

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3册

主流户型



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3册

主流户型



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

主流户型设计方案

主流户型最新户型设计理念

- 3 一、普通住宅的五种建筑形式
- 7 二、普通住宅的三种单元设计形式
- 8 三、市面热销户型特征分析
- 12 四、用专业标准评价住宅户型

17 小高层

板楼

- 19 金谷鑫城
- 27 中航鼎尚华庭
- 32 红塔汇翠山庄·水晶园

板塔结合

- 39 中澳新城·御湖居 II 期
- 46 诚丰怡园
- 50 康和花园
- 57 复地·连城国际
- 68 山语城
- 73 弘泽天泽

● 熙龙湾



77 高层

板楼

- 79 玉泉新城
- 97 万象新天四期·罗兰大道
- 102 首开·国风上观
- 108 和平大道
- 116 合生君景湾
- 120 信义·荔山公馆
- 131 新世界·四季山水
- 135 威尔士春天
- 141 湘湖林语
- 145 蓝湾国际
- 153 万通新城国际 II
- 172 广厦水岸东方
- 182 九锦台
- 199 百花小镇
- 206 海岸南山
- 221 忠信桃源居

塔楼

- 229 禧福汇国际社区
- 237 佳大银湾
- 244 龙光君悦龙庭
- 252 熙龙湾
- 267 华府金沙
- 273 南阳盛世
- 283 泰基北锦
- 292 天骄城
- 301 皇者至尊

- 310 东方新城·天际
- 316 千城·凤梧金沙
- 321 水湾六号

板塔结合

- 329 景江·御水天成
- 333 中珠上城
- 336 和庭
- 347 远洋·万和城
- 354 远洋山水三期·远景阁
- 357 澳城花园
- 363 百仕达·乐湖
- 374 集信名城
- 379 紫东芯座
- 384 凯润金城
- 389 华远·君城
- 395 尚东阁

03

主流户型



主流户型最新户型设计理念

一、普通住宅的五种建筑形式

根据《住宅设计规范》，民用建筑高度与层数的划分为1~3层为低层住宅；4~6层为多层住宅；7~10层为小高层住宅（也称中高层住宅）；11~30层为高层住宅；30层（不包括30层）以上为超高层住宅。



梯间式平面由楼梯平台直接进分户门，平面布置紧凑，公共交通面积少，户间干扰少而较安静，但往往邻里交往空间少，且多户时难以保证每户有良好朝向。

1. 低层住宅：具有亲和性，一般为别墅

低层住宅主要是指（一户）独立式住宅、（两户）联立式住宅和（多户）联排式住宅。与多层和高层住宅相比，低层住宅最具有自然的亲和性（往往设有住户专用庭院），适合儿童或老人生活；住户间干扰少，有宜人的居住氛围。这种住宅虽然为居民所喜爱，但受到土地价格与利用效率、配套设施、规模、位置等客观条件的制约，在供应总量上有限，所以目前一般为别墅，不在我们的讨论范围之内。

2. 多层住宅：最具有代表性的城市集合住宅

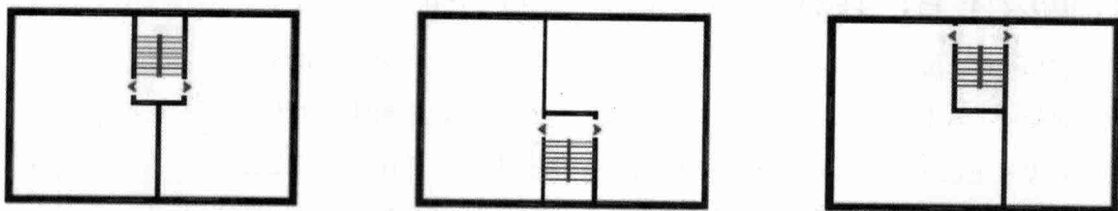
多层住宅主要是借助公共楼梯垂直交通，是一种最具有代表性的城市集合住宅。它与小高层和高层住宅相比，有一定的优势和不足之处。

优势	① 在建设投资上，多层住宅不需要像小高层和高层住宅那样增加电梯、高压水泵、公共走道等方面的投资； ② 在户型设计上，多层住宅户型设计空间比较大，居住舒适度较高； ③ 在结构施工上，多层住宅通常采用砖混结构，因而多层住宅的工程造价一般较低
不足	① 底层和顶层的居住条件不算理想，底层住户的安全性、采光性差，厕所易溢粪返味；顶层住户因不设电梯而上下不便，屋顶隔热性、防水性差； ② 难以创新。由于设计和施工工艺定型，使得多层住宅在结构上、建材选择上、空间布局上难以创新，形成“千楼一面、千家一样”的弊端。如果有所创新，需要加大投资，又会失去价格方面的优势

