



套型宝典

- 人人需要**住房**、人人关注**住房**
- 献给购房者、开发商、土建专业类学生、专业设计人员的**“套型宝典”**
- 全面总结、讲述住宅套型理论——**告诉您**什么是好的套型、如何挑选
- **110个**最新流行**套型实例**介绍、点评——让您看得清清楚楚

周涛 黄晨 编著

TAOXING BAODIAN

山西科学技术出版社

SHANXI SCIENCE AND TECHNOLOGY PUBLISHING HOUSE



套型宝典

周涛 黄晨 编著

TAOXING BAODIAN

④ 山西科学技术出版社

SHANXI SCIENCE AND TECHNOLOGY PUBLISHING HOUSE

图书在版编目(CIP)数据

套型宝典/周涛, 黄晨编著. —太原: 山西科学技术出版社,
2005. 2

ISBN 7 - 5377 - 2481 - 4

I. 套... II. ①周... ②黄... III. 住宅—建筑设计—作品集—世界—现代 IV. TU241

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2005)第 000509 号

套型宝典

周涛、黄晨编著

山西科学技术出版社出版(太原建设南路 15 号)

新华书店经销

太原兴晋科技印刷厂印刷

开本: 787 × 1092 1/16 印张: 11. 25 字数: 205 千字

2005 年 2 月第 1 版 2005 年 2 月山西第 1 次印刷

ISBN 7 - 5377 - 2481 - 4

Z · 516 定价: 25.00 元

如发现印、装质量问题, 影响阅读, 请与印刷厂联系调换。

前 言

住宅是最基本的一种建筑形式,它能满足人类最基本的物质需要——居住。对于一个人来说,住宅不仅仅意味着一个居住的场所,还是精神的依靠,是“家”这个精神概念的物质化的表达。更进一步说,是否拥有一套住宅是一个人能否对一个生活产生归属感的关键因素。住宅对于每个人的重要性毋庸置疑。

近年来,我国的房地产行业由冷淡到兴起,由发展到狂热,直到今天逐渐趋于成熟。随着房地产业的发展,中国的住房消费者的住房观念也在逐渐由过去的单位分房转变到住房消费——购买商品房。

作为一个非建筑专业的、普通的住宅购买者,在选择住宅的过程中,可以说在一定程度上是盲目的。知道一些建筑的基本知识,对住宅有所了解,对于他们来说是非常有必要的。住宅套型问题,在关于住宅的种种专业问题中,可以说是最重要的问题之一。它切实关系到购房者购买到的住宅在使用过程中是不是“好用”,是不是经济。

作为房地产开发商,能够在所建的楼盘中设计出好的套型,既能体现出开发商的眼光,又能提升楼盘的档次(当然还有采光、朝向等主、客观条件的因素)。

作为专业的设计人员,在时间紧、任务重的情况下,110套套型、品种,可以为其提供很好的参考和借鉴资料。

作为在校的学土木建筑的大学生,此书能为其提供很好的参考资料,相信会对他们的学习提供帮助。

《套型宝典》的出版可以说对开发商、专业设计人员、学建筑的在校大学生,以及非专业购房人员都有重要的参考和利用价值。

《套型宝典》结合目前市场上最新、最流行的110个住宅套型,

全面总结了关于住宅套型的专业理论知识。希望这本《套型宝典》为使用者提供一个有力的工具,帮助使用者根据自己的需要,选择最为合适的住宅套型,在以后住宅的使用过程中避免不必要的遗憾。在此书的编写过程中,由于时间紧,笔者水平所限,望读者在阅读过程中能够给予批评指正。

