

# Housing Options

by Li Xiaoning

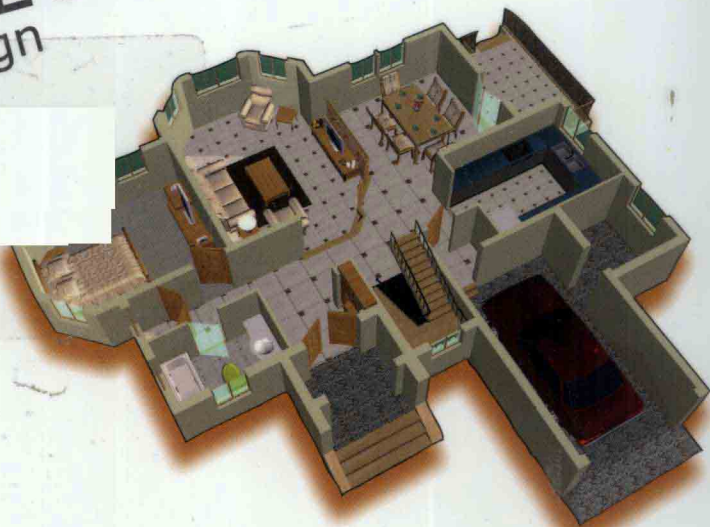
户型专家李小宁精心——

李小宁 | 著

## 帮你选户型

别墅户型卷  
Villa Design

叠拼别墅  
联排别墅  
双拼别墅  
独栋别墅



中国电力出版社

www.cepp.com.cn

户型专家李小宁精心——

# 帮你选户型

别墅户型卷

李小宁 著



中国电力出版社

[www.cepp.com.cn](http://www.cepp.com.cn)

近年来,住宅市场价格飞涨,异常火暴,面对如此昂贵的商品,人们的选择应该变得更加理性,对于寸土寸金的大中城市来说,精挑细选显得尤为重要。本套书由户型设计专家李小宁精心撰写,从北京、上海、广州、深圳等地数万个户型中,挑选出富有代表性的500个样式,从十几平方米的迷你一居到八百平方米的别墅,分门别类地进行剖析,目的是帮助购房者能够细致地挑选户型,在有限的居室空间内满足更多的生活需求,把每一平方米的购房花销做到财尽所用。

### 图书在版编目(CIP)数据

帮你选户型. 别墅户型卷 / 李小宁著. —北京:  
中国电力出版社, 2010  
ISBN 978-7-5083-9793-1

I. ①帮… II. ①李… III. ①别墅—建筑设计  
IV. ①TU241

中国版本图书馆CIP数据核字(2009)第217167号

中国电力出版社出版发行  
北京三里河路6号 100044 <http://www.cepp.com.cn>  
责任编辑:曹巍  
责任印制:陈焊彬 责任校对:太兴华  
北京盛通印刷股份有限公司印刷·各地新华书店经售  
2010年1月第1版·第1次印刷  
880mm×1230mm 1/24·7.5印张·280千字  
定价:28.00元

### 敬告读者

本书封面贴有防伪标签,加热后中心图案消失  
本书如有印装质量问题,我社发行部负责退换  
版权专有 翻印必究  
本社购书热线电话(010-88386685)

# FOREWORD 前言



常常有人问我，什么样的户型是好户型？

往高了说：有限的空间尽可能满足无限的需求。

往低了说：居室的格局尽可能满足生活的需要。

常常有人问我，住在郊区的大房子好，还是住在市区的小房子好？

往宽了说：住宅是时间和空间的关系，用时间换取空间或者用空间换取时间，就看如何平衡。同样的投入，在市区获得的空间小但可以赢得时间，快速完成工作和生活的切换；而在郊区，以牺牲时间的代价获得大空间，可以使自尊得到一定的满足。

往窄了说：生命是由时间组成的，对于每个人的价值千差万别，但空间也是丰富生命体验的重要环节，对于每个人的感受也会各有不同，就看怎样把握。有限的投入要住上好房子，选择郊区大房无可厚非；有限的年华要抓紧享受，留在市区也是权宜之计。