多层住宅的平面类型较多，单元式多层住宅常采用梯间式。梯间式平面由楼梯平台直接进分户门，一般每梯可安排2~4户。这种类型平面布置紧凑，公共交通面积少，户间干扰少而较安静，但往往邻里交往空间少，且多户时难以保证每户有良好朝向。

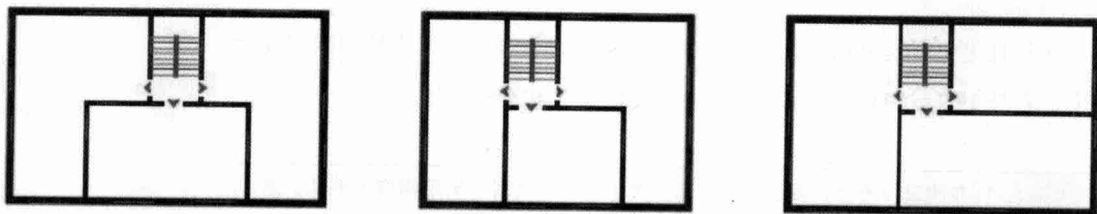
(1) 一梯两户：较易组织户内交通，单元较短，拼凑灵活

每户有两个朝向，便于组织通风，居住安静，较易组织户内交通，单元较短，拼凑灵活。当每户面积较少时，则因楼梯服务面积少而增大交通面积所占的比例；当每户面积大、居室多时，可节省公共走廊，较为经济。这种形式适应地区较广。一梯两户住宅的楼梯间布置，可以朝北，也可以朝南，由每单元的入口位置及住宅群体组合而定。户的入口可以在房屋中间，也可以在房屋外缘，由生活习惯及室内布置要求而定，当入口在房屋中间时，户内交通路线较短，因此这种入口位置采用较多。



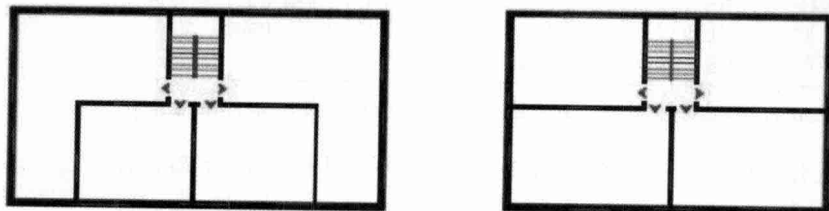
(2) 一梯三户：楼梯使用效率较高，每户都能有较好的朝向

一梯每层服务三户的住宅，楼梯使用效率较高，每户都能有较好的朝向，但中间的一户常常是单朝向户，通风较难组织（在尽端单元可改善）。这种住宅形式在北方采用较多。



(3) 一梯四户：提高了楼梯使用率，每户有可能争取到好朝向

一梯每层服务四户，提高了楼梯使用率。每户有可能争取到好朝向，一般常将少室户布置在中间而形成单朝向户。在某些地区可布置成朝东或朝西的四个单朝向户。



3. 小高层住宅：节约用地，舒适感好

一般而言，小高层住宅主要指7~10层高的集合住宅。从高度上说具有多层住宅的氛围，但又是较低的高层住宅，故称为小高层。市场推出的这种小高层，似乎是走一条多层与高层的中间之道。这种小高层较之多层住宅有它自己的特点：

- (1) 建筑容积率高于多层住宅，节约土地，房地产开发商的投资成本较多层住宅有所降低。
- (2) 这种小高层住宅的建筑结构大多采用钢筋混凝土结构，从建筑结构的平面布置角度来看，则大多采用板式结构，在户型方面有较大的设计空间。
- (3) 由于设计了电梯，楼层又不是很高，增加了居住的舒适感。但由于容积率的限制，与高层相比，小高层的价格一般比同区位的高层住宅高，这就要求开发商在提高品质方面花更大的心思。