周涛 黄晨

目 录

第一章 住宅建筑的基本知识及住宅套型的分类	(1)
1.1 住宅建筑的基本知识	(1)
1.1.1 建筑平面图	(1)
1.1.2 住宅套型平面图	(3)
1.1.3 住宅户型和套型	(4)
1.1.4 住宅的开间和进深	(4)
1.1.5 住宅的面积问题	(5)
1. 建筑面积	(6)
2. 使用面积	(7)
3. 居住面积	(7)
4. 辅助面积	(7)
5. 结构面积	(7)
6. 公摊面积(又称公用面积)	(7)
7. 销售面积	(8)
1.1.6 住宅建筑常用专业词语介绍	(8)
1. 建筑密度	(8)
2. 建筑容积率	(8)
3. 标准层	(8)
4. 内廊式住宅	(8)
5. 外廊式住宅	(8)
6. 退台式住宅	(9)
7. 复式住宅	(9)
8. 跃层住宅	(9)
9. 错层式住宅	(9)
10. 公寓式住宅	(9)
11. 单元式(梯间式)住宅	(9)

1.1.7 住宅建筑平面图中常用的图例和符号说明	(10)
1.2 住宅套型类型分类及特点	(11)
1.2.1 住宅建筑的分类	(11)
1. 依据我国现行《住宅设计规范》(GB50096—1999),按照 建筑的高度来分类	(11)
2. 按照住宅建筑的形体来分类	(12)
3. 按照住宅建筑的承重结构类型来分类	(12)
4. 按照承重结构的材料分类	(12)
1.2.2 对住宅建筑的分类	(13)
1. 多层住宅	(13)
2. 小高层住宅	(13)
3. 高层住宅	(14)
1.2.3 住宅套型的分类及特点	(14)
1. 多层板式住宅套型	(14)
2. 小高层板式住宅套型	(15)
3. 高层塔式住宅套型	(15)
1.2.4 各类住宅套型综合比较	(16)
第二章 好的住宅套型应具备的条件	(17)
2.1 好套型所应具备的基本条件	(17)
2.1.1 朝向	(17)
1. 采光和日照	(18)
2. 得热与隔热	(19)
3. 自然通风	(20)
4. 视野	(22)
2.1.2 层次	(22)
2.1.3 层高与净高	(22)
2.1.4 各空间的形状——开间与进深的关系	(23)
2.1.5 各空间的面积比例	(23)
2.1.6 室内交通组织	(24)
2.1.7 私密性	(26)
2.1.8 可变性	(27)
2.2 住宅套型中的基本功能空间	(29)
2.2.1 门厅(玄关)	(29)
2.2.2 起居室(客厅)	(29)

2.2.3 卧室	(30)
2.2.4 厨房	(31)
2.2.5 餐厅	(33)
2.2.6 卫生间	(34)
2.2.7 阳台	(35)
2.2.8 过道、贮藏间和套内楼梯	(35)
2.3 住宅套型各功能空间之间的关系	(36)
2.3.1 功能分区的原则	(37)
1. 公私分离	(37)
2. 动静分离	(38)
3. 食寝分离	(38)
4. 居寝分离	(38)
5. 洁污分离	(38)
2.3.2 平面内分区	(39)
1. 起居圆心型	(39)
2. 公私各置一侧型	(40)
3. 公共空间中轴型	(40)
2.3.3 立体空间分区	(40)
1. 错层	(41)
2. 跃层	(42)
3. 复式	(42)

第三章 如何选择好的住宅套型

3.1 住宅套型选择的原则	(44)
3.1.1 住宅套型必须符合使用者的实际使用需要	(44)
3.1.2 住宅套型必须符合使用的生活模式	(45)
1. 居民基本行为内容	(45)
2. 居民基本生活类型	(45)
3.1.3 住宅套型必须满足家庭“户型”的需要	(45)
3.1.4 住宅套型本身的技术因素应力求合理	(46)
3.2 选择的方法、步骤	(47)
3.2.1 原则明确	(47)
3.2.2 了解套型的总体情况	(47)
1. 该套型所处的位置	(47)
2. 所在住宅楼的建筑形式	(48)

3. 住宅楼套型间的组织关系	(48)
3.2.3 分析套型内各功能空间的关系	(48)
3.2.4 分析套型内各功能空间的具体指标	(48)
3.3 关于住宅套型,开发商常用的回避矛盾的方法	(48)
3.3.1 套型图比例失真	(49)
3.3.2 关于“面积”的文字游戏	(50)
3.3.3 平面结构陷阱	(50)
3.3.4 住宅功能空间的不合理比例搭配	(50)
3.3.5 “金三银四”的误区	(50)
第四章 多层板式住宅套型实例(套型 01—套型 31)	(52)
第五章 高层板式住宅套型实例(套型 32—套型 82)	(86)
第六章 高层塔式住宅套型实例(套型 83—套型 110)	(142)