常常有人问我，怎样才能挑到合适的住宅？

往远了说：选择几十平方米甚至几百平方米的户型时，需要依靠生活经验和市场直觉；购买几十万甚至几百万的住宅时，需要依靠理性分析和优劣对比。

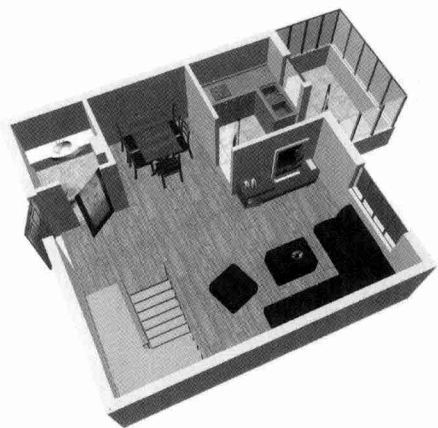
往近了说：这套书从北京、广州、深圳和上海等地数万个户型中，挑选出富有代表性的500个样式，分门别类地进行分析，目的是帮助购房者能够细致地挑选户型，去粗取精，去伪存真。

我还想说的是：空间的大小并不一定能简单地决定生活质量的高低，一些哗众取宠的样式并不一定能实现可持续发展，每一平方米的购房花销也并不一定能达到财尽其用。俗话说：

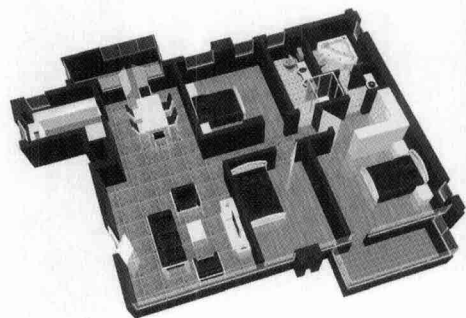
“萝卜快了不洗泥”，不管是水萝卜、糠萝卜，缺货时就是满身泥泞也照样好卖。房子若是如此，到头来吃亏的还是普通购房者。在房价高擎的现状下，科学的鉴赏，仔细的斟酌，理性的选择，就像给萝卜洗去污泥，还其本来面目，挑到真正能保值、增值并且舒适、好用的房子，不然用买“心里美”的钱买了白萝卜，不喊冤才怪呢！

# 目 录CONTENTS

■ 前言 .....	3
■ 走马观花篇 .....	7
走近健康的别墅类住宅 .....	9
探访美国别墅 .....	25
■ 别墅户型篇 .....	45
篇前语：空间的释放 .....	46
叠拼别墅 .....	47
案例 .....	48
联排别墅 .....	69
案例 .....	70
双拼别墅 .....	97
案例 .....	98



独栋别墅 .....	119
案例 .....	120
篇后语：户型的分离 .....	176
■ 后记：应该精挑细选 .....	179

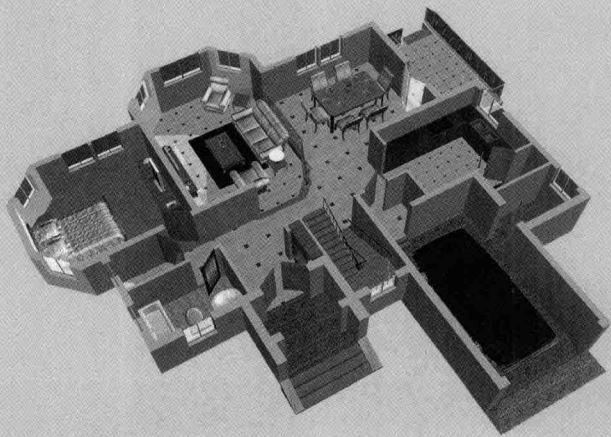
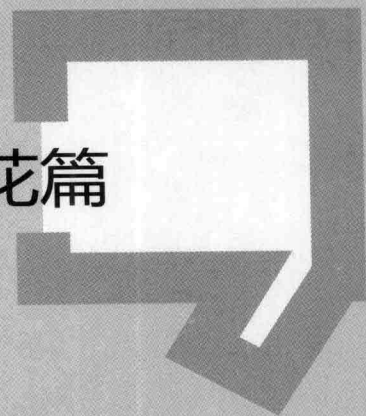








# 走马观花篇







记得20世纪70年代，北京前门一线立起了一排高层板楼，那时人们把其当作现代化的标志，争先恐后地参观、拍照。就是伫立在建国门立交桥东北角的高层外交公寓，也被媒体称为“中国的脸蛋”，屡屡闪现在电影、电视及各种报刊上。

