

最新、最全、最优
户型设计案例战略全集

中国地产 顶尖创新户型

3 别墅户型

实战

40个大中城市热销别墅户型大盘点

实用

1000个火热楼盘售罄、畅销、最新户型大集结

最优

1600例最具有创新意识、人居理念户型大揭秘

主编 夏联喜

最新、最全、最优
户型设计案例战略全集

中国地产 顶尖创新户型

3 别墅户型

主编 夏联喜



大连理工大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

中国地产顶尖创新户型. 别墅户型 / 夏联喜主编.
— 大连 : 大连理工大学出版社, 2010.5
ISBN 978-7-5611-5469-4

I. ①中… II. ①夏… III. ①住宅—建筑设计—中国—图集②别墅—建筑设计—中国—图集 IV.
①TU241-64

中国版本图书馆CIP数据核字(2010)第055931号

出版发行: 大连理工大学出版社
(地址: 大连市软件园路80号 邮编: 116023)
印 刷: 大连市金华光彩色印刷有限公司
幅面尺寸: 215mm × 280mm
印 张: 120
出版时间: 2010年5月第1版
印刷时间: 2010年5月第1次印刷
责任编辑: 裘美倩
责任校对: 马 帅 李 茉
封面设计: 温广强

ISBN 978-7-5611-5469-4
定 价: 680.00元(共四册)

电 话: 0411-84708842
传 真: 0411-84701466
邮 购: 0411-84703636
E-mail: designbooks_dutp@yahoo.cn
URL: [http:// www.dutp.cn](http://www.dutp.cn)

如有质量问题请联系出版中心: (0411) 84709246 84709043

编委会

主编：夏联喜

编委：欧阳帆	王 飞	熊明详	陈 炜	张小波	廖志宇
石瑞红	王成树	罗 锟	胡浩炬	熊思堡	金义合
夏 雨	刘 杨	刘尔娴	张燕杰	刘 睿	陈水娇
戴 强	刘 斌	张 辉	朱冠华	王国军	杨思思
吴军玲	刘友贵	袁 琳	黄 森	曹 晋	李 黎
刘方勇	朱卫丰	朱金云	刘文松	陈丹丹	刘 波
何 慧	汪 军				

目 录

P₁ 第一章 解密别墅户型设计真谛

解密一：正确理解别墅的概念	2
解密二：分清别墅的九种分类方法	2
解密三：如何锁定别墅客户群	13
解密四：别墅的布局结构设计精髓	17
解密五：别墅户型设计常用的十种组合要素	19
解密六：别墅空间功能构成设计	20
解密七：别墅户型设计九大操作要领	23

P₂₅ 第二章 独栋别墅

北京华亚·琉森湖庄园	81
北京玫瑰园Ⅳ期	92
北京沿海·独墅逸致二期（独墅庭院）	107
广州金地·荔湖城	116
北海金昌·森海豪庭二期	123
重庆龙湖·悠山郡	133

