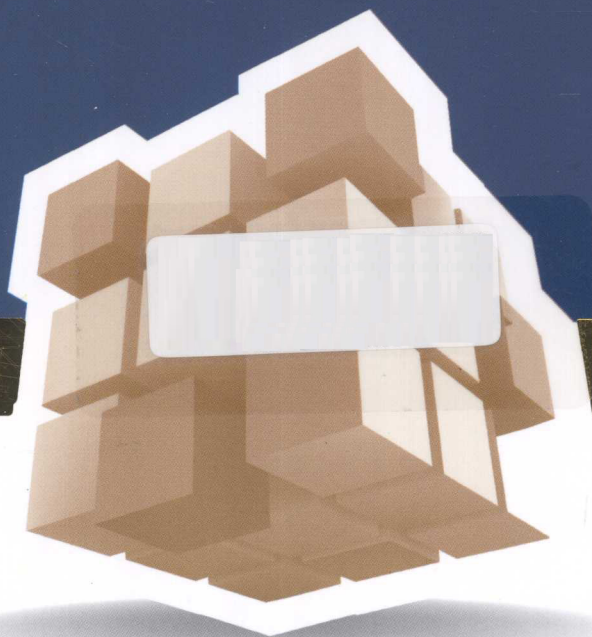


房型优选法

Optimization Methods for Housing Type

钱伟荣 著



房型优选法

Optimization Methods for Housing Type

钱伟荣 著



天津大学出版社

TIANJIN UNIVERSITY PRESS

图书在版编目(CIP)数据

房型优选法/钱伟荣著. —天津:天津大学出版社,2013.9
ISBN 978-7-5618-4767-1

I. ①房… II. ①钱… III. ①住宅—建筑设计—中国—图集 IV. ①TU241-64

中国版本图书馆CIP数据核字(2013)第198288号

出版发行 天津大学出版社
出 版 人 杨欢
地 址 天津市卫津路92号天津大学内(邮编:300072)
电 话 发行部:022-27403647
网 址 publish.tju.edu.cn
印 刷 天津泰宇印务有限公司
经 销 全国各地新华书店
开 本 170mm×230mm
印 张 13
字 数 270千
版 次 2013年9月第1版
印 次 2013年9月第1次
定 价 45.80元

凡购本书,如有缺页、倒页、脱页等质量问题,烦请向我社发行部门联系调换
版权所有 侵权必究



写在前面的话

你想买房吗？如果想，你一定会很“专业”地问售楼员：“出房率”是多少？这表示你在关心所购住房的实际使用面积，当我现在告诉你出房率并不能完全衡量房子的实际使用价值，你会不会大吃一惊？当我又介绍给你一个工具，可以帮你提升 5%，甚至高达 20% 的实际使用价值时，你会感兴趣吗？

这就是我们这本书中要与你一起分享的新成果——住房有用率。

我们将一些房型案例按照书中介绍的“十法”进行了有规律的改造，结果是：同等出房率下，主卧原来只附带一个主卫生间的，在原有面积里加以改动，你没多花一分钱，却能多出来一个几平方米的衣帽间，在这个衣帽间里你可以梳妆打扮后鲜鲜亮亮地出门，渴望衣帽间的你会感兴趣吧？同样两个厅的面积总和通过不同的摆法，会增加 25% 的使用面积；在同样的大厅面积内增加了一间卧室，而客厅功能并不受损；在一定面积内通过巧妙布局增加了一个卫生间；原来只能一边放灶台、洗手盆、切菜板的厨房，通过改造，在同样狭小的面积里能够多出一面壁柜的空间，使厨房更加好用，这里不一一枚举。总之期望你买了房子后，几年内不会因为放不下另一张床、缺少一个餐厅、一个厕所、一个卧室、一个衣帽间以及厨房、卫生间的面积不够用而换房子，只要你打开我们的书，你就会找到相应的案例。