第一章 住宅建筑的基本知识 及住宅套型的分类

1.1 住宅建筑的基本知识

对于建筑师来说,设计住宅、满足最普通的人们的居住需求是工作中的一个重要部分。建筑师有自己的建筑语言,他们是通过一些专用词汇沟通交流,通过图纸来表达自己的设计成果。在建筑领域中,有很多自己的专用名词和术语,如果没有一定的专业知识,就会对这些专业语言、专业图纸产生不理解,甚至误解的情况。这无疑是普通住宅使用者在选择住宅套型中最大的障碍。

在现实的楼市中,开发商通常都会给每个客户提供楼盘的建筑图纸,售楼的销售人员也会给客户进行热情地讲解。但是,如果您看不懂建筑图纸,对服务人员的专业介绍缺乏理解,就不能掌握住宅的基本情况,甚至被开发商的“华丽卖点”所蒙蔽,从而放过了一些低级漏洞,造成不必要的损失,在以后使用中的遇到许多麻烦。可见了解一定的建筑知识有很直接的必要性。

本节将对建筑基本知识、专业术语及专业名词做一个基本介绍和解释。保证您在阅读本书的内容以后,在日后选择住宅的过程中“看得懂,听得明白”。由于读者对建筑、对住宅户型的了解程度不一,所以那些对建筑了解程度较深的读者,可以有选择地阅读或者直接跳过本节内容,阅读以后的内容,在有疑问的时候再回来查阅。

1.1.1 建筑平面图

一幢建筑物的图纸可分为平面图、立面图、剖面图;以工种不同可分为建筑图、结构图、给排水图等;以图纸进度、深度的不同可分为方案图、施工图等。这里只介绍平面方案图,因为这类图纸是一套图纸中最基本、最简单易懂,且在房地产交易中最常见的图纸。看后能对住宅的平面布置和外部形象有一个感性的认识。

建筑平面图是建筑师表达建筑平面布置和空间关系的一种专业图示语言,是按一定比例绘制的建筑水平剖面图。简而言之,就是将建筑的屋顶揭掉以后,从建筑的正上方做的建筑投影(图 1-1)。通俗地讲,就是将一幢住宅

的窗台以上部分切掉,再将切面以下部分用直线和各种图例、符号直接绘制在纸上,以直观地表示住宅在设计和使用上的基本要求和特点。建筑平面图可以表达出建筑中墙、门、窗、楼梯等信息,更进一步地使读图人获取建筑的功能布置、空间关系等信息。对于外行的人,想一下子完全读懂建筑图纸是不现实的,这里也只能简单介绍一下,以方便非专业的使用者读图。

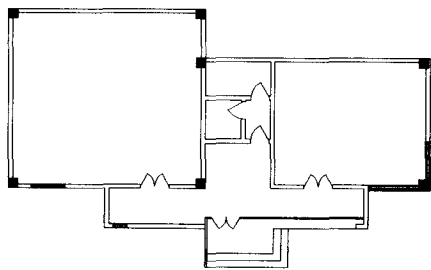


图 1-1 建筑平面图

平面图纸的主要构成

(1)正式的建筑图纸首先包括工程名称,该图名称,设计单位名称,设计人姓名等信息,平面图也不例外。这些资料可在图纸的标题栏(简称图标、图签)中获悉。图标一般位于图纸的右下角,是一个长方形的表格,所要了解的设计单位名称等信息一目了然,一看便知。在非正式的建筑图纸(如房地产商提供的楼书)中也会有这些内容的表述,但是通常不是以图标的形式表示,而是以文字介绍的方式表示。

