

selection and transformation of villa unit

by Li Xiaoning

叠拼别墅

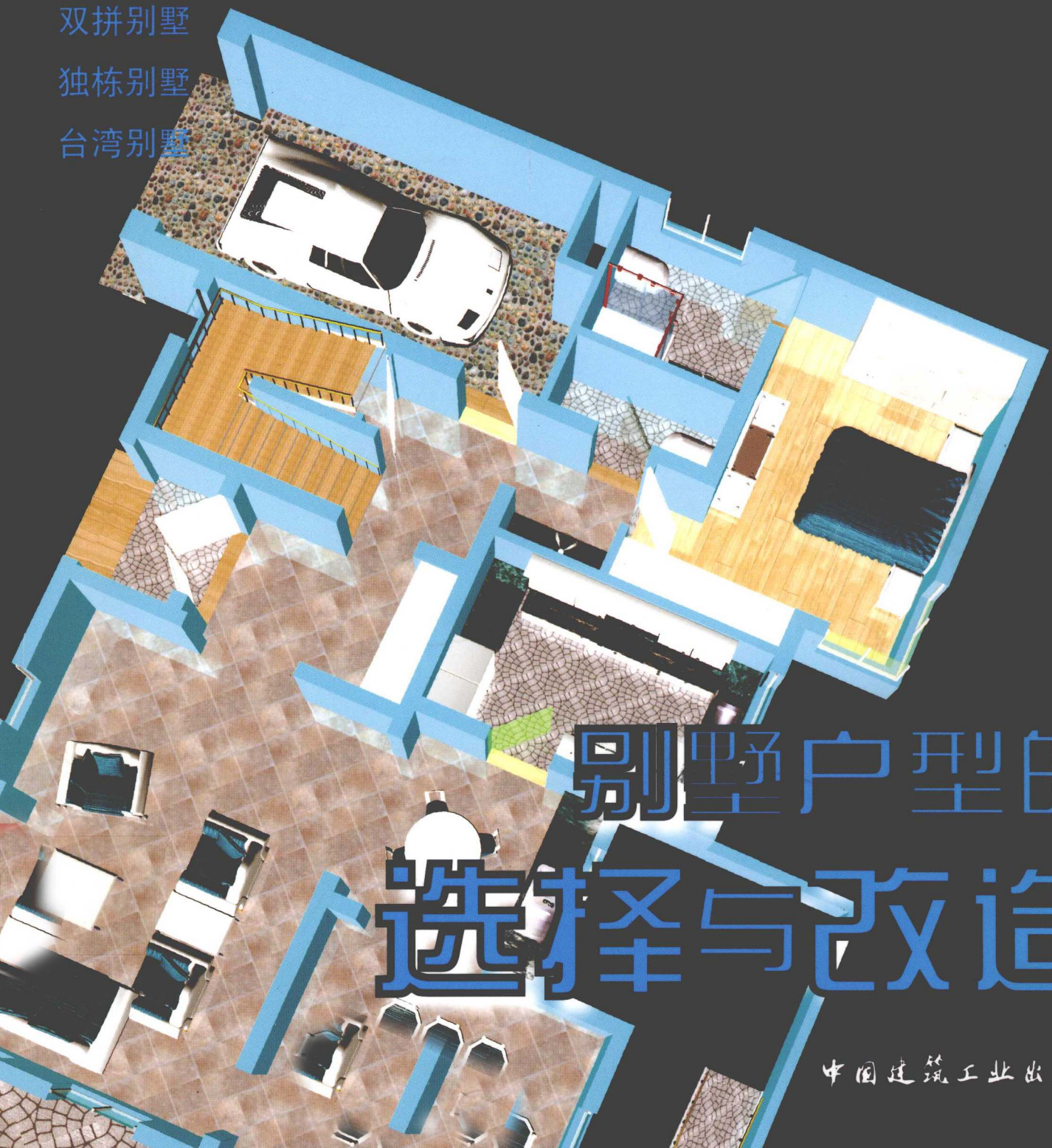
联排别墅

双拼别墅

独栋别墅

台湾别墅

李小宁 著



别墅户型的 选择与改造

中国建筑工业出版社

selection and transformation of villa unit

by Li Xiaoning

叠拼别墅

联排别墅

双拼别墅

独栋别墅

台湾别墅

李小宁 著



别墅户型的 选择与改造

中国建筑工业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

别墅户型的选择与改造/李小宁著. —北京: 中国建筑工业出版社, 2011.5
ISBN 978-7-112-13025-2

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

中国版本图书馆CIP数据核字 (2011) 第043466号

本书作者为我国楼市分析专家、户型设计专家、建筑设计师。书中探讨了健康住宅的标准、别墅的分类与居室布局, 以及别墅的装修装饰等问题, 并重点对53个实例进行了深入的户型分析和精心的改造设计。改造户型包括叠拼别墅、联排别墅、双拼别墅、独栋别墅、台湾别墅。

本书图文并茂, 直观实用, 可供开发商、建筑设计公司、房地产策划营销、建筑装饰公司及广大居民等参考使用。

责任编辑: 许顺法 陆新之

责任设计: 陈旭

责任校对: 陈晶晶 赵颖

别墅户型的选择与改造

李小宁 著

*

中国建筑工业出版社出版、发行 (北京西郊百万庄)

各地新华书店、建筑书店经销

北京嘉泰利德公司制版

北京画中画印刷有限公司印刷

*

开本: 880 × 1230 毫米 1/16 印张: 12¹/₂ 字数: 310千字

2011年7月第一版 2011年7月第一次印刷

定价: 68.00元

ISBN 978-7-112-13025-2

(20457)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题, 可寄本社退换

(邮政编码 100037)