几十年过去了，随着城市化进程的不断推进，北京人口已经达到了相当高的密集程度，此时，人们似乎又怀念起20世纪五六十年代建造的三四层低密度的小楼，那种楼前楼后，枝繁叶茂，鸟语花香的居住氛围，成了梦里情怀。

特别是2003年国内爆发的非典疫情和2009年国际爆发的甲型H1N1型流感，使购房者对住宅健康条件给予了空前的关注。前次非典的住宅隔离区，大部分都是高层塔楼，密集的人口使传染途径成倍地扩大，于是，一些感性的人们开始对高密度住宅产生了抵触情绪。

那么，究竟侧重什么样的选择，才能保障居住的健康呢？

从目前住宅对这两次疫情传播的影响看，不外乎这样几个方面：

- 一是室内排水、排风管道密闭；
- 二是户型采光、通风效果良好；

- 三是降低居住密度减慢传染速度；
- 四是增加园林改善空气质量。

而后三个方面恰恰是别墅类住宅所特有的优势。

居住环境、社区配套、住宅产品类型、自然环境和园林绿化，以及健康的居住生活方式等，均是别墅类住宅的要素。而别墅类住宅以其特有的建筑与自然环境的亲近融和、居室空间的宜人尺度、居住者之间的自然交流等满足现代人舒适与健康的条件，作为城市住宅的一个特定类型，其价值已经为人们所认知。

## 健康住宅的标准

根据世界卫生组织的定义,所谓“健康”就是指人在身体上、精神上、社会上完全处于良好的状态,以此类推,“健康住宅”就是指能使居住者在身体上、精神上、社会上完全处于良好状态的住宅,它包括以下两个方面:

### 人居环境的健康性

从室外环境看,住宅基地选址要“健康”,其中包括水源、土壤、空气等无污染。

从室内居室看,“健康住宅”必须具备起居室、主卧室、次卧室、厨房、餐厅、卫生间、储藏室、阳台等。在居室面积方面,起居室不低于14平方米,主卧室不低于12平方米,厨房不低于5平方米,卫生间不低于3平方米。而在居室高度上,建筑层高应不低于2.8米。

从空气质量看,冬季采暖和夏季制冷时,室内应有新鲜空气交换和补充设备。

从密闭性上看,外窗应采用双层或多层中空玻璃,使采暖制冷达到节能,同时在声环境方面,使室内噪声达到允许噪声的标准。

### 自然环境的亲和性

营造人居环境时,一定要尽可能地利用自然资源,比如阳光、空气、植被、水源等。在健康住宅的建筑设计中,要注意室内环境的处理,如声环境、光环境和空气环境等,因为采光、通风的优劣与身心健康有着极为密切的关系。

在健康住宅的绿色系统中,植树应多于种草,这样可以更好地降尘、降噪,使景观起伏多变,与人自然地交融。其标准表现为社区绿地率 $\geq 35\%$ ,建筑密度 $\leq 25\%$ ,绿化覆盖率 $\geq 70\%$ ,人均公共绿地面积 $\geq 2$ 平方米/人,硬质景观用地占集中绿地面积 $\leq 30\%$ 等。

这中间要注重绿化布局的层次、风格与建筑物的相互辉映;

注重不同植物各方面的相互补充、融合;

注重发挥绿化在隔热、防风、防尘、防噪音、消毒、灭菌,甚至从视觉和心理上消除疲劳等方面的作用。

总之,必须以改善及提高人的生态环境、生命质量为目标。



## 居住社区的环保性

环境保护是一项与人类生存密切相关的工作，要注意两个方面：

要考虑自然生态和社会生态的多方需要，注重节约能源，注重居住者对自然空间和人际关系交往的需要；

要科学地建立各类系统，其中像水系统中的排水系统的密闭和中水系统的设置，环境卫生系统中的生活垃圾的分类和处理等，这些都对健康起着至关重要的作用。

### 身体健康的保障性

虽然人们日常的看病就医主要还是在医院，但完善的社区医疗保健体系，多样化的健身设施、文化娱乐设施，以及实用的家政服务体系，都是一个健康社区所必不可少的。要根据社区的人群构成、文化水准、健康状况等，制定和实施保健计划。

