

Housing Options

by Li Xiaoning

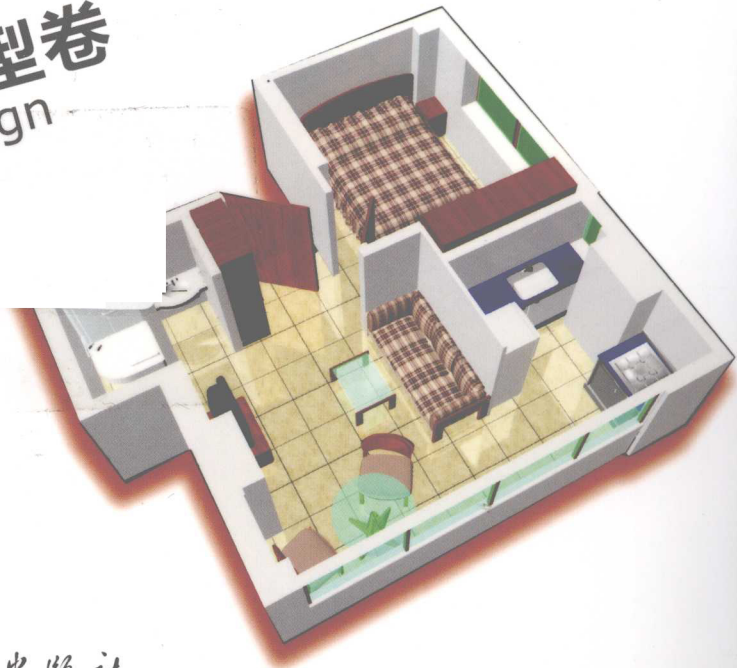
户型专家李小宁精心——

李小宁 | 著

帮你选户型

小巧户型卷
Mini Design

迷你一居
合体一居
一居室
LOFT
酒店式公寓



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

小巧户型卷

李小宁 著



中国电力出版社

www.cepp.com.cn

近年来,住宅市场价格飞涨,异常火爆,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. 小巧户型卷 / 李小宁著. —北京: 中国电力出版社, 2010

ISBN 978-7-5083-9850-1

I. ①帮… II. ①李… III. ①住宅-建筑设计 IV. ①TU241

中国版本图书馆CIP数据核字(2009)第225113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。

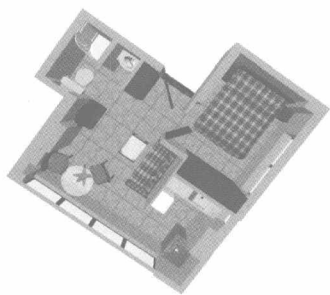
往近了说：这套书从北京、广州、深圳和上海等地数万个户型中，挑选出富有代表性的500个样式，分门别类地进行分析，目的是帮助购房者能够细致地挑选户型，去粗取精，去伪存真。

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

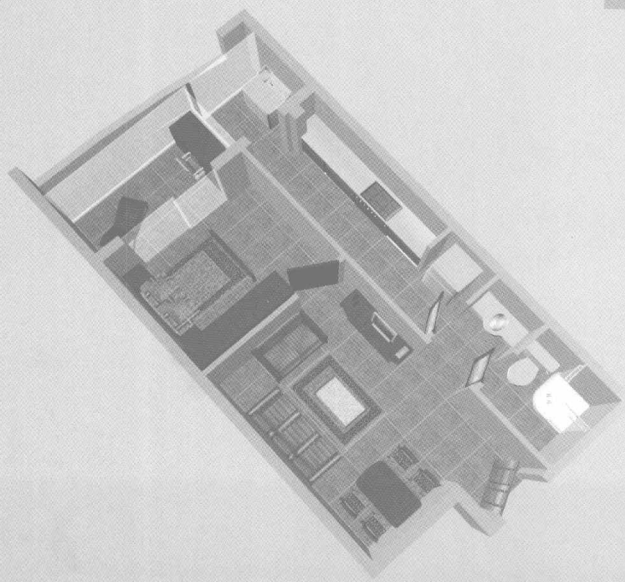
■ 前言	3
■ 喜忧参半篇	7
亦真亦幻小户型	9
可喜可忧的酒店式公寓	37
■ 紧凑户型篇	45
篇前语：空间的底限	46
迷你一居	47
案例	48
合体一居	63
案例	64
一居室	95
案例	96
篇后语：户型的特性	132