户型的分离与流线

(代前言)

别墅类户型面积较大，并且多层分隔，除了具备了多种功能空间外，还应尽量减少相互间的交叉干扰，以保证居住的高质量。

因此选择和改造别墅类户型时，不但要注重朝向、面积、基本布局，也要注重户型中功能空间的分离，包括：

生理分居

指8岁以上的子女应和父母分室居住，15岁以上的异性子女应分室居住，两代应分室居住，以满足生理上对居住的要求。

在台湾别墅中，通常会有“男孩房”、“女孩房”的称谓，不仅卧室独立，还留有特定的学习空间。而多层别墅中，一层一般会设置带卫生间的卧室，以满足腿脚不利老人使用。

功能分区

指不同的生活功能应有不同的活动空间：会客要有客厅，睡眠要有卧室，工作要有书房，洗漱要有卫生间，烹饪、就餐要有厨房、餐厅等。

住宅的使用功能虽然简单，但却不能随意混淆，而别墅类却更要注重分区，以保持生活的高品质。一般有几个分区：公共活动区，供起居、会客使用，像客厅、餐厅、门厅等；私密休息区，供睡眠、休息用，像卧室、书房、专用卫生间、衣帽间、家庭起居室等；辅助服务区，供家务活动用，像厨房、次卫生间、佣人房、储藏间、阳台等；休闲活动区，供娱乐养生用，像影视厅、

棋牌室、酒吧咖啡室、茶艺区、琴房、健身房、游泳池等。

动静分离

居室根据使用性质分为动区和静区。像客厅、餐厅、休闲娱乐区、厨房、次卫等属于动区，人们活动频繁，应靠近入户门或低层和地下层设置；卧室、书房、主卫等属于静区，相对比较安静，尽量在户型内侧或高层。

两者分离，一方面使会客、娱乐，或进行家务的人能放心活动，出入便捷；另一方面使休息、学习的人能确保静谧，相对私密。

公私分开

为避免访客进门后将家庭生活一览无余，以保持私密性，要求家庭中公用空间和私用空间分开设置，同时除区域分开外，还要注意门的开口方向。

区域划分大致是：入户门和门厅为公共区；客厅、餐厅、家庭休闲娱乐区和休闲阳台为半公共区；厨房、佣人房、佣人房洗手间和服务阳台为半私密区；次主卧、次卧、次卫和家庭起居室为家庭私密区；主卧和主卫为主人私密区。

空间划分大致是：下层入户门和门厅为公共区，联排、双拼和独栋类别墅多数还会有前后双入户门；下层客厅、餐厅，以及地下层家庭休闲娱乐区为半公共区；下层厨房、佣人房、佣人房洗手间和服务阳台为半私密区；下层老人房或客卧，以及上层次主卧、次卧、次卫和家庭起居室