P₁₄₇ 第三章 叠拼别墅

成都蓝光·紫檀山二期	209
南京新城·尚东区	225
漳州建发·圣地亚哥	231
北京中体·奥林匹克花园	244

P₂₅₁ 第四章 联排别墅

北京金科·帕提欧	354
北京龙湖·艳澜山	361
北京燕西台	372

长沙托斯卡纳 391

武汉大华南湖·公园世家 399

P₄₀₉ 第五章 双拼别墅

南昌绿地·兰宫 431

北京保利·西山林语 440

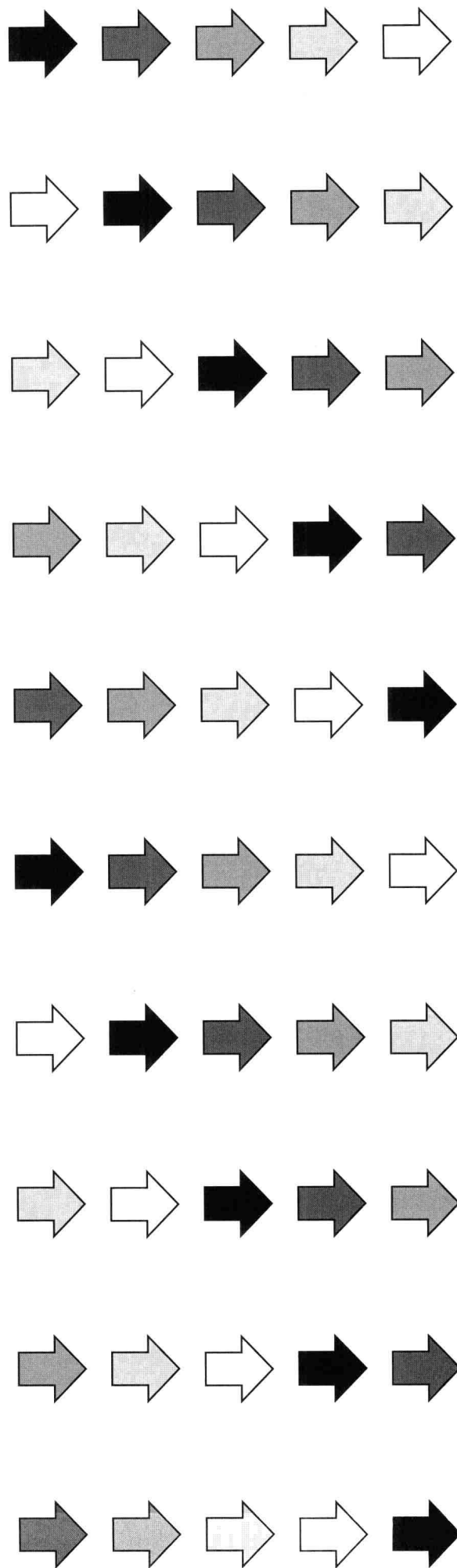
P₄₅₅ 第六章 中式别墅

北京观唐·中式宅院二期 456

01

第一章 ▶ 解密别墅户型设计真谛

国内的别墅实际上是指以独立住宅为主体的，包含品质相近的一系列高端低密度住宅的总称。而在国外，至少是独立住宅才可能被称为别墅。但在中国，由于土地资源相对缺乏，居住人口密度较大，很难出现北美地区那种以独立住宅为主要居住形式的情况。因此，中国别墅产品以容积率为衡量指标，形成了不同产品品质、档次、密度的无间隙过渡，从而产生出种类繁多的别墅产品。



解密一：正确理解别墅的概念

别墅作为一种建筑类型，一直没有明确的界定。但是，从感官印象来看，别墅是指在环境优美的地带修建的高舒适度的居所，因此作为住宅的最高级产品，它不仅要有别墅的样子（体态与立面），还要有别墅的生活方式（更丰富的使用功能，更高的舒适度，更好的趣味性，更尊贵的礼仪，与大自然更亲近）。结合以上感官印象，我们可以定义别墅的要素：

- 第一，作为别墅，首先要远离繁华、喧闹的城镇；
- 第二，要有较大规模的私家花园；
- 第三，要有更高的私密性；
- 第四，要建在风景名胜地或大型游乐设施附近、或有山有水的地方；
- 第五，别墅永远是为少数人建造，只有少数人才有条件享用。

解密二：分清别墅的九种分类方法

别墅产品的分类方法很多，别墅产品的细分并没有一成不变的方法，下面我们根据别墅产品的相关同质性进行分类。

1.按照产品形态和容积率分类

按照产品和容积率来说，别墅可以分为五大类，即顶级别墅、普通别墅、经济型别墅、类别墅(或称亚别墅)、空中别墅。

（1）顶级别墅

顶级别墅项目一般规模不会太大，或者仅仅是一个项目中的少数别墅，其容积率在0.2以下。这类别墅无论在自然景观资源还是历史人文资源的占有上，都具有得天独厚的优势和相当的稀缺性。其建筑面积通常在800m²以上，占地面积在3300m²以上，层数1~2层。