上述，就是我们在大量研究中发现的新成果——房型优选法。它能给客户带来 5%~20% 的价值增值，即当你花了同样的 200 万，



如果房型有用率技法能帮到你提高 15% 的实际使用价值时,你就赢得了 30 万的增值。当你分享了我们的研究成果也许能帮你从一开始就买到一套现在有用、未来十年到二十年仍可以满足需要的房子。因为这本书可能会送给你高达百分之十几的增值面积。它集所有房型有用率成果之大成,把你们最关心的房型中的问题,用我们的“十法”帮你化解。在你打算买房时,利用我们推荐给你的工具——“优选十法”来判别房型的优劣,根据你的实际需要选择或者装修成你理想的房型。

《房型优选法》实际上教给了你两个工具。一是有用率的利用。当你买房子的时候,不光要看出房率,还要用有用率的观点去判断,你是否选到实用价值更高的房子。二是房型的改造方法,当你进行二次装修时,尽量把无用的灰区变成有用的空间。只要掌握了这两个工具,你就真的成为房屋的主人了。

当然我们所说的有用率是在这样的前提下,就是在既定的面积内,尽量赋予每平方米实际的使用价值。如果有人说,只要是在我的房间内,我不做任何设计,都把它们当做有用面积来看待,哪怕都是走道也属于我房间内的面积。这当然是客户的自由。只是当你在给定的面积内,觉得需要完善你的会客、卧居、如厕、储藏、更衣、餐厨功能时,建议你翻开我们的书,也许对你有用。

当然,我们还希望这个成果能够有设计师、开发商的互动,因为我们送给客户的礼物是要靠你们来实现的,投同样多的钱,负责任的开发商一定会想方设法为业主提供更高的价值;设计师也会绞尽脑汁将每一寸面积寸尺寸金地为客户创造价值,因此我们这本书既是写给买房的客户的,也是与开发商、设计师共同探讨的。

当然,我们的书是写给在不够大的面积内想多增加使用功能的客户的,这里不包括奢华型住宅。奢华意味着以“浪费”为代价,则另当别论。



《房型优选法》是这样一本书：用最通俗的语言来介绍一种很有实用价值的技法，是一本人人都能看懂的书，在丰富多变的房型图中，但愿总有一款房型优选方法能帮到你。

也许你会对我的写作动机感兴趣：我为什么要研究房型，并给出了你房型优选十法的建议。这源于我近二十年来的经历。我愿以此献给所有和我共同努力奋斗过的人们以及所有需要感谢的关心支持过我的人们。

1993—2005年，我曾做了十余年房地产企业老总，企业做到了国家一级资质。其间我主持盖了很多房，审了好多图；也做了许多样板间，卖了不少房，一度成为天津建设最高档社区的房产公司代表之一。在这期间，我结识了很多客户、代理公司、广告公司、设计院，大家都在做同一件事，就是怎么把房子建好、卖好。因为同样的面积，房型大不相同，带来的舒适度和实际使用效果便大相径庭。它不仅受到土地条件、规划条件、平面布局、市场区分等要素影响，还受到平面、立面、进深、套型比、层高、交通核等条件的制约。在这个过程中我不断地从客户角度挖掘，最大可能地给客户使用上的便利和超值附加值。我与我的团队不断地设计出天津市场上最好卖的房型。我们曾最早推出将客厅放到阳面、客厅的开间做到套内最大、六层楼用框架结构带电梯、塔楼全向阳去掉铜铁角、中心广场悬空花园（地下为两层车库）等创新设计，加上质量保证措施和其他营销举措，在20世纪90年代曾一度迎来市场排队订购的热销局面，创下当时销售价和销售额双领头羊的业绩。

2006年，组织安排我到学院任职，蒙同行信任我兼任了天津市房地产商会常务副会长。出于对这个行业的挚爱，我在任何地方但凡见到房型图（哪怕出差在飞机上的广告也不放过）都要仔细审视这样设计好不好用，好用的好在哪，不好用的怎么改才好用？我搜集了数千张房型图对比研究，渐渐地发现了一些特别好的与特别差的房