4. 高层住宅：城市化、工业现代化的产物

高层住宅是城市化、工业现代化的产物。

优点	① 土地使用率高； ② 有较大的室外公共空间和设施，眺望性好； ③ 建在城区，具有良好的生活便利性
缺点	① 在户型设计方面增大了难度，尤其是塔楼，在每层内很难做到每个户型设计的朝向、采光、通风都合理； ② 投资大，建筑的钢材和混凝土消耗量都高于多层住宅，要配置电梯、高压水泵，增加公共走道和门窗； ③ 为修缮维护电梯、公共走道等设备，物业管理费高

高层住宅内部空间的组合方式主要受住宅内公共交通系统的影响。按住宅内公共交通系统分类，高层住宅分为单元式和走廊式两大类。其中单元式又可分为独立单元式和组合单元式。走廊式住宅采用走廊作为电梯、楼梯与各住户之间的联系通道，其优点是可以提高电梯的服务户数。走廊式又分为内廊式、外廊式和跃廊式三种。

(1) 内廊式：两排房屋并列相对

内廊式建筑设计多用在早期的住宅，各户毗邻排列。内廊式住宅也有长内廊与短内廊之分，长内廊视住户多少，可设一部或两部楼（电）梯于内廊中部或两端；短内廊仅在一端设楼（电）梯。内廊式住宅的缺点是楼（电）梯服务的户数较多，各户只有一个朝向，而且由于两排房屋并列相对，无法打开门窗产生穿堂风，采光和通风都大大低于外廊式住宅；由于走廊内设，没有自然光照入，因此过于黑暗；同时各户之间共用坡度廊，户间干扰比外廊式住宅要大。此类住宅建设成本较低，销售价格也较便宜。

(2) 外廊式：在房间的一侧设有公共走廊，走廊端通向楼梯和电梯

外廊式住宅在联排式低层住宅，多层、高层的板式住宅和“Y”形、“工”字形的点式住宅中普遍采用。这类住宅的特点是在房间的一侧设有公共走廊，走廊端通向楼梯和电梯。外廊式住宅可分为长外廊和短外廊两种。长外廊第一楼层又分可闭式和敞开式两种。前者多在多层、高层住宅中使用，采用柱子和栅栏、玻璃等围护。外廊式住宅的优点是分户明确，每幢或每套住房的公共走廊有一个出入口，每户均可获得较好的朝向，采光和通风较好。这类住宅的缺点是外廊作为公共交通走道，所占的面积较大，建筑造价较高；每户的门对着公共走廊，相互干扰较大。

(3) 跃廊式：采用小楼梯作为层间联系

跃层式及跃廊式住宅采用小楼梯作为层间联系，从而克服了走廊式住宅层层设公共走道的缺点和局限性。

设户内楼梯而每户占两层的称为跃层式住宅；在户门外设两户或更多户合用小楼梯，每户只占一层的称为跃廊式住宅。由于公共走廊的减少，这类住宅常常会形成自己独特的立面形式。跃层式住宅有结构、设备管道较复杂，不适应中小户型布局等缺点，因此跃廊而不跃层的住宅应运而生。例如，某些高层板式结构的住宅，每三层平面中只设一个外廊，从外廊层再设小楼梯服务上层和下层的住户；一个小楼梯服务两户，每户只占一层；套型不大，上下厨卫管道对齐，面积比跃层式经济。目前，国内的高层板式住宅楼多采用住宅单元和楼（电）梯单元组成多种建筑平面，形成住宅街坊。住宅内的小楼梯服务两户。楼（电）梯单元为两层高，节省了一层楼板。由于采用外廊跃层式设计手法，大大增加了电梯服务的户数，经济实用。

5. 超高层住宅：楼地面价格最低，但档次高

超高层住宅多为30层以上。超高层住宅的楼地面价最低，但其房价却不低。这是因为随着建筑高度的不断增加，其设计的方法理念和施工工艺较普通高层住宅和中低层住宅会有很大的变化，需要考虑的因素会大大增加。例如，电梯的数量、消防设施、通风排烟设备和人员安全疏散设施会更加复杂，同时其结构本身的抗震性能和荷载也会大大加强。另外，超高层建筑由于高度突出，多受人瞩目，因此在外墙面的装修上档次也较高，造成其成本很高。若建在市中心或景观较好地区，虽然住户可欣赏到美景，但对整个地区来讲却不协调。因此，许多国家并不提倡多建超高层住宅。