为家庭私密区；主卧、主卫和休闲露台为私人私密区。

主次分立

别墅是人们成功的间接体现，也是生活质量的直接标志。

主人房一般要求朝向（朝阳或景观）好，宽敞明亮，还应设立独立卫生间、衣帽间甚至露台，并与次主卧、次卧等分开。如果配有佣人房，则应与家庭成员的居室通过楼层进行分离。大一些的户型最好配有带独立卫生间的次主卧，适用于父母、客人等的居住，最好也通过楼层进行分立。

干湿分置

即带水、带脏的厨房、卫生间与怕水、怕脏的卧室等居室分开设置。

通常厨房、卫生间的地面用防水的釉面砖装修，而卧室等则用木地板。为了减少污染，在厨房、卫生间和居室结合部设置过渡空间，进行干湿分置。像门口带冰箱间或洗衣间的厨房；外间为洗手台，内间为坐便器和洗浴的淋浴间和浴缸等，可以避免使用时将潮气、脏物带进居室。品质高一些的卫生间还会进行细致的分区，如独立的坐便间、淋浴间、桑拿屋等。

流线是人们在户内活动的路线，流畅与否直接关系到各种功能的转换。户型的设计影响到流线的走向，而流线的走向影响到居住的品质，换句话说，好的流线会使小的户型利用率提高，差的流线会使大的户型变得“大而无当”。别墅类住宅虽然拥有充裕面积，但流线处理不好会使生活线大大延长，造成体力和精力的无端消耗，因而降低生活的品质。

因此，选择别墅类户型的一个基本思路就是：选好流线。

家务流线

分烹饪流线、洗涤流线、洗浴流线。

储存、清洗、料理三道程序决定了烹饪流线，一般家中的厨房较窄，流线通常为“一”字形或“L”形，顺序不当就会引起使用上的不便。别墅类住宅厨房要宽裕一些，流线通常为“二”字形、“L”形或“U”形，有些更大一些的厨房，还会中西分厨，并在西厨设置“岛”形操作台。烹饪流线的的设计要遵循操作步骤，比如，烹饪操作是先冰箱，然后隔过炉灶进入水槽清洗、案头加工，最后再回炉灶烹调，这样的流线并不一定合理。如果开始从冰箱、水槽、案头、炉灶等建立顺序，也许使用起来会更流畅些。

洗涤流线主要是洗衣、晾晒和熨衣，这三点最好一线，甚至一区域，像将洗衣机放置服务阳台或直接在地下层设置洗衣间等，使洗涤、晾晒和熨衣过程集中完成。

又比如洗浴流线，有些采用干湿分离的手法，将洗手台设计在卫生间外侧，然后依次是坐便器、淋浴房和浴缸，既避免了浴室潮气四处散布，又使洗手、如厕、淋浴互不干扰。当然，将步入式衣帽间设计在卫生间外侧，也是洗浴流线的组成部分，这样会使沐浴、更衣一气呵成。

来客流线

主要指从入户门进入客厅的行动路线。

来客流线不应与居住流线和家务流线交叉，以免客人来访时影响家人的休息或工作。客厅所处的位置和周边的门是保证流线合理的关键。一般来说，客厅处于套型中的动区，应在外侧或低层，也就是离入户门近的区域，以保证访客出入的便捷；同时，卧室门要开在会客区外，避免出入时横穿沙发和电视机之间，最好的办法是完全动静分离，将客厅独立设置，或者干

脆分层分离。在一些大的公寓或者别墅类住宅中，已经出现了仿造欧美流行的双起居室设计，即在同层中设置会客室和家庭起居室，将不同流线的干扰降到最低。

居住流线

主要存在于卧室、卫生间、书房等私密性较强的空间中。

这种流线应尊重主人的生活格调，满足生活习惯。像主卧配独立卫生间、衣帽间甚至露台，

大一点的户型增设带卫生间的次主卧，以及主卧配书房等，增强了居住流线的私密性。目前还有一种书房开设两个门、分别通向主卧和家庭起居室的设计，既保证了主人学习的便利，又使亲密关系的来客能在书房畅谈，将居住流线和来客流线在书房中形成交叉点。