型背后的东西——有用率的差异。这个差异才是带给我们房型优劣差异的根由。同等面积下的房型舒适好用或者不好用,归根结底是有用率的区别。购销两者过去将房型的有效使用面积单纯体现在出房率上,没有发现同样出房率下,实际使用效果却大相径庭的原因。

发现了有用率之后我继续研究挖掘有用率深层次的内涵:有用率究竟对购房者的重要性有多大?怎么体现在房型选择 and 设计中?怎样才能建出有用率高的房子?于是优选十法在我夜以继日的思考、模拟、总结下诞生了。我将在这本书里一一告诉大家。希望购房者花同样的钱买到更好用的房子,开发商在投同样的钱给购房者带来更多价值的同时赢得市场。

在2009年我遇到了最好的团队,它是由商务经纪与代理专业的几位年轻有为的老师们组成的。于是我产生了带领这个团队把“优选十法”写成书的想法,实现我将多年来潜心研究的成果奉献给社会的愿望。

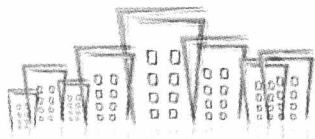
我希望所有已经买了房子和准备买房子以及想改装房子的客户,来共同关注我们口袋里的钱是不是花得值。

作为住宅有用率的初步成果,我们在《中国房地产》杂志上发表了《探析衡量房型优劣创新性指标——有用率》的文章,获得了其学术版“万事兴杯”二等奖,其中有的创新点我们已经申报了中国发明专利和应用实用型专利,专利号为:201310076545.6。我们的愿望是让老百姓住上性价比更好、实用价值更高的房子。此为奉献给读者的礼物,愿造福于广大与此书有缘的读者,并期待着你的回应。

钱伟荣

2013年端午节前夕





CONTENTS 【目录】

◆写在前面的话◆

第1章 房型的30年变迁 / 1

- 1.1 房型的意义 / 2
 - 1.2 房型的变迁 / 2
 - 1.3 房型的发展沿革 / 6
-

第2章 房型的主要问题 / 13

- 2.1 外立面零碎影响美观 / 14
 - 2.2 功能及面积比例失调 / 16
 - 2.3 暗厨且与阳台分隔 / 21
 - 2.4 室内采光面过小 / 25
 - 2.5 人为追求跃层错层效果 / 26
 - 2.6 房子的长宽比例失调 / 28
 - 2.7 铜铁角的房子 / 30
 - 2.8 管线位置不当 / 32
 - 2.9 套内面积走道过多 / 34
 - 2.10 人为斜线切角影响使用 / 36
-

第3章 户型设计要素 / 38

- 3.1 层高 / 39
- 3.2 起居室 / 49
- 3.3 卧室 / 61
- 3.4 卫生间 / 68
- 3.5 储藏间 / 71



- 3.6 衣帽间 / 72
- 3.7 阳台 / 78
- 3.8 阳光房 / 82
- 3.9 健身房 / 83
- 3.10 车库及佣人房 / 84

.....

第4章 房型有用率 / 85

- 4.1 出房率 / 86
- 4.2 有用率 / 89
- 4.3 提高有用率的技术指标 / 102

.....

第5章 房型优选十法 / 111

- 5.1 最大墙面法 / 112
- 5.2 客厅第一法 / 115
- 5.3 共用空间法 / 122
- 5.4 走道压缩法 / 128
- 5.5 门位合理法 / 130
- 5.6 餐厅依墙法 / 134
- 5.7 进深适度法 / 143
- 5.8 最优比例法 / 147
- 5.9 管线集齐法 / 151
- 5.10 布局均好法 / 152

.....

第6章 房型评析 / 159

- 6.1 房型设计要点 / 160
- 6.2 小户型设计评析 / 167
- 6.3 中户型设计评析 / 177
- 6.4 大户型设计评析 / 186
- 6.5 超大户型设计评析 / 189

.....