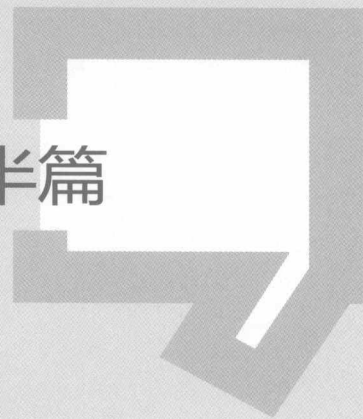
■ 时尚户型篇	135
篇前语：空间的跳跃	136
LOFT	137
案例	138
酒店式公寓	153
案例	154
篇后语：户型的流线	176
■ 后记：应该精挑细选	179







喜忧参半篇





近些年来，小户型一直是市场追捧的热点，很多楼盘最先售罄的往往是位置并不是太好，但总价相对低一些的小户型。尤其是房价高擎的今天，购房者对小户型的追逐变得更为紧迫，更为匆忙，甚至有些饥不择食。

小户型面积虽小，但居住功能和大户型相比不应该有太大的差异，理想的要求是：精致地规划面积，巧妙地设计户型，其面积的取舍点尽量卡在既保证功能完善又最少浪费，也就是经济而不局促。

实际上，小户型由于面积有限，设计不宜，挑选也难，改动起来更是捉襟见肘，因此，比起大户型来，更需要精挑细选。

何谓小户型



小户型的狭义与广义

狭义的认为：60~70平方米以下的，具有厨、卫、宿功能的一居室即为小户型，这中间包括超小型的酒店式公寓或单身公寓。

广义的认为：总面积相对于市场主流户型为小的精巧户型即为小户型，或称做标准户型。目前对小户型比较一致的看法是：一居室60平方米以内、二居室80平方米以内、三居室100平方米以内。以上仅指单卫，如果变成双卫，再增加一些功能空间，比如储藏室、休闲阳台和独立餐厅等，可以将面积放宽10~20平方米。而南方户型，由于居住习惯具有空间稍小、建筑结构简洁和使用率较高等特点，面积可以缩小10~20平方米。

缩小面积与增加功能

这两方面常常是一对矛盾体，80年代以前的户型，因功能相对单一，居

室可以做得小巧些，像一居室40平方米左右，二居室60平方米左右，而三居室也就才70平方米左右，这些户型中大多是只有过厅没有客厅，实际上是少了一个主要功能空间，也就是少了一间房。而现在随着“动静分区”、“洁污分离”、“干湿分开”、“主客分卫”、“中西分厨”等标志生活品质和习惯的样式，以及储藏间、衣帽间、休闲阳台、家政阳台、玄关等空间的设置逐渐地渗透到各种户型中，居住的舒适度较之从前大为提高，但面积也相应的加大。

因此，小户型中各类分区的样式及功能空间的设置应首先服从于居室面积的需要，也就是说，在起居室、卧室以及厨卫面积达标的基础上，再适当加以考虑。为了更好地在有限的空间中容纳人们无限的需求，兼容方方面面，导致功能复合化、空间模糊化等

成为住宅发展的重要趋势。

使用率尤其重要

使用率的大小也是一个不容忽视的问题。目前，绝大多数楼盘在户型面积上提供两个数据，即建筑面积和套内建筑面积，前者为销售时的计价面积，而后者为户型所占用的面积。使用率的计算是套内建筑面积除以建筑面积得出的百分比，一般标准户型是塔楼为77%~82%，板楼为80%~85%，南方地区同比还能提高5%。而小户型集中的楼层，因公摊加大，实际上要降低3%~5%。

在进行项目之间价格比较时，应用某一户型的总价除以套内建筑面积，得出的单价才是该户型的有效面积的价格，这一点，对于在面积上斤斤计较的小户型来说，显得尤为重要。

小户型的供求关系

供应量非常有限

虽然小户型热销，但市场的供应量非常有限，主要基于以下几点：

开发成本不低。小户型“麻雀虽小，五脏俱全”，从厨卫的设施到房间的布线，样样都不少，同时与大户型在公用设施上共享，物业费却仅按面积交纳，因而使得社区公用设施实际单位面积成本增加。