上海·绿城玫瑰园项目占地面积80万平方米，共规划建设236栋独立别墅，其中大宅地别墅48栋，平均建筑面积1658m²/栋；标准宅地别墅188栋，平均建筑面积750m²/栋；会所建筑面积近万平方米。上海·绿城玫瑰园不再停留在低密度、低容积率、高绿化率这些硬指标层面上，也不是对建筑风格、景观营造的简单追求，而是在对别墅居住方式的深切认识后，一种反映到生活方式层面的追求，一种对理想居住环境深层次的营造。它已经具备了顶级奢侈品的几乎所有特征，它是身份的象征，又是具有收藏价值的可传世的艺术珍品。

上海·绿城玫瑰园顶级别墅

(2) 普通别墅

普通别墅最为符合人们通常意义上的别墅概念，各地早期开发的大多数别墅项目都属于此范畴，其容积率在0.2~0.35之间，独栋建筑面积在400~500m²左右，占地大多为666.7~1333.3m²，层数在1~3层。这类别墅同样需要相当的环境资源，也有项目采用大规模人工造景的方式强化其环境优势。

(3) 经济型别墅

经济型别墅是别墅项目在国内的重要形式，也是别墅平民化的标志。它使更多的中产阶级圆了自己的别墅梦。这类别墅主要包括小型独立住宅、双拼别墅、联排别墅，其共同特点是每户均有天有地。

(4) 类别墅（或亚别墅）

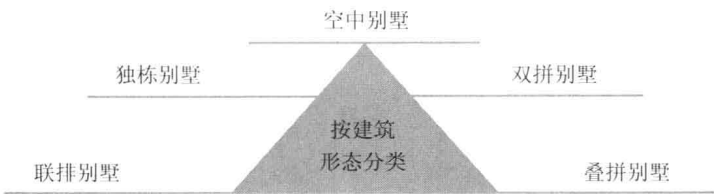
类别墅(或亚别墅)也称为叠拼别墅，其显著特征是每户均不能同时拥有天和地，因为垂直方向上是由两户叠加形成，其容积率在0.7~1.0之间，通常为四层，也有三层或五层的案例。下层单元从地面入户，带花园，上层单元从室外独用楼梯入户，带露台。其每户建筑面积同联排别墅相当。在大部分项目中，叠拼别墅也作为房型的调剂和补充，其出发点主要是既增加一定的容积率，同时也尽量减少对别墅区外部空间效果的影响。实际上，叠拼别墅已经属于边缘化的别墅产品，居住品质更接近于多层花园洋房，其与多层花园洋房相比，叠拼别墅最大差异在于每户都有自己独立的出入口。

(5) 空中别墅

空中别墅一般指位于高层或多层公寓住宅的顶层，在后面的章节中我们将予以重点说明。

2.按建筑形态分类

按建筑形态一般可分为独栋别墅、空中别墅、双拼别墅、联排别墅、叠拼别墅五种。



各种别墅分类及特性

别墅分类	具体细分	特性	面积控制
独栋别墅	——	四面采光，无公共面积和空间可借，占地面积最大；独门独户，独享前庭后院	250m ² 以上
双拼别墅	——	它是联排别墅与独栋别墅的中间产品，由两个单元的别墅拼联组成的单栋别墅，层数为二层或三层	300m ² 左右
联排别墅	双联	三面采光，占地面积比独立别墅小	160~250m ²
	三联	有的两面采光，占地面积更小	160~200m ²
	四联\六联	两面采光，占地面积小，独门、独户、独院，侧重于居家式的功能住宅	130~160m ²
	排屋\里弄式住宅	并排连在一起的别墅，两面采光，占地面积小，独门、独户、有独院绿地，但花园面积相对较小	130~160m ²
叠拼别墅	叠拼别墅（双复式公寓）	又叫公寓型别墅，它介于别墅与多层住宅之间，兼顾了别墅的小密度、大间距、多绿化和舒适感，又有多层低价优势	130~160m ²
空中别墅	——	空中别墅发源于美国，原指位于城市中心地带，高层顶端的豪宅。一般理解是建在公寓或高层建筑顶端，具有别墅形态的大型复式住宅	——

