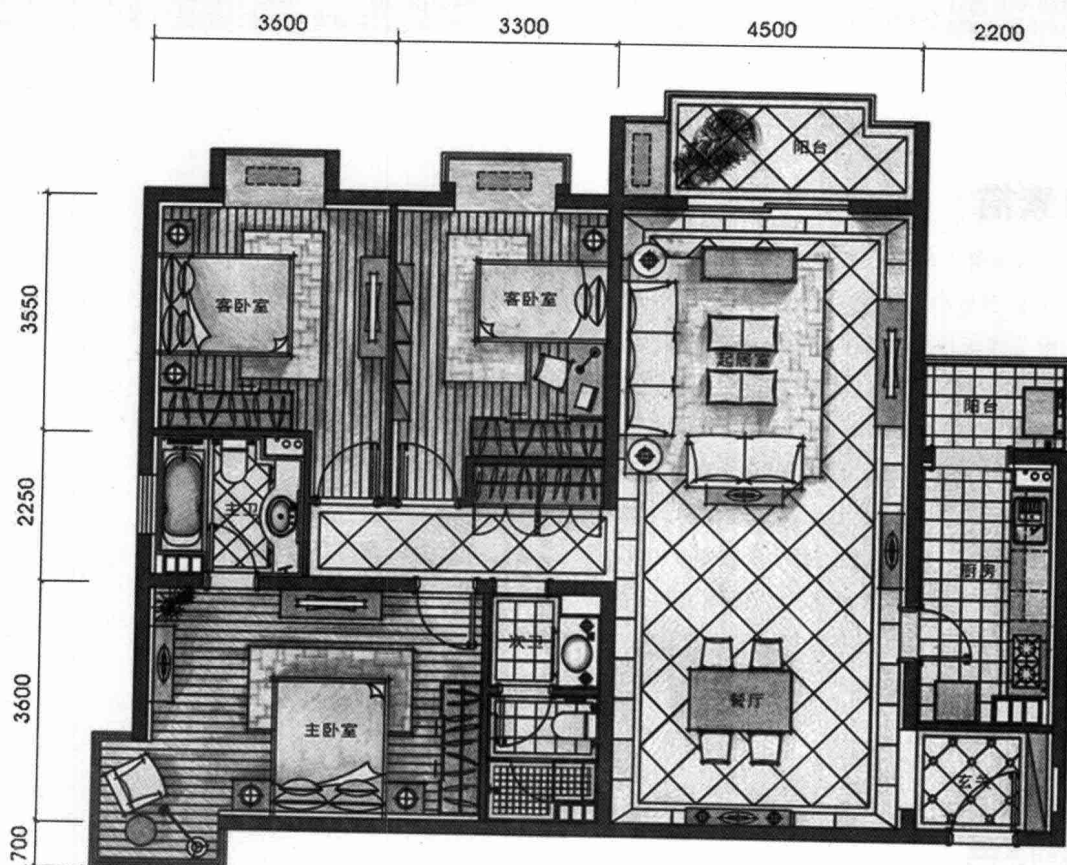
户型名称	格局
A	3室2厅2卫



1. 空间开阔, 270° 主卧观景采光窗, 起居室及双客卧直面窗外
2. 玄关设计
3. 4.5米面宽起居室, 配备超大观景阳台, 内外空间自然过渡
4. 起居室双厅相连, 形成奢华空间
5. 三间卧室皆大面宽, 主次卧各自独立也彼此相融
6. 通透明卫, 格局方正
7. 配备储藏空间