总而言之，户型的有效分离保证了各空间的独立和专属功能，而户型的合理流线则使这些空间的联系更为细致。





目 录

户型的分离与流线（代前言）

走马观花篇

空间的流动	2
健康的别墅类住宅	3
健康住宅的标准	3
住宅郊区化	8
低密度的含义	9
别墅类住宅的数据	11
几个误区	12
几大类型的发展	14
美国别墅面面观	19
别墅的分类与居室的布局	19
买房的动因	20
新房也有期房	21
美国人的迁徙	23
房地产经纪人的	23
二手房是别墅买卖的主流	24
装修尽显单纯	25
装饰充满个性	27
生活设施完善	28
物业管理与日常费用	28
居住环境最重要	29
住宅郊区化是国情所需	30
都市情结	30

别墅户型篇

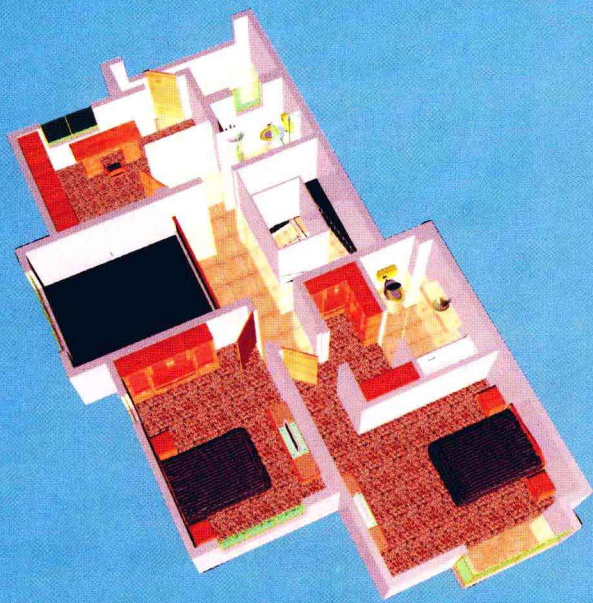
空间的释放	34
叠拼别墅	35
北京美林香槟小镇	36
定安南丽湖1号	40
北京富力丹麦小镇	44
北京月桂庄园	48
北京倚林佳园	52
北京狮城百丽	56
北京润泽庄园	58
联排别墅	63
北京慧谷根园	64
北京靠山居艺墅	68
北京流星花园	72
北京长岛澜桥	76
北京亚运新新家园	80
双拼别墅	85
灌南宝隆·明珠苑	86
香河潮白河孔雀城	90
北京富力湾	94
天津恒大金碧天下	98
天津星耀五洲	102
独栋别墅	107

怀来波尔多庄园·····	108	花莲富贵花园·····	172
天津磐龙谷·····	112	台中七期重点规划区·····	176
北京温哥华森林·····	114	台中僻静社区·····	182
北京沿海未来·····	116	桃园大溪度假别墅·····	186
北京波特兰花园·····	118		
三亚公主郡·····	122	后 记·····	191
涿水天鹅湖·····	124		
北京西山美庐·····	128		
北京水印长滩·····	132		
北京香江别墅·····	134		
长泰发现之旅·····	136		
广州碧桂园凤凰城·····	138		
长泰天颐·香溪·····	142		
北京泰禾红御·····	146		
北京财富公馆·····	150		

台湾别墅篇

空间的品位·····	158
台湾别墅·····	159
彰化和美·····	160
台中五期重点规划区·····	164
台北内湖别墅·····	168

走马观花篇



空间的流动

篇前语

起居室、卧室、厨房、卫生间，以及阳台和储藏间，都是人们居住的基本空间，但这些看似平常的立方体的结合，却形成了千差万别的户型。人们从一个空间转向另一个空间，不单单是家庭生活的转换，同时还融入了社会生活的种种感受。

建筑界有个说法：没有户型的户型就是好户型。如何打破墙的限制，在有限的空间中容纳进日益增长的无限需求？如何使空间的过渡产生流动，使墙和走道不再仅仅是简单的分隔和联系？凡此种种，就成了设计师、开发商，以及众多的购房者寻求的目标。

直线与曲线的流动

直线分为垂直、水平与各种角度的倾斜线；曲线分为几何形、有机形与自由形。直线表情单纯而明确：垂直线给人向上、崇高、坚韧、理智等感觉；水平线稳定、舒缓、安静、平和等；斜线则给人以不安定的动势。曲线表情丰富而隐晦：抛物线流畅悦目，有速度感；螺旋线有升腾感和生长感；圆弧线规整、稳定，有向心的力量。