◆亲爱的房子◆



第1章 房型的30年变迁



本章概要：

从简单朴拙的平房，到上演着锅碗瓢盆交响曲的筒子楼，到今天令人眼花缭乱的房型设计。让我们从20世纪60年代开始，追溯那些年我们曾经住过的、生活过的、留在记忆中的生活空间……

1.1 房型 的意义

我们通常所说的房型有两个方面的含义,一是指面积大小不等、基本平面功能分区各异的单元住宅系列,一般习惯上按卧室、厅和卫生间的数量划分为一室一厅、二室一厅一卫、二室二厅二卫、三室一厅一卫、三室二厅二卫等;二是指在同一总面积水平下,每套住宅使用面积内部的功能组合、面积安排以及朝向、通风、采光情况,等等。住宅是人们的“家”,是供人们起居饮食、放松休息的场所,而房型则是满足人们的这种需要在空间上的体现。

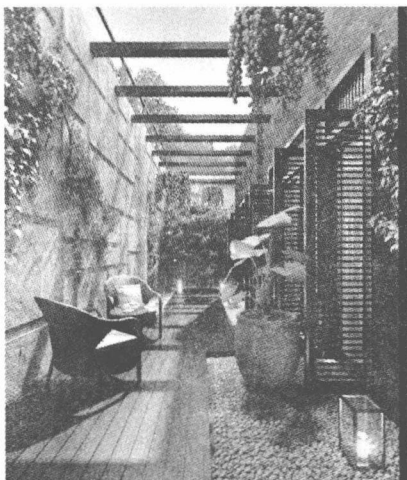


图 1.1.1 悠闲的住所——四合院内景

从计划经济下的福利分房,到 20 世纪 90 年代末商品房改革的最初探索,再到双 70% 政策后中小户型的合理开发与普及,在这 30 多年的时间里,错层、跃层、LOFT、酒店式公寓……各种房型推陈出新让人们感受到不同的生活体验。从一定意义上说,当房产调控政策实施后,大量中小户型产品集中投入市场,导致同质化竞争异常激烈,楼市竞争已从拼地段、拼价格,发展到如今的拼户型。房型更人性化、更具高性价比,将是购房者

购房的重要考量因素(图 1.1.1,悠闲的住所——四合院内景)。

1.2 房型的变迁

让我们从 20 世纪 60 年代开始,追溯那些年我们住过的房型……



1.2.1 平房

在 20 世纪五六十年代,留给大多数人印象最深的居所就是平房。平房的建设周期短,建筑成本低。当年的大杂院(图 1.2.1)、窝铺区、临建、职工新村宿舍都属于平房(图 1.2.2)。那时民居的平房,有些不仅没有独立卫生间和洗浴设施,连自来



图 1.2.1 大杂院



图 1.2.2 平房区

水都是共用的,每户有水缸,一条胡同或一个大杂院有一个水龙头,大家在“水管子”周围一起洗菜、洗衣、洗漱,也成了当时的一道风景。

作为一种建筑形式,平房没有高低贵贱之分,故宫的建筑绝大多数是平房,现在北京的一些四合院(图 1.2.3)已经成了顶级住宅的象征。

事实上在中国人心中最理想,最具归宿感的房型还是平房,这与中国农耕文化的渊源相关。坐北向南,四四方方一个院

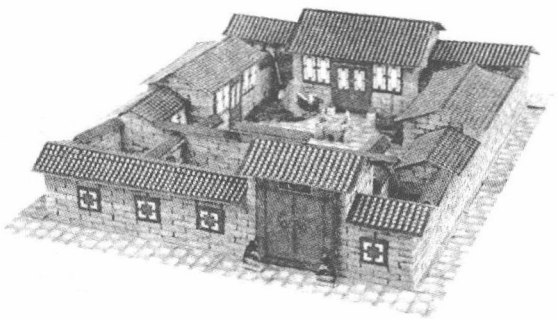


图 1.2.3 四合院

落,白天有太阳,夜晚有月光;老人住上房,东厢住儿女,西厢是灶膛、柴房,后院还有猪圈、鸡窝、茅房;坡屋顶,大厚墙,院里是石榴红枣,院外是榆柳相依……一派安居乐业的景象。这样的房子自然是好——宽敞舒适,功能分区明确。但动辄会占用好几亩地,土地资源利用率太低,而且在设计上只有面积大小、几出几进的区别,还谈不上房型设计。