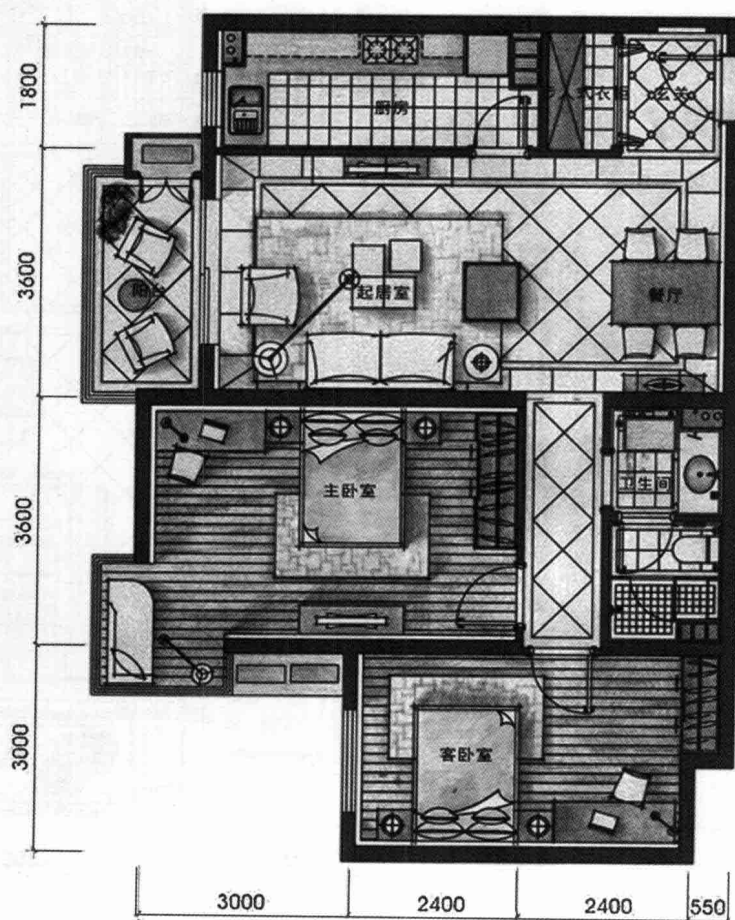
东、西塔楼楼层平面图



户型名称	格局
B	2室2厅1卫



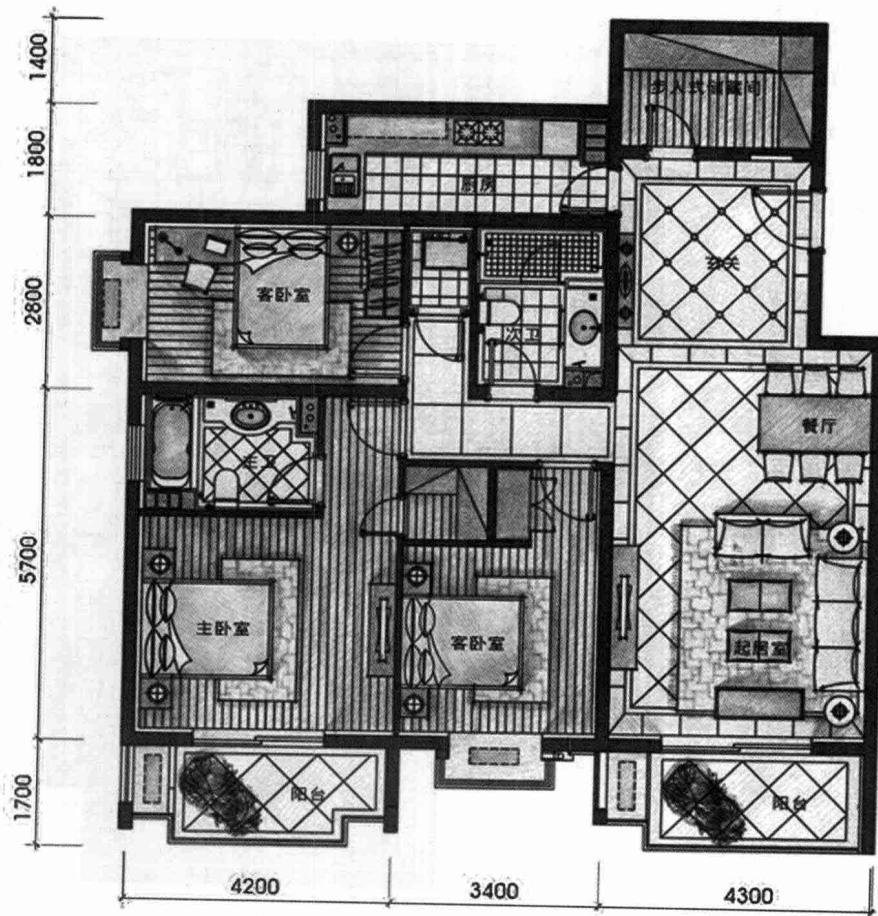
1. 入口玄关仿北京影壁的设计, 充分保证了起居生活私密感
2. 隐藏设计的衣帽间更关怀细节
3. 起居室与餐厅相连, 阳台使起居空间向外延伸
4. 起居室尺度方正, 达30平方米, 家具摆放灵活自如, 电视墙远离卧室, 充分保证卧寝不受干扰
5. 活动空间与休息空间分离, 互不干扰
6. 两卧室相对独立, 保证主卧私密性
7. 主卧方正独立, 带270°景观窗
8. 卫生间干湿分离设计, 卫浴空间功能划分合理