直线是户型的主导，横平竖直既便于摆放家具，又给人以安定和安宁。但有时用曲线设计出

拐角甚至墙面，打破呆板和僵直，将直线和曲线流动起来，会使环境具有人情味和亲切感。

共性与个性的流动

住宅虽然带有设计师个性化的痕迹，但更多的还是工业化的产物，要适合大众的口味，适合市场的需求，因而难免千篇一律，似曾相识。优秀的设计师在满足现代人的基本需求外，重要的是在共性中寻求个性，创造出与众不同的、适合现代人口味的全新的户型，使时尚的个性在通俗的共性中跳跃和涌现出来。

空灵与空洞的流动

空灵是一种境界，它在有限的空间中给人以无限的想象，扩大空间的外延和内涵，丰富生活的感受。而空洞则是一种颓废，它不仅不能给人想象，还将原本宽阔的思维空间限制在一个狭窄的范围内，浪费宝贵的面积，空洞而无物。

特殊的户型会给人特殊的感受，但这种感受可能是空灵，也可能是空洞，正所谓“失之毫厘，谬以千里”。所以，空灵和空洞就像是具有落差

的堤坝，没过时平缓柔滑，越过时汹涌澎湃。

健康的别墅类住宅

记得20世纪70年代，北京前三门一线立起了一排高层板楼，那时人们把其当做现代化的标志，争先恐后地参观、拍照。就是矗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年世界爆发的甲型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：

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，一定要尽可能充分地利用自然资源，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。其中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 ≥ 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、防噪声、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。

实例 1：北京格拉斯小镇

位于北京市顺义区的李镇，地处朝阳、通州、顺义三区的交界，距机场高速路杨林出口 8 公里，距机场第二高速 2 公里，出行便捷。项目占地 4000 亩，总建筑面积 60 万平方米，容积率 0.3，约 2000 套别墅。百米宽、3 公里长的老河湾从社区蜿蜒穿过，加上温榆河畔大片的植被，自然景观十分优良。项目以地中海沿岸的小镇为生活蓝本，形成风情各异、特色鲜明的六大风情别墅区和一个 15 万平方米的生活中心，整体配套比较完善。一、二期为西班牙乡村风格，建筑采用砖和涂料结合，外观质朴、平淡。三期采用法国、意大利城镇风格，建筑

采用石材挂墙，外观厚重、华丽。问题是，过多的出入户门，使得居住的安全和安宁保障起来具有一定的难度。

L2 户型地上二层，五室四厅五卫双车库，建筑面积 470.98 平方米；地下一层，一室五厅二卫，建筑面积 294.96 平方米。建筑借助河湾坡地形成前面三层后面二层的样式，使原本灰暗的地下空间变得敞亮，提高了舒适度。同时居室的配套比较丰富，如双客厅，双厨房，双餐厅，三主卧，以及面积超大的卫浴和设施完备的地下层，都使其具备了大宅的品质。

一层中部为交通中枢，由配备独立更衣间的门厅和会客厅联系后院和前庭的空中走廊。同时，会客厅、家庭起居厅、客卧室，以及二层的次主卧室，都配置了观景阳台和露台，可以充分地饱览河岸景色。地下层前侧朝向河滩，完全开放，除工人房外的各居室都拥有独立的院门，只是后侧的影视厅缺少采光、通风窗，比较闭塞。

有所不足的是，居室虽然丰富，但缺少空间的相互交流，如会客厅的挑空比较孤立，没能和上层空间产生有效的交流，倘若将楼梯与门厅对调，把楼梯展示在挑空的空间中，别墅的气息会更为豪放。