2001年，国家住宅工程中心联合卫生部、国家体育总局和国家环保总

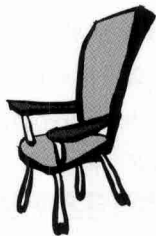
局等单位根据目前国际上实行的健康住宅标准，结合国内的实际情况，共同编写了《健康住宅建设技术要点》，从住区环境居住空间、空气环境质量、热环境质量、声环境质量、光环境质量、水环境质量等方面拟定了72条健康住宅建设的技术要点，共96项技术指标。

尽管上述机构选定了北京亦庄的金地格林小镇和北京东坝的北京奥林匹克花园作为健康住宅的试点单位进行推广，但实际上，能够接近以上健康标准的住宅在目前北京市场上来说，仍属于凤毛麟角。

相比而言，处于城市郊区的别墅类住宅，虽然不能简单地等同于健康住宅，但由于其在自然环境、建筑密度、户型配置等方面要优于市区内的高密度住宅，因而更接近人居健康的标准。如位于北京西四环、西三环之间

的西山美墅馆，借助西山优良的生态环境，将容积率保持在0.4~0.7之间，同时打造了十几万平方米的健康运动主题公园，并配备了网球场、篮球场、足球场、SPA水疗、健身房、游泳池等丰富的运动场地和设施，这些都为人居健康创造了良好的条件。

当然，一些在社区规划、户型设计、建筑用材等方面不合理的项目，虽然密度很低，同样会使住宅的健康性大打折扣。



## 住宅郊区化

### 住宅郊区化的动因

很多人之所以选择郊区，关键原因并不在于郊区的房子有多好，而是因为市区的房子很多指标无法让人满意。

一方面是市区的房价偏高，使得工薪阶层望而却步，而郊区的一些住宅往往便宜很多。

另一方面是北京城区内的人口密度和建筑密度分别是近郊区的2.2倍和1.4倍，使得追求居住品质的“中产”和“白领”转而选择舒适度更高一些的郊区低密度甚至别墅类住宅。

再一方面是别墅大都建在郊外自然风光宜人、交通相对便捷的地方，使得需要高品质居住条件的成功人士自然而然地从市区趋向郊区。

### 住宅郊区化的三种居住模式

**经济类住宅。**以高层高密度为主，依托城铁、地铁等交通工具，消费

对象为普通工薪阶层，如北京回龙观、亚北、东坝、化工路、京西等地区的回龙观大社区、天通苑、北苑家园、朝阳新城、翠城、长安新城、三环新城等。

**花园洋房。**以4~6层中密度楼房为主，分布于北京五、六环城市边缘绿化带周围，消费对象为中产阶级和城市白领，如西苑、东坝、亦庄、房山等地区的百旺茉莉园、北京奥林匹克花园、狮城百丽、样本、中体奥林匹克花园等。

**别墅类住宅。**以4层以下联排和独栋别墅为主，消费对象为中高层人士，如北京温榆河、潮白河和京顺路沿线，亚北地区、京昌路沿线、西山地区、通州地区、亦庄北京经济开发区的观唐、桃花源、碧海方舟、保利·垄上、亦庄北京经济开发区、金科·帕提欧、玫瑰园、西山美庐、香山·清琴、泰禾红御、天鹅堡等。

### 别墅类住宅具备的条件

别墅类住宅应该是什么样呢？

首先具备便捷的交通和适宜的位置。开车至市区繁华路段，最好不要超过一个半小时，否则以牺牲更多时间换来此类独立性居住模式和较高的土地代价，未见得划算。

其次应该有商业依托。成熟的配套及各种设施，是居住舒适的重要保证，因此除了社区内的会所等设施外，尽可能地依托城镇生活，因为此类住宅的业主多是上班族，而他们的下一代，也往往正在就学的年龄，不希望因衣食住行而耗费过多的时间。

再次是叠拼和联排等过渡型别墅产品力求经济、实用。这类住宅的业主在国外主要为中产阶级以下的人士，因而设计、建造时尽可能降低成本，避免过分追求奢华，造成总价过高，使客户转而选择双拼和独栋别墅。



## 低密度的含义



低密度别墅类住宅的一个重要的指标就是容积率。

容积率是指地上部分的总建筑面积与总建筑用地面积之比，它是衡量住宅舒适度的重要指标，决定着社区内人均享有公共区域面积和绿化面积的大小，住户数量的多少。一般来说，相同地块上的建筑面积越少，居住人口也会相应减少，舒适度也就越高，这就是低密度别墅类住宅所具有的优越性。