(2)图纸最主要的构成当然是建筑物的图形(图 1-2),其中包括所有主要的信息。我们可以看到,在建筑平面图中包括表示墙的线条,以及墙上的窗洞、门洞、楼梯等符号,表达了墙、门窗、楼梯等的位置。由墙所围合的空间构成建筑的各种功能空间,各功能空间中通常会通过文字表达该空间的功能及面积等信息。通过轴线可以准确定位,通过所标注的尺寸线和上面的数字,我们可以得知关键位置之间的距离(在 1.1.7 节中笔者将详细介绍建筑平面图中常用的图例和符号,参见表 1-1)。

(3)定位轴线是绘制建筑图的基础,也是建筑图中不可缺少的组成部分,它是确定建筑物平面各承重及非承重构件位置、带有编号的点划线(图 1-2)。平面图上定位轴线的编号称为轴号,为轴线端部圆圈内的数字或字母。横向编号应用阿拉伯数字,竖向编号应用大写拉丁字母。但是非正式的建筑平面图可不标注轴号,仅仅表示轴线间的距离。

(4)平面图还会有其他一些辅助内容,以使平面图表述的内容更为准确(图1-2)。如:指北针——指示图纸中的北向。如果没有指北针,又没有特殊的说明,图纸中的方向通常的习惯是上北下南、左西右东。比例尺——标明图纸的绘制比例,就是实际长度为图纸中长度的倍数,比如图纸中标明的比例尺为1:100,则图中的1厘米代表实际长度的1米。比例尺可标注为:1:100或1/100,可读作“一比一百”或者“一百分之一”。为了方便换算,比例尺的分母通常都是50或100的整倍数,如:1/50、1/100、1/150、1/200、1/300、1/500等。有些图纸只表达住宅各空间尺寸的相对比例关系,不表达具体的尺寸,也可以采用任意的比例,这些图纸称为无比例。

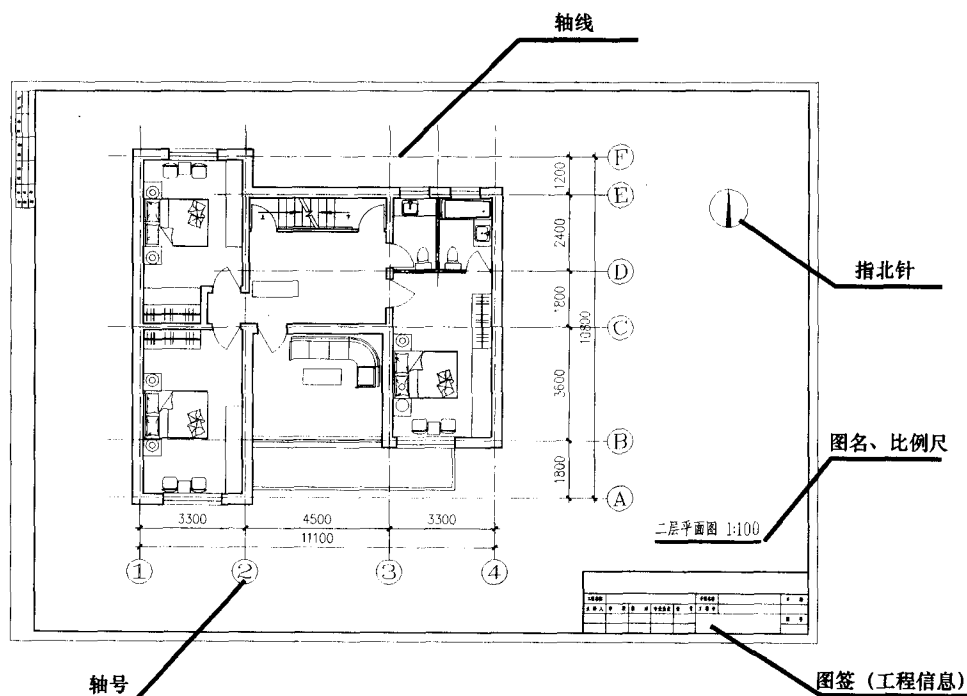


图1-2 建筑平面图的构成

1.1.2 住宅套型平面图

住宅套型平面图就是为了将住宅的某一套型表达充分,将其从住宅的建筑平面图中截取出来,并适当地将比例尺放大,单独绘制成建筑平面图(图1-3)。通俗地讲,就是将一套住宅的窗台以上部分切掉,再将切面以下部分用直线和各种图例、符号直接绘制在纸上,以直观地表示住宅在设计和使用上的