北方的塔楼特别容易形成“T”字形、“V”字形、瘦腰形，这些设计都是为了争取南面的日照，甚至有些地方为了采光削去一个角。

二、普通住宅的三种单元设计形式

1. 塔楼以电梯为布局核心，上到楼层后可直接入户

塔楼主要是指以共用楼梯、电梯为核心布置多套住房的高层住宅。通俗地说，塔楼以电梯、楼梯为布局核心，上到楼层之后，向四面走均可以直接进入户内。

（1）塔楼土地利用率高但舒适性较差

塔楼的土地利用率高比板楼高，但塔楼也有它的问题。

问题一：朝向的均好性差。南方日照较好，对朝向要求没有北方强，北方做塔楼难度则非常大。

问题二：容易产生纯北向户型，可纯北户型在有些地区根本行不通，如北京。

问题三：对视比较严重。

问题四：每户占的外墙小，塔楼的轮廓线决定了每户有多少房间可以开窗。内部暗空间多，特别是靠近楼梯间的部位，几乎没有采光，也无法通风，通风采光比较弱，形成暗厨黑卫。

问题五：日照、景观形成自遮挡，日照和景观受到影响。

（2）北方塔楼对日照及节能要求比南方高得多

北方的塔楼特别容易形成“T”字形、“V”字形、瘦腰形，这些设计都是为了争取南面的日照，甚至有些地方为了采光削去一个角。但因为中间掐去一点，所以面宽一般比较大，轮廓线比较整齐。北方塔楼的外轮廓线整齐跟它的节能要求有关，如果这方面超标，还要从其他方面找补回来，比如双玻璃等的要求就特别高。

南方的塔楼外轮廓特别复杂，多为蝶形，前面张开的每一户基本是尽量往前伸的矩形，这样把轮廓线争取到最长。对塔楼来说，面宽大一点，不会对整个楼的规划造成特别大的影响。

南方塔楼的厚度比北方薄，北方会做得厚一点，南方的塔楼平面是长方形的，北方则更加抱团，这也是从节能方面来考虑的。



一梯三户只要把三户的门稍微岔开一点，电梯入门处就不会显得很堵，是一种不错的提高居住舒适度及土地利用率的的手法。

2. 板楼一般做短板，不超过三个单元

板楼多由许多单元组成，每个单元用自己单独的楼梯、电梯。从其外观上看，不一定都呈“一”字形，也可以是拐角、围合等形状。板楼南北通透，通风比较好，但是占地太多，不节地，所以现在一般做短板，不超过三个单元。板楼进深小，面宽大，日照间距比较小，还可以换方向，东西向也没有问题，所以南方现在做得很好，但在北方就严格要求板楼是正南正北向，因此，做起来困难非常大。

(1) 一梯两户的板楼

一梯两户的板楼是最好做的，在这里就不多做讲述了。

(2) 一梯三户的板楼

一梯三户只要把三户的门稍微分开一点，电梯入口处就不会显得很堵，是一种不错的提高居住舒适度及土地利用率的的手法。一梯三户的关键在于如何处理中间一户。南方通常是挖一个缝，把厨卫都塞到缝里；而北方则必须把厨房挺出来，做一个暗卫。

(3) 两梯四户的板楼

18层以上的住宅就应该设两部电梯，通过做剪刀差使电梯布置的问题得到比较好的解决。在南方，冬天也不会太冷，两梯四户的板楼可以很好地运用，但是北方一到冬天就会变得很冷，运用起来有点困难。

3. 板塔结合型的住宅一般是两端做塔楼，中间做板楼

板塔结合型的住宅一般是两端做塔楼，中间做板楼。板塔结合型的单元设计既可以保证部分住户居住的通透性，又能有效地提高土地的利用率。

三、市面热销户型特征分析

据一项调查显示：在住宅类型选择中，多层选择占79.88%，小高层9.56%，高层6.93%，复式2.77%，别墅0.86%；在户型选择中，高档偏好的居住为三室、两厅、两阳台、双卫生间，选择率分别为58%、53%、70%、60%。综合分析，热销的房型主要有以下四方面的设计特色。

1. 明确合理的功能分区

住宅的使用功能虽然简单，但却不能随意混淆。公共活动区、私密休息区、辅助区这些分区，各有明确的专门使用功能，既有动与静的区别，又有小环境的要求。在平面设计上，应正确处理这三个功能区的关系，使之使用合理而不相互干扰。