1.2.2 筒子楼

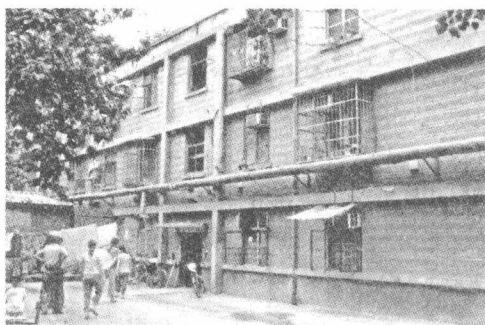


图 1.2.4 筒子楼

度紧张的产物、其前身也许是各个单位的办公室或者是单身职工宿舍。各个房间用一条长走廊串联起来,每家门口放个煤球炉或煤气罐,楼道成为大家的共用厨房。筒子楼有共用的盥洗室(图 1.2.5)和厕所,每个单间的面积大约为十几平方米,人们在筒子楼里结婚生子,演奏着平常百姓的锅碗瓢盆交响曲,电视

筒子楼(图 1.2.4)大多建于 20 世纪五六十年代,是颇具中国特色的一种住房样式。一条长走廊串联着许多个单间,因为长长的走廊两端通风,状如筒子,所以形象地称为筒子楼,又称为兵营式建筑。

筒子楼是 20 世纪七八十年代中国企事业单位住房分配制



图 1.2.5 筒子楼共用盥洗室

剧《筒子楼》就真实地再现了筒子楼的生活场景。在那个年代,住房仅仅是为了解决生存问题,只是实现一个最基本的居住功能,谈不上舒适,更谈不到房型。对于住房的衡量标准仅是面积大就比面积小好,两间就比一间好,住房紧张者,会在同一屋檐下用布帘作为隔断,使夫妻、老人、儿女有独立的空间,如图 1.2.6 所示。



图 1.2.6 筒子楼居室

1.2.3 单元房

随着生活质量的提高,人们有了隐私的需求,开始要求有独立的空间满足做饭、如厕等需求,人们的居住空间越来越独立,从共居筒子楼到每家每户独立的单元房。其间还经历了一个中间环节就是伙单和独厨的演进过程。

伙单的居室是独立的,一个单元内按单间分户,每家一间房,如两间住两户人家,进门左边一间屋子是一家,右边一间屋子是另一家,厨房、卫生间是伙用的。

在伙单中条件较好的还有独厨,即一户一个厨房,只有卫生间伙用。

单元房最初的阶段是直门独。直门独是 20 世纪七八十年代最流行的户型。其实就是一种一居室住房,包含一个厨房、一个厕所,

没有厅,单元门、居室门、厨房门、厕所门都直对着一个狭窄的过道,因而称这种住房为直门独。直门独一般面积在二十几平方米,是最早的一批有独立卫生间的户型。至此,人们终于实现了最低成本的一户一个独立生活空间的改造,每家每户都独立起来,房型开始有意义了。

单元房的出现及发展,满足了人们心目中对“家”的基本要求:有个厅,让一家人围坐吃饭;有两三间房,不用与成年子女挤在一起;有自家的厨房,做好吃的既不用担心别人眼馋,吃得艰苦一点别人也不会知道;有自家的厕所不用排队,再冷的冬天起来也无大碍;有个小阳台,既可种点花草,晚上还可在自家赏月、数星星……

在 20 世纪 80 年代末 90 年代初单元房的房型设计实现了餐寝分离。那时的房型多为方厅型,已经有了两室甚至三室的户型,但是总面积普遍控制在 $60 \sim 80 \text{ m}^2$,走廊被扩大为小方厅,家庭起居活动仍在卧室,但是形成了独立的就餐会客空间。