基本要求和特点。住宅套型平面图一般比较详细,通常采用较大的比例,如1:100、1:50,并指出实际的详细尺寸。对家具的标识没有统一的符号,但画法上比较直观,便于人们联想和识别。在实际的房地产销售中,目的只是为了使外行的购房者更全面地了解住宅基本情况,通常采用一些不很正规的无比例套型平面图,一些房地产开发商和销售企业,往往在套型平面图上描绘了室内应配置家具的尺寸和空间位置,有的还用颜色加以区分显示。

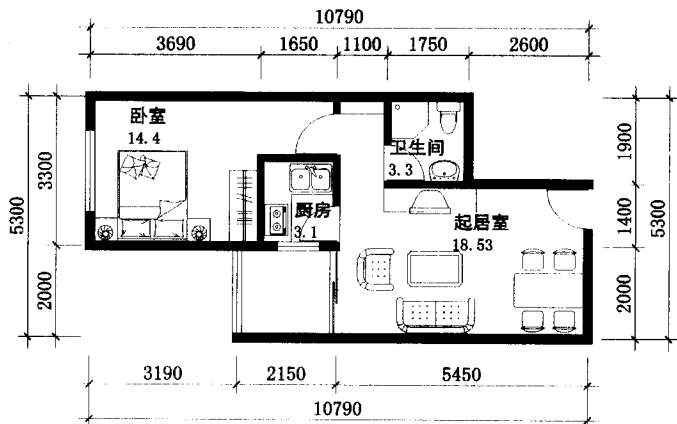


图 1—3 住宅套型平面图

1.1.3 住宅户型和套型

有人常常把户型同套型的概念混淆。在房地产市场上,人们在日常口语中常说的“户型”在严格意义上讲其实是“套型”。

那么从专业意义上讲什么是户型呢?

户型可以理解为住户的家庭结构类型,就是说一个家庭是由几口人、几代人构成的。

我们再明确一下“套型”的概念。我国《住宅设计规范》(GB50096-1999)对住宅套型定义为:“按不同使用面积、居住空间组成的成套住宅类型。”这其实就是我们在房地产市场,以及在日常交流中提到的“户型”。通常所说“几室几厅”、多少平方米使用面积,就是住宅套型的一般表述。