### 低密度界定

从容积率上说，低密度别墅类住宅应低于1，而那些高于1，低于2的4~6层花园洋房式住宅，应划分到中密度住宅类，以保证低密度别墅类住宅的高品质及高品位。

从建筑模式上说，低密度别墅类住宅应为非集合式住宅，具体表现为4层以下的，上有天，下有地，或者顶天立

地的住宅样式，其出入口门应走独立通道。

### 低密度的优势

密度低。降低社区密度，既可以获得城市中不可多得的自然空间，保证良好的通风、采光，又可以减少单位面积的人口，使病毒、细菌等的传播途径得到一定的控制，减少其交叉感染。像位于天竺的美林香槟小镇，虽然是一个拥有286套联排别墅(Townhouse)的项目，但却将容积率做到了0.46，使楼间距保持在30~50米之间，达到了独栋别墅(Single Family House)的标准。

绿化好。低密度一定程度上增加了绿化面积，通过植物的光合作用，给环境带来了更多、更新鲜的空气，增加了人与自然的接触。据环保专家测定，一个人所需要的氧气要靠12平方米的绿地提供。

户型趋于人性。在城市住宅中，保

证居室内获得充足的日照和良好的通风与节约用地之间存在着尖锐的矛盾，而这些对健康有着举足轻重的影响。低密度加上纯板式和上有天、下有地的建筑构造，以及前庭后院的布局，使户内空气易于对流，与自然接触也变得更紧密。尤其是独立入户的高级住宅形式，使邻里之间出入住宅形成了动态隔离。像位于西三旗的宽HOUSE，一反传统联排别墅(Townhouse)窄面宽、长进深的建筑结构，将面宽增至9.9~11.2米，进深缩小至8米，有效地增加了通风、采光。



## 别墅类住宅的数据控制

### 容积率不能过高

容积率是别墅类的重要标志，必须要通过降低社区建筑密度，减少居住人口，并留出足够的绿化空间，以保证较高的舒适度。

一般来说，叠拼别墅（City House）为0.8~1，联排别墅（Townhouse）为0.6~0.9，双拼别墅（Two Family House）为0.5~0.7，而独栋别墅（Single Family House）则为0.5以下。

### 户型进深不能过大

叠拼和联排的户型总进深应控制在13米以内，而双拼和独栋则应控制在11米以内，以保障良好的采光、通风。很多别墅类住宅的居住者是三代同堂，家里或许有老人、小孩和病人，充足的阳光和良好的通风对于他们显得格外重要。

### 各类型的面积要适当

不同的别墅类住宅在户型的配比

上应有一定的面积指标，这样才能发挥其最佳匹配的优势。一般来说：叠拼别墅为160~230平方米，由2层构成；联排别墅为180~260平方米，由3层构成；双拼别墅为200~300平方米，由2~3层构成；而独栋别墅则为220平方米以上，由2~3层构成。

### 生活配套不能少

别墅类住宅大多处于市政配套稀少的郊区，即便是依托卫星城、开发区和城镇等，生活文化娱乐设施也极为有限。因此，选House更要注意选Town。

通常，居住者对社区生活配套的需求依次为：超市和购物中心、医院、银行和邮局、幼儿园和小学；对文化娱乐设施的需求依次为：运动场、游泳池、健身房、图书室、酒吧和茶室。像作为华润置地“新市镇”计划NO.1作品的万人小镇翡翠城，不仅依托大

兴黄村卫星城新区，与周边成熟项目相呼应，还从占地120万平方米的总面积中划出10%，用于建设多种服务性商业网点及各类生活设施。



## 别墅类住宅的几个误区



### 公共交通无作用

公共交通对于别墅来说，并不是可有可无，它是最基本的要求。从目前北京的情况来看，即使是高收入家庭，人手一车也不太现实。对于有能力消费低密度住宅的买家来说，他不一定经常使用公共交通，但其存在是一道重要的心理保障。而对于其家庭成员及亲戚朋友，公共交通则是生活的必要工具。