到了 1993 年前后,房型实现了居寝分离,房屋的起居室功能更加明显,起居室作为家庭团聚、交往、娱乐、用餐等活动的场所被独立出来,已经和卧室有了明显的界限。在这个阶段,厨房面积加大,属于厨房的各项设备逐渐完善。此外,卫生间不但装设了坐便器、浴缸、面盆,而且在房屋设计时,也开始考虑洗衣机的专用位置。

1998 年底,伴随着房地产大量进入住宅商品化时代,房型作为房地产开发商的产品要素组成部分,其目标市场不再服务于分房单位,而是要直接面对消费者,消费者的感受直接影响了户型的设计。

1.3 房型的发展沿革

单元房的出现意味着房型设计时代的开始,从 20 世纪 90 年代初到现在,房型的发展经历了几次升级换代的过程,我们以天津为例来梳理房型发展的历史进程。



1.3.1 第一代房型——1995 年以前

房型设计以居住的卧室为中心,以房子的间数作为住房的标准,鲜有客厅的概念。1995 年,河西区友谊路天达小区是当时创新的代表作,其房型(图 1.3.1)一度成为样本。

房型解析

天津市河西区友谊路天达小区,最早将客厅放在阳面,与卧室换位,两厅集中摆放,客厅开间 3.9 m,两室户型只有一个卫生间。

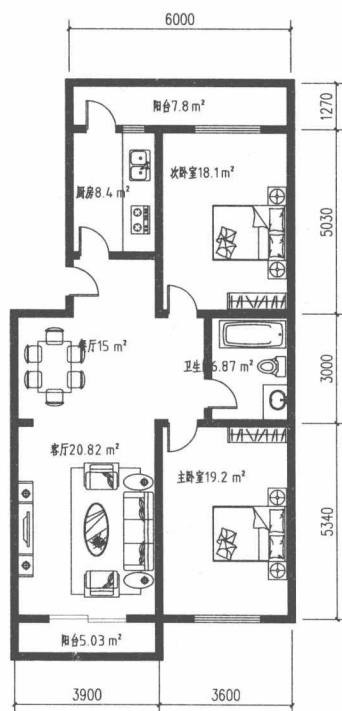
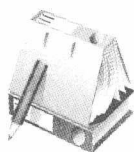


图 1.3.1 天达小区房型

1.3.2 第二代房型——1995 年到 1999 年

开发商为了追求大的出房率和容积率,设计了很多大进深房型。套房面积开始突破 100 m^2 , 人们开始有了客厅的概念。例如:天骄园、森森公寓、清华园等小区都是当时的典型代表。

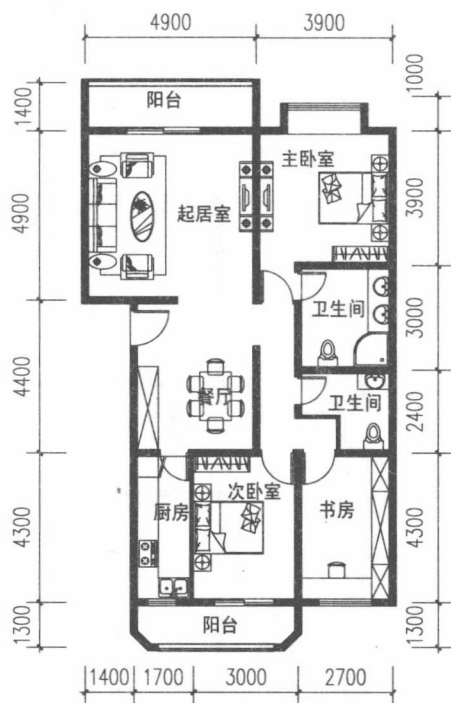


图 1.3.2 天骄园房型

房型解析

天骄园的三室两厅两卫房型(图 1.3.2), 总面积为 153 m^2 , 地理位置极好, 但房型进深过大。