2. 讲究房间的格局分布

前几年，“大厅小卧”之风从香港刮过来，一时蔚然成风，房产商纷纷效仿。有的厅大至40~50平方米，而卧室则小至6平方米，造成严重的比例失调，很不实用，不符合人们的居住习惯。从各房间的大小来看，人们较理想的卧室面积应为12~15平方米，客厅面积为21~30平方米，卫生间、厨房、健身房、储藏室各占5~8平方米，阳台5~6平方米。这样的面积分配，保证了基本功能的安置，符合当前人们生活使用的需求和习惯。

（1）房间不能绕厅走

客厅是家庭住宅的门户，在整套房子中占有重要的地位。关于开间，流行4.2米的做法，一般不应小于3.9米。这种面积配比更适合现代人对家庭布置、家具摆放的实际要求。但是，客厅设计中最大的禁忌是所有房间绕厅布置，造成开门太多，完整墙面少。由于通行路线交叉穿越，不利于厅内家具的布置和使用，也影响了休息区的私密性和安静。从方便布置家具的角度出发，厅内连续可使用的墙面的最小长度最好在4米以上。

（2）功能齐备，厨房、餐厅、小阳台三位一体化设计

厨房及卫生间是居住最重要的辅助使用空间。厨房除放大其使用面积之外，还应注重功能的开发和室内环境的保护，充分考虑冰箱、微波炉等物品的位置。厨房、餐厅、小阳台采用“三位一体化”设计，好的厨房应带有一个2平方米左右的服务阳台。厨房与餐厅联系方便，便于家庭杂物放置在小阳台，也便于厨房操作人与用餐人交流，产生一种舒适的生活情调。

（3）卫生间多为双卫设置或浴厕分离

卫生间的设计现在向两个方面发展。一是设置双卫生间，通常是一间供主卧专用，一间公用；另一趋势是公共卫生间浴与厕分离。即推门进去，先是洗澡间，里面才是厕间。这种卫生间在创造舒适卫生的环境条件和提高使用效率方面颇具吸引力。

3. 住宅流线设计不能交叉

流线俗称动线，是指人们活动的路线，它根据人的行为方式把一定的空间组织起来，通过流线设计分割空间，从而达到划分不同功能区域的目的。一般来说，居室中的流线可划分为家务流线、家人流线和访客流线，三条线不能交叉，这是流线设计中的基本原则。如果一个居室中流线设计不合理，流线交叉，就说明空间的功能区域混乱，动静不分，有限的空间会被零散分割，居室面积被浪费，家具的布置也会受到极大的限制。

(1) 家务流线：“L”形流线最为流畅

储藏柜、冰箱、水槽、炉具的顺序安排决定了下厨流线。由储存、清洗、料理这三道工序进行规划，就不会有多绕几圈浪费时间、体力，或在忙乱中打翻碗碟的现象。除思考自己下厨的习惯外，充分地考虑流线，比如以“L”形流线安排设计厨房用品的摆设，会是女主人最轻松的下厨流线。一般人家中的厨房可能较狭窄，流线通常为直线，即使如此，顺序不当还是会引起使用上的不便。举例来说，假使料理台的流线规划是先冰箱、炉具，然后是水槽清洗，再走回炉具进行烹调，流线并不顺畅，如果一开始的安排就是冰箱、水槽、炉具，使用起来会更流畅。

(2) 家人流线：秘密性设计最为重要

家人流线主要存在于卧室、卫生间、书房等私密性较强的空间。这种流线设计要充分尊重主人的生活格调，满足主人的生活习惯。目前流行在卧室里面设计一个独立的浴室和卫生间，就是明确了家人流线要求私密的性质，为人们夜间起居提供了便利。此外，床、梳妆台、衣柜的摆放要适当，不要形成空间死角，让主人感觉无所适从。

(3) 访客流线：不应与家人流线和家务流线交叉

访客流线主要指由入口进入客厅区域的行动路线。访客流线不应与家人流线和家务流线交叉，以免在客人拜访的时候影响家人休息或工作。客厅周边的门是保证流线合理的关键，一般的做法是客厅只有两扇门。而流线作为功能分区的分隔线划分出主人的接待区和休息区。目前大多数的流线设计把起居室和客厅混为一谈。这样一来，如果来访者只是家庭中某个成员的客人，那么偌大的客厅就只属于这两个人，其他家人就得回避，浪费空间不说，还影响其他家庭成员正常的活动。在起居室中划分出单独会客室是必要的。单纯大面积的客厅效果并不佳，通过流线的细分，从而科学地分割空间，这才是房型设计的根本。