居住社区的环保性

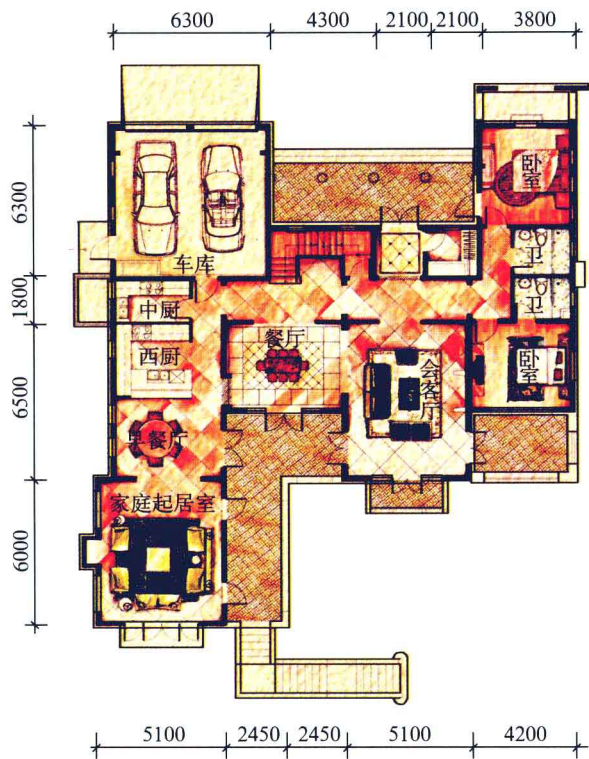
环境保护是一项与人类的生存密切相关的工作，要注意两个方面：

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；

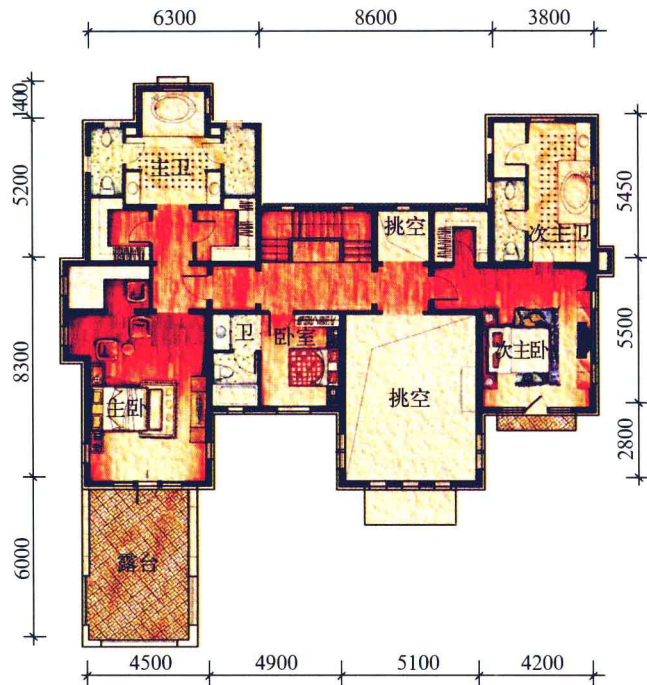
要科学地建立各类系统，其中像水系统中的排水系统的密闭和中水系统的设置，环境卫生系统中的生活垃圾的分类和处理等，这些都对健康起着至关重要的作用。



地下层



一层



二层

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、西五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。