(1) 独栋别墅

独栋别墅的容积率一般不高于0.4，独门独院，是私密性很强的独立式住宅。一般表现为上下左右前后都属于独立空间，房屋周围都有面积不等的绿地、院落。这一类型是别墅历史最悠久的一种，也是别墅建筑的终极形式。独栋别墅相互间距很小，多为6m以内，甚至2~3m，建筑面积300m²左右，占地在666.7m²以下，层数为二层或三层。独栋别墅的私密性强，市场价格较高，定位多为高端品质。



广州保利·香雪山独栋别墅



滇池卫城紫园双拼别墅

(2) 双拼别墅

双拼别墅的容积率在0.5~0.7之间，属于联排别墅与独栋别墅的中间产品，它由两个单元的别墅拼联组成。与联排相对而言，除了有天、有地、有独立的院落外，最关键的是降低了社区密度，增加了住宅采光面，并拥有了更宽阔的室外空间。

(3) 联排别墅

联排别墅的容积率在0.5~0.7之间，有天有地，每户独门独院，设有一个或两个车位，还有地下室。表现为由几幢小于三层的单户别墅并联组成，一排二至四层联结在一起，每几个单元共用外墙，有统一的平面设计和独立的门户。



莱茵东岸联排别墅



临沂滨河国际叠拼别墅

(4) 叠拼别墅

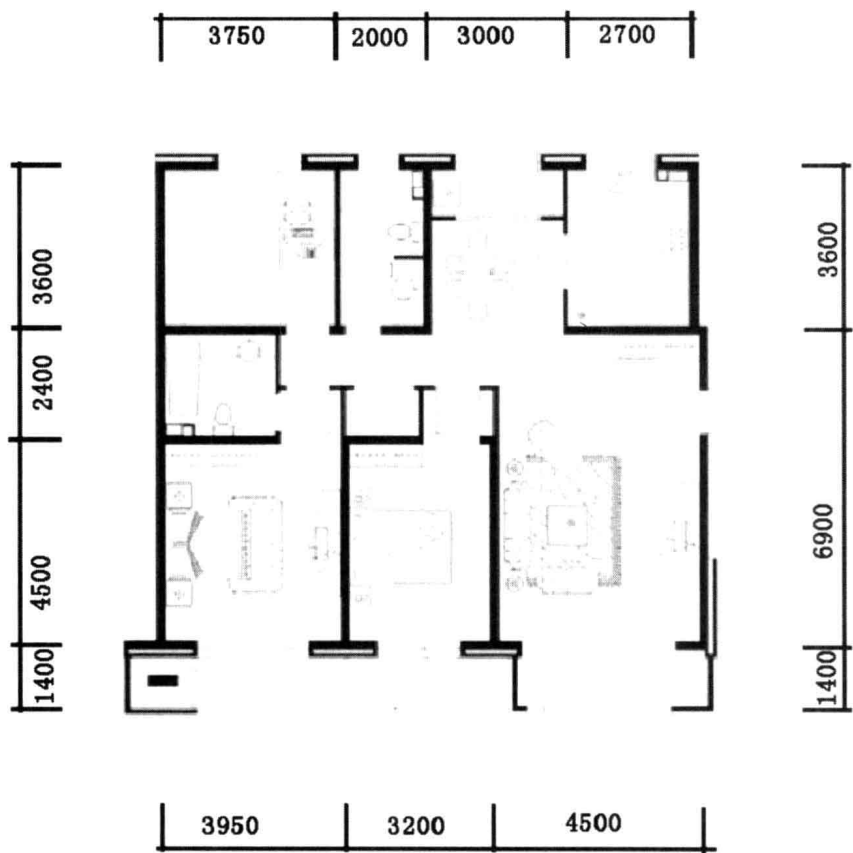
叠拼别墅的容积率在0.8~1之间，叠拼别墅是在联排别墅的基础上，由多层的复式住宅上下叠加组合而成。下层有花园，上层有屋顶花园，一般为四层带阁楼建筑，这种开间与联排别墅相比，独立面造型更加丰富，同时在一定程度上克服了联排别墅窄进深的缺点。