### 周边环境不重要

目前别墅社区共同存在的问题是：社区与周边的社会环境差异过于明显，有一种贫民窟中冒出暴发户的感觉。社区内外强烈的贫富反差，很容易让别墅的居住者产生忧虑和不安，而居住的安全感是现代社区内外环境最起码的要求。

### 生活方式很舒适

郊区的别墅较之市区的公寓，从住宅本身来说，舒适度的确有了很大的提

高，但这些往往是牺牲了生活的其他方面换来的。

舒适未必便利。别墅类住宅的舒适度是在一定成本的前提下，牺牲空间距离换取的，因此，居住一旦脱离了城区就业大环境，生活诸多方面都会感到不便利。像老人就医，晚年社交生活，小孩就学，业余教育配套等。

舒适未必经济。从居室面积上说，别墅类住宅因面积较为宽裕，比起市区高密度集合式公寓类住宅来，空间利用率要低一些；从交通上说，频繁往返于城郊之间，要增加许多费用；从建筑上说，墙体暴露的面积比起公寓要大一些，因而采暖、制冷的能源消耗将增加；尤其是远离市区，不能及时处理日常事物，包括往返交通，这些都使生命中宝贵的时间损耗加大。

### 市场空间非常大

虽然国土资源部下达了《关于清

理各类园区用地，加强土地供应调控》的紧急通知，对别墅类用地叫停，使已经通过立项审批的别墅项目包括正在规划的Townhouse类项目吃了一顆定心丸。但别墅的市场规模不仅与人口密度、土地资源等自然条件相关，而且与社会结构的发展变化相联系。多数情况下，别墅市场规模与城市中高收入阶层在社会结构中的比例成正比关系，从目前市场看，已呈现出供大于求的趋势。同时作为别墅住宅目标客户群的中高收入阶层以及外籍人士中，主力人群多为中年人，他们上有老，下有小，在家庭中起着承上启下的作用，考虑到老人和孩子对市区生活的依赖，在同等的价位上，他们往往可能会选择生活更为方便一些的市区公寓。

## 别墅类住宅几大类型的发展

### 叠拼别墅 (City House)

1994年在北京东北郊顺义开发的万科城市花园，以低层小楼加上绿地、远远低于同区域纯别墅的总价，得到了年轻白领的青睐，近20万平方米的住宅，很多是尚未完工，就已销售完毕。

年轻白领选择郊区别墅类住宅，除了空气、绿化和低密度外，对建筑结构样式的选择尤其挑剔，至此，万科城市花园后期又推出了“上有天(顶层平台)、下有地(门前绿地)”的叠式错层公寓，也就是现在所谓的“叠拼别墅(City House)”。这种住宅一般为四层左右，下面两层和上面两层各为一户，除去绿地和平台外，有时还会附带地下室和阁楼。空间也以错层、跃层和复式的多样变化，给人耳目一新的感觉。随着万科城市花园的热销，周边类似风格的裕祥花园和双裕·德邻等

项目也相继登场。

随着时间的推移，人们渐渐地认识到：舒适，有时是要以牺牲便利为代价的。每小时一班的班车，使老人和孩子难以出入自由；京顺路上的拥堵，令上班族常常恼火万分。因此，以后的开发商在打造此类过渡性住宅时，把交通的便捷作为首要的指标，以求在更舒适一些的联排别墅(Townhouse)开始迅速扩大份额的时候，分得一杯羹。

### 实例1

北京康城“香草天空”位于北京国贸东12.5公里，占地133.33万平方米，总建筑面积100万平方米，绿化率36%，容积率1.19。项目二期的“香草天空”共384套住宅。社区北行2公里到京通快速路会村出口，南行6公里到京沈高速路豆各庄出口，出行便捷。

C户型为中单元三、四层的上

叠，四室二厅三卫带阁楼，建筑面积225.04平方米。该户型总面宽6.6米，比较适合南侧一个到一个半的主要居室，北侧两个次要居室的设计模式。下层客厅虽然有5.3米的面宽，但因要留出门厅和通往阳台的通道，最多只剩4.2米。餐厅相对稳定，设计时若能将卫生间的门上移至与次卧相对，则能避开卫生间直对着餐厅的弱点。上层餐厅挑空部分比较灵活，或者保留现状，维持上下通透，或者加装楼板隔成家庭起居室，增加功能空间，都是不错的选择。阁楼则是富有创意的空间，特别是配有露台，使改造充满了灵性。