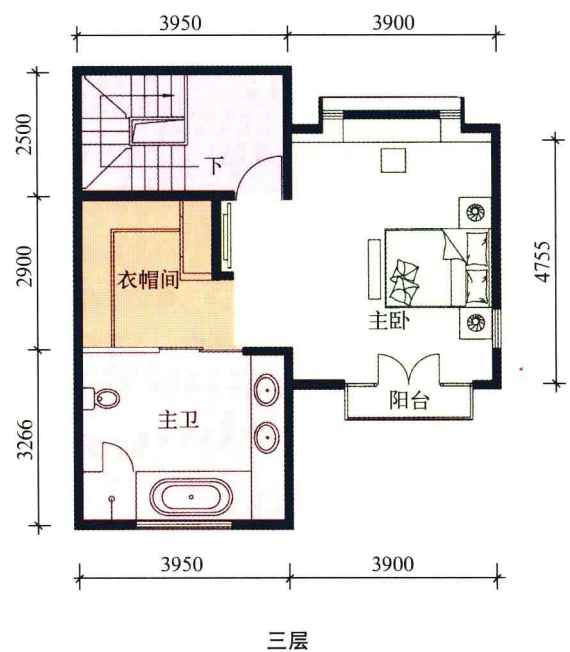
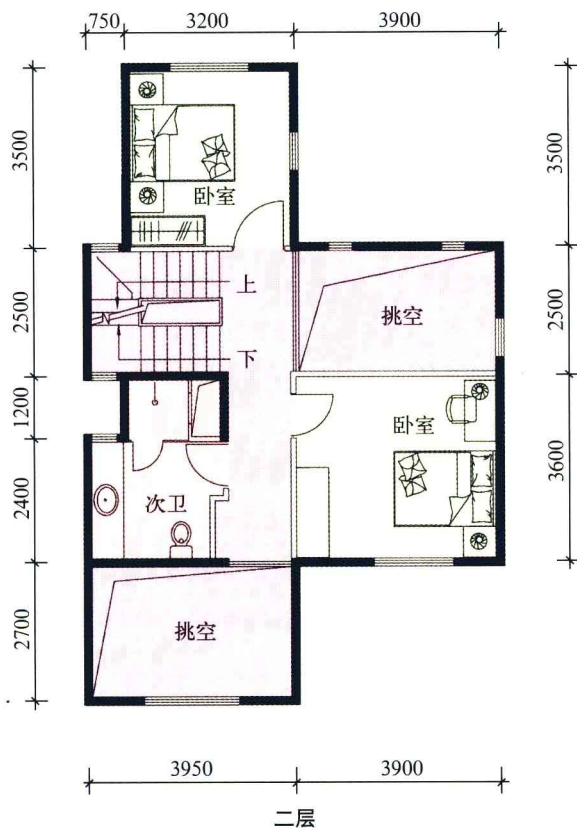
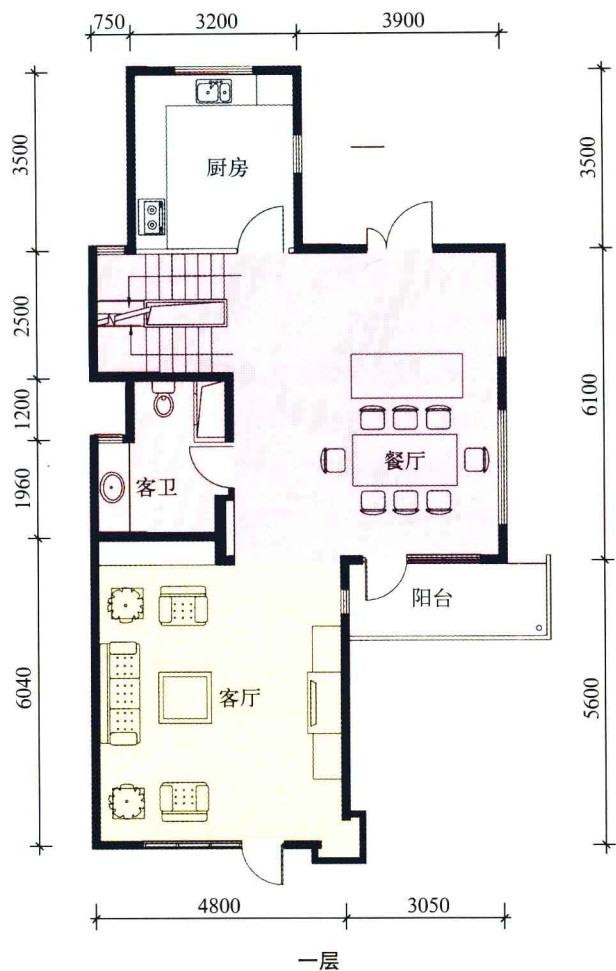
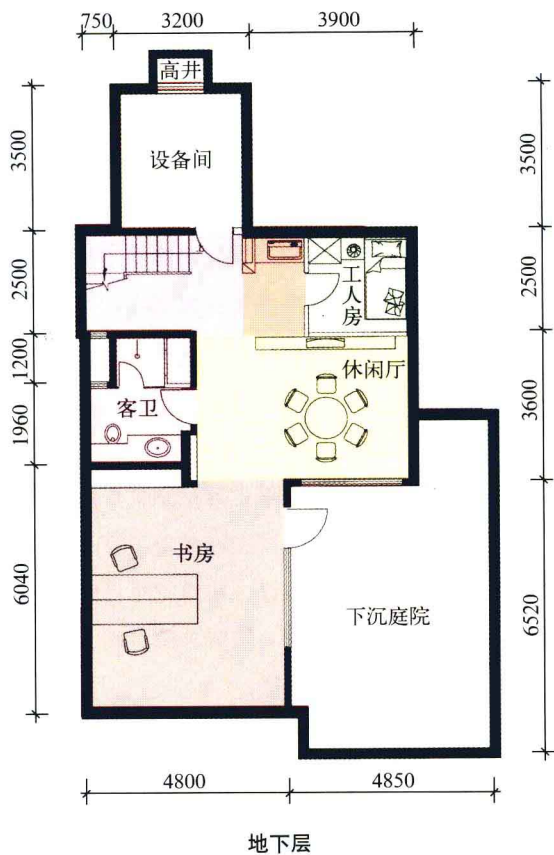
当然,一些在社区规划、户型设计、建筑用材等方面不合理的项目,虽然密度很低,同样会使住宅的健康性大打折扣。