叠拼别墅作为Townhouse叠拼式的一种延伸，也有点像复式户型的一种改良。

(5) 空中别墅

空中别墅一般是建在公寓或高层建筑顶端具有别墅形态的大型复式住宅，在此不在赘述。

下图是北京万科·四季花城的一种空中别墅户型。整个户型在整体方正的前提下，每个功能空间都是近似正方体的存在，将使用功能的效率最大化，且舒适感极强。双景客厅，多方自然视野汇聚于此，美丽景致登堂入室；双南卧房，且观景效果绝佳，每天都以一个绿色懒腰享受最优美的醒来；书房方正宽敞，空间阔绰。厨房以三面围合方式设置，中西合二为一，宽阔舒适。餐厅方正宽敞，可设置6人就餐台，视野所及，自然流光溢彩。



北京万科·四季花城B户型偶数层空中别墅

3.按居住功能分类

按居住功能来说的话，别墅一般可分为生活居家型别墅、休闲度假型别墅、投资保值型别墅三种类型。



(1) 休闲度假型别墅

休闲度假型别墅一般总是依山傍水，此类物业除了匹配大面积的私家花园外，景色宜人的周边常令人心醉，多视角的景观层次宛如生活在公园，优美的自然风光也极大提升、烘托别墅的品质和身价。如厦门鼓浪屿缘中园休闲度假别墅、广州从化逸泉山庄、广州金碧御水山庄等为代表的此类别墅物业多集粹了外来高尚社区的规划和精致房型，而高档会所的设置也增添了物业的附加值，令物业身价非凡。



厦门鼓浪屿缘中园休闲度假别墅

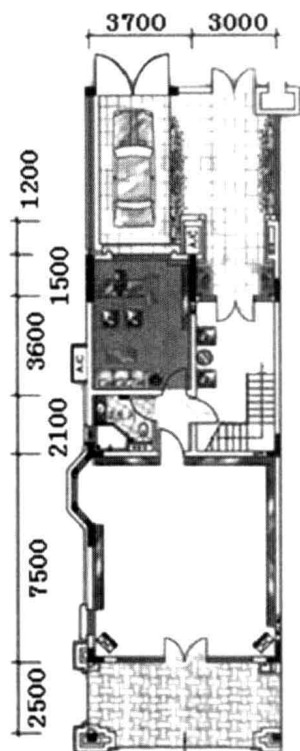
(2) 生活居家型别墅

此类物业大部分处于城郊结合部，低廉的地价使开发商在小区规模性方面做足文章，使低容积率、高绿化率的别墅住宅透显其价格等综合性能比的实惠，其园内宽敞的生活空间、一应俱全的生活配套、清新秀美的小区景致均是普通住宅无法比拟的，而其物业部、总价控制在40万~80万元，立体交通的改善使信奉“反璞归真、回归自然”居住时尚的购房族乐于承受。

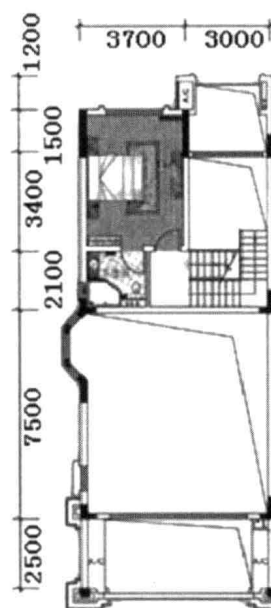
(3) 投资保值型别墅

规模化开发加之完善的周边配套使土地价值具有极大升值潜力。此外，大凡营建此类高标准住宅生活社区的企业以品牌企业居多，开发商雄厚的实力和良好的信誉也具有“投资性”，这也为更多的追求生活品质而二次购房提供绝佳良机。