设计难度增加。在混合居室的楼中，一居室虽然常常被设计在朝向最不好的一面，但因面积太小，很难兼顾采光、通风、户型、均好性等方面。

销售利润有限。卖一套小户型和卖一套大户型的手续和所费的功夫相差无几，但大户型的总利润却大得多。

实际上，不管是前些年流行的“超小户型热”，还是近些年掀起的“小户型社区热”，都是市场逐渐走向细分的结果。对于商家来说，要在激烈的竞争中

寻找市场空当，赢得商机；而对于买家来说，面对形形色色的小户型，要由表及里，去粗取精，明明白白地挑选到适合自己居住或投资的住宅。

小户型受到热捧的原因

一是总价相对较低。尽管小户型的单位面积价格往往比同质的大户型要高，但对于买家来说，总的负担要小一些。

二是出租便捷。从北京的租赁市场来看，小户型求大于供，比较容易成交，因而也最易得到投资型买家的青睐。

三是容易转让。目前二手房市场办理贷款的手续繁杂，大多数卖家都希望全款一次转让，而买家往往希望能用贷款方式成交，这就使得二手房的交易实际比新房还难一些，而小户型因总价低，相对易于成交。

从一线城市市场现状看，由于市区内的土地供应量极为有限，加上拆

迁成本居高不下，期望过多地降低销售价格似乎不切实际。从目前一些机构的调查结果看，大多数购房者能够接受的房屋总价为80~150万元，一些经济状况好些的，也不超过200万元。然而，对于经济相对薄弱的年轻人来说，100万元以上的总价似乎是可望而不可即。

前些年一些社区曾推出了总面积15~50平方米的酒店式、商住式小公寓，以相对高的单价和相对低的总价，得到了年轻人的认同，掀起了热销浪潮，但同时也在业界引起了争论，担心这类牺牲居住功能而求得缩小面积以达到降低总价的住宅，会成为过渡型产品。这些年，一些开发商瞄准了市场空当，将过去分散在楼层中的小户型集中在整栋楼甚至整个社区中推出，并且适当扩大了面积，提高了舒适度，打造出成熟的青年社区。

小户型的分类

小户型按户型样式分为合体一居和分体一居；按使用功能分为居家型、商住型和商务型。

合体一居是超小户型的必然选择

标准的一居室是一室一厅，不管是过去的室大厅长小，还是现在的室小厅长大，睡觉和起居或就餐都是安排在不同的带有采光面的空间里。而随着一居室的热销，为了缩小面积，降低总价，市场上出现了将卧室和起居室合二为一的合体一居，俗称“大开间”。

这种户型的特点是：厨卫等基本生活设施仍然具备；居室除厨卫外，只拥有一个窗户或阳台的采光面（如果有两个以上的采光面，就容易分割成两个居住空间，成了名副其实的一室一厅）。