1.1.4 住宅的开间和进深

一般来说,住宅的开间是指一个自然间房屋的横向宽度,即建筑面宽方向一致的一间房间的宽度;住宅的进深是指一个自然间房屋的纵向长度,即与建

筑面宽方向垂直方向一致的一间房间的长度(图 1-4)。开间具体尺寸的界

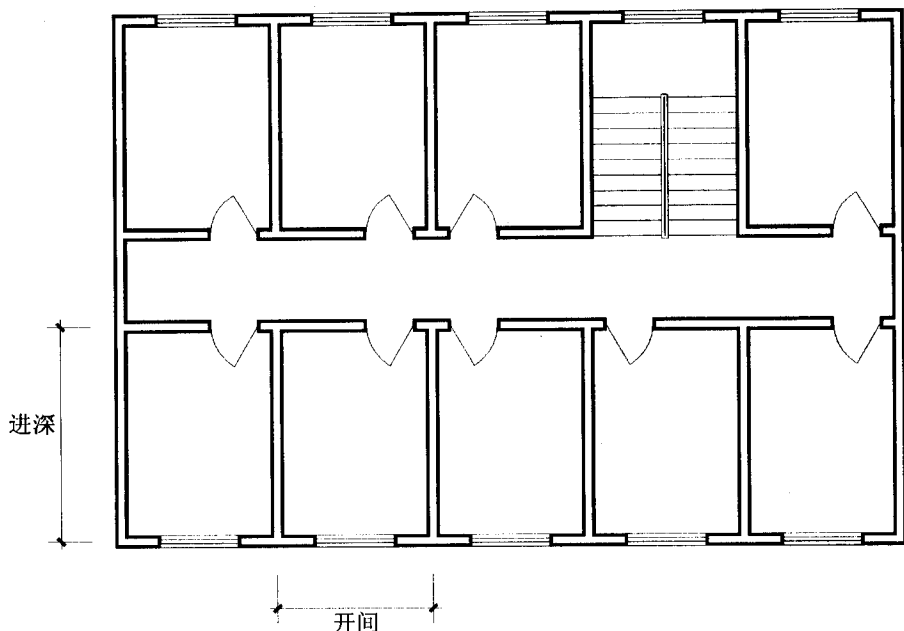


图 1—4 住宅的开间和进深

定通常是通过该房间左右两侧的轴线间的距离,进深具体尺寸的界定通常是通过该房间前后两轴线间的距离。房间的开间与进深的关系是房间是否好用,以及建筑经济性的重要因素。根据长期的实践经验可知,进深过大会使房间呈狭长型,距离门窗较远的室内空间自然采光不足;但进深较大时,又可有效地节约用地。房间的开间通常在 4.2 米以下,依据开间和进深的比例关系,房间进深多数不超过 5m 左右。采用钢筋混凝土结构的住宅,其开间和进深可以比砖混结构大些、灵活一些。开间和进深的关系问题,我们将在第三章中详细论述。

1.1.5 住宅的面积问题

我们在日常对住宅的交流、购买、了解过程中,常常会听到建筑面积、使用面积、套内面积、公摊面积等一些关于面积的表述。由于面积是关于住宅最为重要的参数之一,所以我们有必要了解各种关于对面积术语的准确定义,防止在使用过程中产生歧义。住宅的各种面积有着截然不同的含义,下面对建筑面积、使用面积、居住面积、辅助面积、结构面积、公摊面积、销售面积逐一进行介绍。

1. 建筑面积

住宅的建筑面积是指建筑物外墙外围所围成空间的水平面积。对于多、高层住宅楼的建筑面积,则是各层建筑面积之和。住宅套内的建筑面积包括此套型的使用面积、结构面积和阳台的建筑面积。全封闭的阳台按其外围水平投影全面积计算建筑面积。未封闭的阳台,按其围护结构外围水平投影面积的一半计算建筑面积。

建筑面积的具体计算范围和方法是:

(1)单层建筑物不论其高度如何,均按一层计算,其建筑面积按建筑物外墙勒脚以上的外围水平面积计算。

(2)多层或高层住宅建筑面积,是按各层建筑面积的总和计算,其地面层按建筑物外墙勒脚以上外围水平面积计算,二层或二层以上按外墙外围水平面积计算。

(3)地下室、半地下室等相应出入口的建筑面积,按其上口外墙外围的水平面积计算。

(4)用深基础做地下架空层加以利用,层高超过 2.2 米的,按架空层外围的水平面积的一半计算建筑面积。

(5)穿过建筑物的通道,建筑物内的门厅、大厅不论高度如何,均按一层计算建筑面积,大厅内回廊部分按其水平投影计算建筑面积。

(6)电梯井、提物井、垃圾道、管道井和附墙烟囱等均按建筑物自然层计算建筑面积。

(7)住宅建筑内的技术层,层高超过 2.2 米的,按技术层外围水平面积计算建筑面积。

(8)独立柱雨篷,按顶盖的水平投影面积的一半计算建筑面积;多柱雨篷,按外围水平面积计算建筑面积。

(9)突出房屋的有围护结构的楼梯间、水箱间、电梯机房等,按围护结构外围水平面积计算。

(10)两个建筑物之间有顶盖的架空通廊,按通廊的投影面积计算建筑面积,无顶盖的架空通廊按其投影面积的一半计算建筑面积。

(11)突出墙面的门斗、眺望间,按围护结构外围水平面积计算建筑面积。

(12)封闭式阳台、挑廊,按其水平投影面积计算建筑面积。凹阳台按其阳台净空面积(包括阳台栏板)的一半计算建筑面积。挑阳台按其水平投影面积的一半计算建筑面积。

(13)住宅建筑面积内无楼梯,设室外楼梯(包括疏散楼梯)的,其室外楼梯按每层水平投影面积计算建筑面积;楼内有楼梯,并设有室外楼梯(包括疏散

梯),其室外楼梯按每层水平投影面积的一半计算建筑面积。

2. 使用面积

使用面积是指住宅各层平面中为生活起居所使用的净面积之和,即指住宅中分户门内全部可供使用的净面积,包括日常生活起居使用的卧室、起居室、客厅(堂屋)、亭子间、厨房、厕所、室内通道、壁橱、阳台等的面积,俗称地毯面积。在1987年颁布的《住宅建筑设计规范》中,对计算使用面积做出了一些特殊的规定:跃层式住宅中的户内楼梯按自然层数的面积总和计入使用面积;不包含在结构面积内的烟囱、通风道、管道井均计入使用面积;内墙面装修厚度均计入使用面积。采用使用面积,可以比较直观地反映住宅的使用状况。在商品住宅的买卖中,一般采用使用面积来计算价格。

3. 居住面积

居住面积是指住宅建筑各层平面中直接供住户生活使用的居室净面积之和,即指住宅中供日常生活起居用的卧室、起居室净面积总和(包括在房间中所设壁橱的面积)。所谓净面积就是要除去墙、柱等建筑构件所占有的水平面积(即结构面积)。

4. 辅助面积

辅助面积是指住宅建筑各层平面中不直接供住房生活的室内空间净面积,即套内的走道、厨房、卫生间、储藏室等居民居住用辅助场所所占面积的总和。

5. 结构面积

住宅的结构面积是指住宅的所有承重墙(柱)和非承重墙、柱、墙墩以及隔断等构件所占的面积。

6. 公摊面积(又称公用面积)

住宅的公摊面积是指住宅楼内为住户方便出入,正常交往,保障生活所设置的公共走廊、楼梯、电梯间、水箱间、门厅、楼层间厅等所占面积的总和。消费者在购买商品房时,售房单位将把公摊面积分摊给每户,计入每户的建筑面积中。购房者在选择自己的住房时,一定要注意公摊建筑面积分摊是否合理,一般来说,公用越小越好。住宅公摊面积所包括的内容国家有明确的规定。因为同样建筑面积的住宅,公摊越小,说明此住宅建筑的设计越经济,居住者能得到较大的私有空间。

7. 销售面积

按照《商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊规则》(试行),商品房按“套”或“单元”出售,商品房的销售面积即为购房者所购买的套内或单元内建筑面积与应分摊的公用建筑面积之和,即:商品房销售面积=套内建筑面积+分摊的公用建筑面积。

1.1.6 住宅建筑常用专业词语介绍

1. 建筑密度

即建筑覆盖率,指项目用地范围内所有建筑基底面积之和与规划建设用地之比。

2. 建筑容积率

是指项目规划建设用地范围内全部建筑与规划建设用地面积之比。附属建筑物也计算在内,但应注明不计算面积的附属建筑物除外。

3. 标准层

建筑中间楼层(除首层和顶层外的楼层)的布置有很多是相同的,这些布置相同的楼层称为标准层。在住宅建筑中,标准层就是平面布置相同的住宅楼层。

4. 内廊式住宅

特点是中间有一条公共走廊,住宅布置走廊两侧,各户毗邻排列。由于这种住宅楼的电梯服务户数较多,比较节省公共走廊面积,但各户只有一个朝向,两排房屋并列相对,无法开门、开窗形成穿堂风,采光和通风都大大低于外廊式住宅,户间干扰严重。但这类住宅建筑成本较低,价格便宜。

5. 外廊式住宅

特点是在建筑一侧设有外部公共走廊,通向楼梯和电梯。其分户明确,每户均可获得采光面,采光通风良好。但其所占面积较多,建筑造价较高。楼道狭窄黑暗、环境卫生差,容易发生火灾,且住户之间干扰大。这类住宅目前属于淘汰之列。