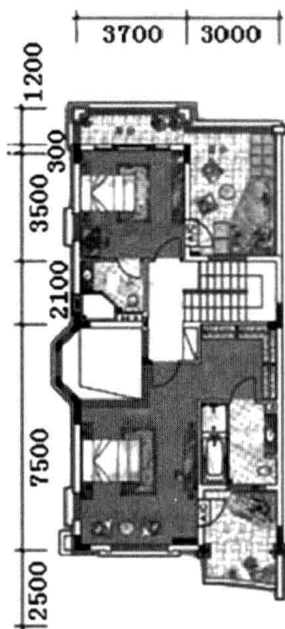
这是广州合生·国际新城三期商居式别墅的一套户型，采用五房三厅五卫的套型，建筑面积321.16m²，套内建筑面积308.82m²。首创商居式别墅概念，是一种前铺后院，产权分离，集高尚居住、投资升值于一体的综合型别墅产品。首层为临街底商，5m层高，买一抵二。而生活上也不假于外，私家后院、超大客厅，全大套房设计，多景观露台，视野阔，私密性强。



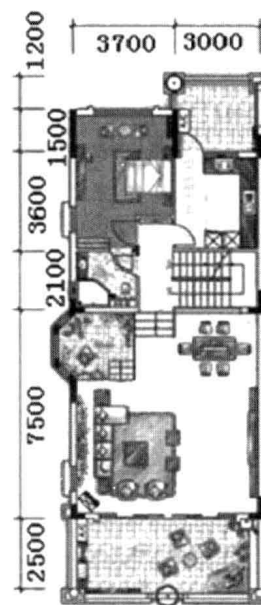
地下层



一层



二层



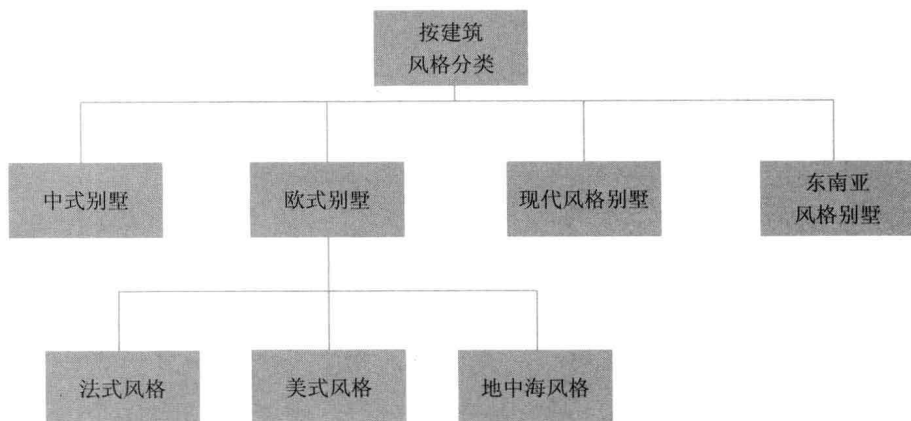
三层

广州合生·国际新城三期商居式别墅

4.按建筑风格分类

别墅建筑风格是对别墅外观形象和气质的概括性描述。虽然别墅外观和户型平面、空间格局并不一定是完全对应的，但绝大多数成熟而经典的别墅风格类型都是内在空间和外在形象的统一。

从建筑形式上看，别墅的外观形状也早已打破地域和国家界限，世界各国优秀的别墅建筑风格在中国的别墅市场上几乎都有所体现。实际上，建筑风格的划分从建筑理论上来说是十分复杂的，但按国内市场上的说法，目前在市场上比较流行的别墅建筑风格大致有：



(1) 中式别墅

中式别墅较好地体现出中国传统的居住文化，具有鲜明的自身民族性和东方文化特色。由于建筑与庭院紧密结合，空间的闭合性、场所感较强，能较好地体现出私家环境的独享性与私密性。



武汉恒达·盘龙湾兰苑二期中式别墅

(2) 欧式别墅

欧式风格是巴洛克风格、法国古典主义风格、哥特式风格、古罗马风格、古典复兴风格、浪漫主义风格、折衷主义风格、文艺复兴风格、罗曼风格等的总称。由于它是多种风格的融合，因此很难从它的建筑元素方面来分析它的风格特征，只能从大体上来把握它。