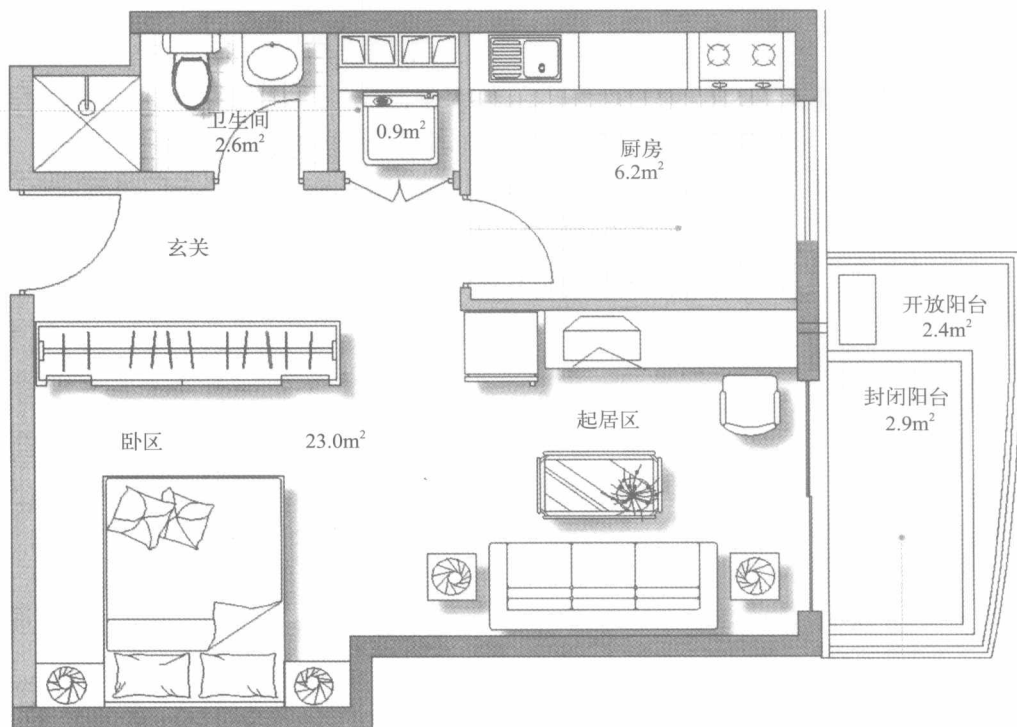
实例1

北京市丰台区广安门外朗琴园的白羊座户型，建筑面积49.31平方米。

该户型朝向为正东，阳台为全落地玻璃的内外双阳台。面积的均好性稍差：2.6平方米的卫生间偏小，6.2平方米的厨房又偏大，特别是2.9平方米的内阳台，占用了宝贵的居室面积，有些不划算。尤其是起居区开间较小，有些局促，卧区衣柜分隔出的玄关过于浪费。

建议上移邻厨房的墙，扩大开间，并将起居区和卧区对调。在卧区增加一道磨砂玻璃门和墙，形成独立的卧室，并保证起居室的间接采光。把衣柜撤掉，借用玄关的面积来扩展起居室，使其变得开阔。这样，空间看起来大了不少，实用性也得到了提高。





朗琴园白羊座户型

分体一居是保证舒适度的基本

户型

分体一居的主要特征是睡眠和起居分成两个居室，各自拥有采光、通风面，也就是通常所说的一室一厅。

那么，对于分体一居而言，究竟“小”到什么程度才算合适？

一般来说，客厅20平方米以上，可以摆放三件沙发、餐桌和书桌等家具，而15平方米以下，就只能摆放简易沙发和小餐桌。

卧室14平方米以上，可以增加电视桌、梳妆台，而12平方米以下，只能满足“卧”的基本需要。

卫生间3~5平方米、厨房5~7平方米就能使用，当然宽大一点会增加舒适度，至于再大一些面积，无非是进行“洁污分区”、“中西分厨”，或者放进洗衣机、冰箱等电器。通常卫生间