户型名称	格局
C	3室2厅2卫



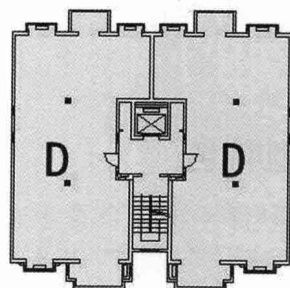
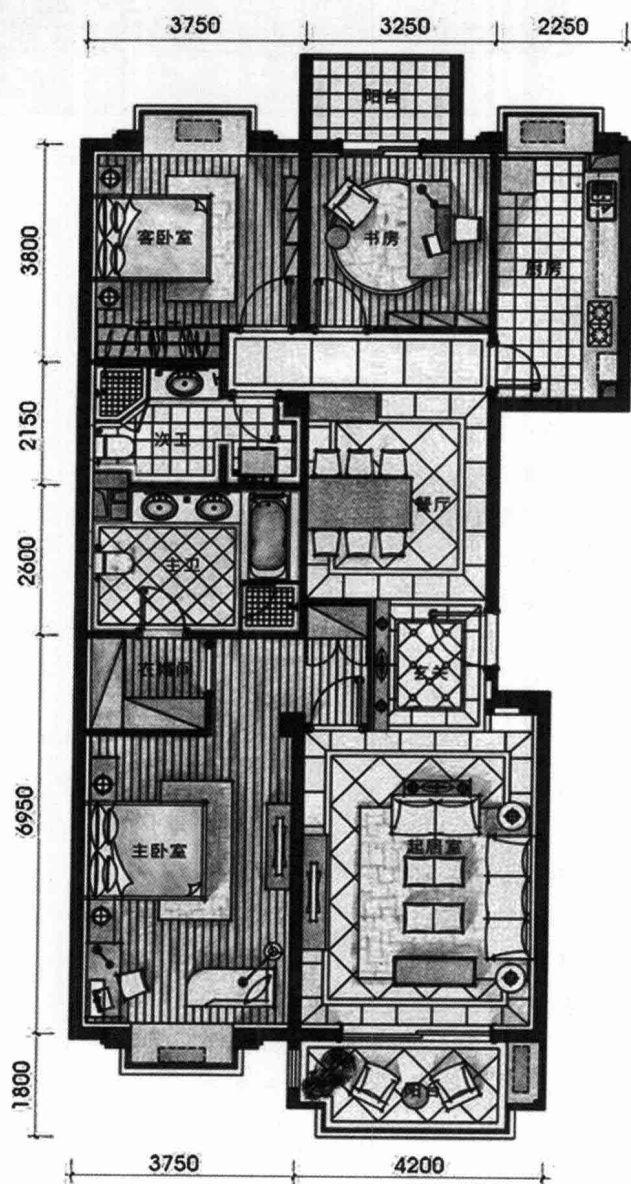
1. 约15平方米进门过厅
2. 玄关储藏间可做进门衣帽间，又可做临时保姆房，灵活分配
3. 动静分区，过厅、起居室、储物间、厨房基本处于东北侧，构成动区；卧室紧凑且合理地布局在西南侧，构成静区
4. 餐厅与起居室相连通，尺度方正
5. 三间卧室舒适度极佳，南向双卧室大面宽格局
6. 主卧室带封闭生活阳台，尺度宽大舒适，两次卧各有景观飘窗
7. 主卧专有明亮开敞卫浴间



户型名称	格局
D	3室2厅2卫



1. 入户玄关设计
2. 居家空间通过玄关、餐厅、走廊将南北自然分隔且构成过渡空间
3. 南北双阳台，起居室尺度方正
4. 卫生间干湿分离
5. 两卧合理布局，各自拥有观景飘窗，主卧配独立阳光更衣间及明卫



中板楼楼层平面图



万科·东方尊峪

- ▣ 物业类别：住宅、高尚住宅
- ▣ 建筑类型：小高层、高层
- ▣ 占地面积：110 000平方米
- ▣ 建筑面积：330 000平方米
- ▣ 装修状况：毛坯
- ▣ 物业地址：深圳市罗湖区梧桐山半山风景区
- ▣ 容积率：2.12
- ▣ 绿化率：67.50%
- ▣ 物业费：3.50元/（平方米·月）
- ▣ 开发商：深圳市万科房地产股份有限公司



○项目素描

➤ 万科·东方尊峪东临梧桐山隧道口，西接仙桐体育公园，南靠罗沙路，与香港隔岸相望，北为梧桐山。项目占地11万平方米，总建筑面积33.68万平方米，是罗湖区罕见的大盘项目。该项目容积率为2.12，绿化率达67.5%，由21座小高层、高层组成，小区内共有1610户，车位有1772个，车位比为1.1：1，达到国际豪宅的标准。万科·东方尊峪6000平方米中央会所共三层，分别设有室内恒温泳池、红酒雪茄吧、家庭卡拉OK房、两个室外泳池、网球场（室外）、羽毛球场、桑拿房、SPA水疗馆、影音厅、乒乓球室、棋牌室、桌球室、中西餐厅、健身房等；此外，园林中还有多个泛会所，提供休闲器械，供客户娱乐休闲使用。

○户型特色

➤ 在户型的实用性上，主要是以接待客人、家庭居住和休闲为主的豪宅。由于配套完善，可以充分利用小区的公共设施，因而在设计中可以适当缩小厅的面积，甚至可以缩小整个套型的面积，而对于大面积的户型来说，也可以增加其他功能空间或者面积。

项目除有较为优越的大面积户型外，中户型也在满足一些家庭结构较为简单的需求的基础上，还可以将两套打通并做一套来使用。打通后，无梁无柱，完全可以作为一套大面积的户型豪宅，当居住者不需要大面积户型后，还可以将两套再次分隔，自己用一套，而另一套可以出租或者做其他用途。