实例2:北京龙湾别墅

位于北京市顺义区后沙峪镇温榆河别墅区,东距京顺路3公里,西距京承高速后沙峪出口2.5公里,交通便利。项目西南、东南侧均是200米宽的绿化带,并且傍依温榆河,有长达1800米的河岸景观线,环境优美,空气清新。项目占地120万平方米,总建筑面积35万平方米,绿化率50%,容积率0.47,分三期开发,其中一期和二期共288套独栋别墅,三期有临水大宅和少量的联排别墅。

A-bIV户型地上三层,地下一层,三室二厅四卫,建筑面积213.7平方米。建筑外立面采用石材和砖材,凹凸有致,风格简约而现代,结合起伏的下沉庭院,显得非常精巧。值得一提的是,院墙采用里侧高0.6米,外侧高1.8米的落差设计,使室内观景无阻碍,院外窥视受阻挡。户型虽然是独栋,但考虑与邻近套型过近,一面墙无窗,相当于双拼别墅。一层的客厅、餐厅和厨房,二层的儿童房,都采用了两面采光窗,而三层的主卧则充分利用了三面采光的优势。尤其是3个次卧和楼梯,在楼体开槽处开设了窄条窗,既保证了通风、采光,又避免了与邻居的互视。地下室采光落地窗朝向东、南侧,并且无建筑遮挡,因而显得空间非常明亮,在配备了卫生间后,结合户外下沉式庭院的坡地景观设计,使其成为了舒适的休闲养生空间。而户外双车位的配置,也更符合实际的居住需求。需要注意的是,三层为坡屋顶设计,局部会感到压抑,并且主卧三面开窗,保温应该加强。

虽然起居部分的进深达到了15.2米,但主要卧室部分却只有6.1米和4.76米,空间仍然十分通透。建议将门厅上端的挑空隔出楼层,使进门由低入高,由窄入宽形成过渡,同时在二层增加一间书房或家庭起居室,丰富功能空间。



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；再一方面则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高薪阶层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、朝阳新城、翠城、长安新城等。

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、通州地区的观唐、桃花源、碧海方舟、保利·垄上、金科·帕提欧、玫瑰园、西山美庐、香山·清琴、泰禾红御等。

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，也往往处于正在就学的年龄，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。

实例3：上海虹桥怡景

位于上海市长宁区仙霞路与林泉路路口，占地2.9万平方米，总建筑面积3万平方米，由10排联体叠拼户型组成，容积率1.1。为减弱兵营式排列形成的呆板，楼体呈“S”形扭曲，并用一条蜿蜒曲折的人工水溪和人工旱溪贯穿整个社区，沿溪种植的植物和花卉，打消了小溪与建筑之间的硬性分割，使其融为一体。

建筑外立面采用线条简捷的美式设计，局部一二层架空，使各空间相互渗透并产生视觉联系。A户型处于一、二层的下叠，五室三厅三卫，建筑面积186平方米。户型中各种功能区域划分明确，尤其是三面采光，较短进深，使整个户型显得通透、明亮。各居室面积虽然不大，但很方正，适合摆放家具，空间利用率较高。

下层的三条入户通道分别为：门厅、客厅和餐厅。表面上看，南侧的两个入户门有些重复，实际上却承载着不同的功能：进入入户的大门，在门厅脱衣换鞋后步入豁然开朗的挑空大厅，有个承转起合的过渡；经过客厅的推拉门，沿着宽阔的台阶走进花园，有个内外呼应的融合。