设置淋浴器、洗手盆和坐便器，最小需要2.5平方米，若将淋浴器改成小浴缸，则3平方米都不富裕。

而厨房面积不应小于5平方米，低于这个数值，室内热量聚集就会过大，同时单排橱柜净宽不会小于1.5米，双排橱柜净宽不会小于1.9米，并且橱柜总长不会小于2.1米。

至于阳台、储藏间、玄关等功能空间，在保证主要居室面积的前提下增设，会使居室的品质有所提高。

实例2

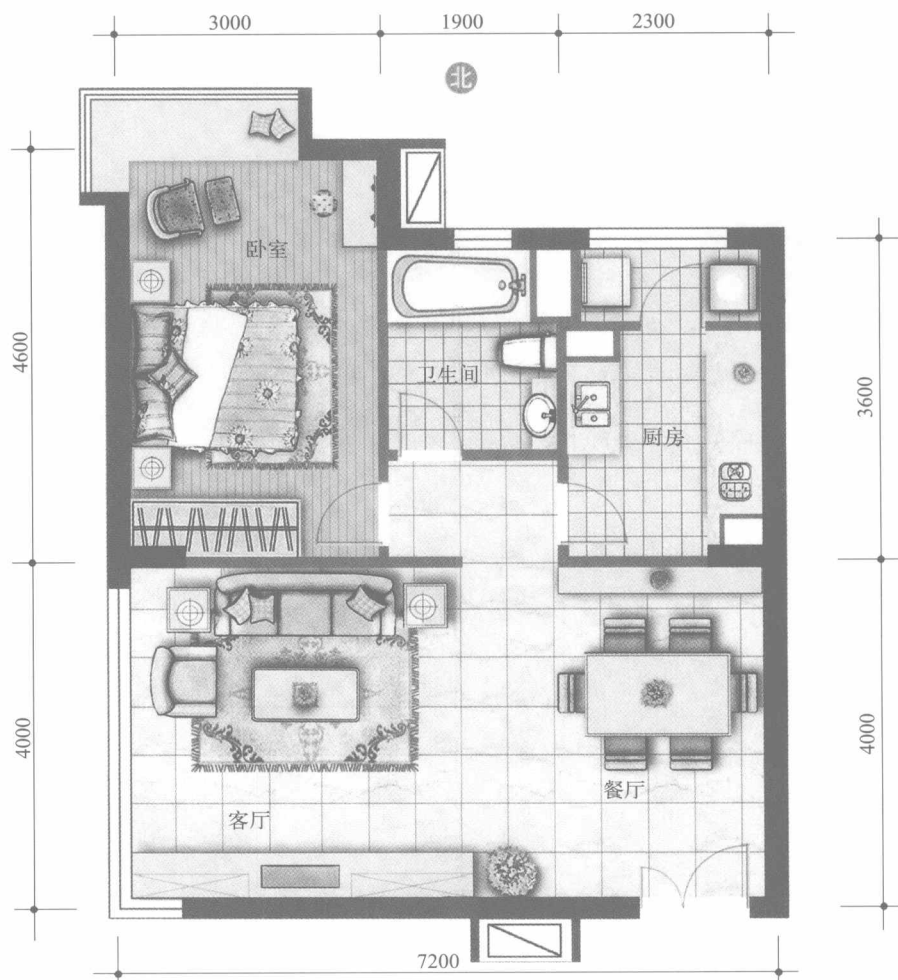
北京市朝阳区望京地区的宝星国际1D8A户型，建筑面积79平方米。

整个户型格局方正，开间划分合理，空间利用率很高。像起居室中利用交通通道有效地分隔出了餐厅和客厅，而通道的尽头正好是三个门的交汇处，空间利用率达到最大化。像厨房外的小阳台，恰到好处地放置了洗

衣机和冰箱，既是厨房空间的延展，又可晾晒一些小衣物。特别是在一居室中难得一见的明卫设置，使这款户型获得了较高的舒适度。楼体两面采光，尤其是起居室西南角的落地窗和卧室西北角的飘窗，都使得观景、采光视角得到了扩张。

入户开门见餐，虽然节约了玄关的面积，但缺少了私密性，建议增设一道屏风，形成过渡空间。另外，也可以将卫生间门和洗手盆的位置对调，这样可以设计成大理石洗手台，增加空间品位。





宝星国际1D8A户型

居家型一居是自住型买家的最爱

居家型小户型的核心在于：小面积仍要达到多功能，除去基本的就餐、洗浴、就寝和会客外，在寸土寸金的面积中，适时增加读书、休闲等功能，尽量满足生活多方面的需求。

实例3

北京市朝阳区丽都商圈橙色时光的G户型，建筑面积73.78平方米。

该户型虽然处于塔楼的西北部，但卧室拥有一个西南飘窗，因而获得了一居室中不易多得的阳光面，同时两面采光，整体通风都比较优良，几乎没灰色空间。

整个户型的均好性不错，各空间的面积配比适度。

同时功能分区也较为明确，像餐厅和客厅分离，玄关独立以及一步阳台等，既满足了功能的分区，又不浪费

面积。另外，厨卫的功能分区还更为细化：卫生间采用里外间，既实现了干湿分离，也减缓了尺度的狭长；厨房外侧的阳台为洗衣房，在解决晾晒的同时还可以放置冰箱，以避免冰箱放在厨房使

通道变得狭窄。

建议将沙发和电视墙对调，以保证有足够长度放置沙发。同时在厨房的左侧设置一条30~40厘米的窄橱柜，用于摆设厨房小家电。