欧洲的建筑设计强调的是与周围环境的和谐与统一。它在外观上既浪漫典雅，又简洁大气，同时也不乏清新明快的感觉，对房子的空间感比较注重。欧式别墅主要包括三种类型：

1) 法式风格

法式别墅以欧洲文艺复兴式为代表，具有较强的装饰性和艺术性，能体现出法兰西民族的浪漫主义色彩和审美倾向。其基本特征为三段式立面，“孟莎式”坡屋顶，牛腿窗式，假三层结构，拿破仑头盔式老虎窗；立面常用爱

奥尼克柱、科林斯克柱、或陶立克柱等立柱装饰，显得华贵端庄，较有贵族气。在布局上突出轴线的对称，恢宏的气势。豪华舒适的居住空间，细节处理上运用法式廊柱、雕花、线条，制作工艺精细考究。



天津玛歌庄园1848法式风格别墅

2) 美式风格

美式风格多种多样，可谓是世界上造型立面最变化多端的国家。这也体现出其典型的移民国家的特点。我国目前的美式别墅大多以加州风格为主。美式风格简约大气，又集各种建筑精华于一身，充分体现了简洁大方，轻松的特点。其风格特点为造型灵活，一层与二层相结合，较多退台处理和一层外挑屋面，其一层屋面与二层屋面形成双层缓坡屋面的造型，主墙以深色系为主，大多还有门廊设计。



美式风格别墅

3) 地中海风格

西班牙风格是殖民风格、传教风格、折衷主义风格和蒙特利风格等的总称。普遍层高较低，南向多设敞廊，注重自然通风。简瓦缓坡屋面，檐口较浅，常有连券拱檐口带饰，门窗较多采用拱形设计，给建筑物外部增添了立体感和个性感，屋沿朝两侧外伸，户内有庭院。

这一风格较为小巧典雅、温馨亲和，较适宜日常居家使用。这与休闲度假型的豪华别墅和气势恢宏的官邸式别墅相比，截然不同。



地中海风格别墅

(3) 现代风格别墅

现代风格是近几年逐渐增多的一种别墅风格。其基本特征是板式块面结构，注重功能与形式的结合，通透性较强，常用几何形造型，线条挺拔利落，立面简洁、单纯。



现代风格别墅

(4) 东南亚风格别墅

东南亚风格是一个结合东南亚民族岛屿特色及特殊文化品位的设计，它广泛地运用木材和其他的天然原材料，如藤编、竹子、砂岩、青铜和黄铜、柚木的家具等，体现了稳重、古朴、自然的风格特点。



东南亚风格别墅

5.按物业的结合形式划分

(1) 独立别墅

这种别墅形态基本上保留了早期别墅物业的特性,独门独户,别墅间相互间隔,但在功能形态、配套设施等方面较之以前却有极大的改善和提高。独立别墅主要以独栋别墅的形式体现,上面已经详叙,在此不表。

(2) TOWNHOUSE (组合别墅)

这种别墅物业是介于公寓和别墅之间的中间形态,满足了人们亲近自然、实现别墅梦想的愿望。它密度较低,容积在0.5~0.8之间,价格适中,适合更多的有一定购买能力的人接受,主要有双拼(两栋相连)、叠拼(比如A户为一层加二层东半部;B户为三层加二层西半部,从院里直接上楼梯至二层门户)、联排(三栋以上并联)三种类型。

(3) 空中别墅

空中别墅不同于其他别墅,其位置不能太偏,所选地段应具有都市气息。空中别墅将市区的便利和郊区的幽静合二为一。

6.按照别墅户型建造情况分类

按照别墅户型建造情况一般分为独立别墅、联体别墅、联排别墅三种类型。

别墅类型	简单定义	主力面积(m ²)	基本配套
独立别墅	独立的别墅居屋,四面有窗	250以上	独立花园车位,且将向双车位发展
联体别墅	双拼 两户连在一起,三面有窗	200~220	独立花园车位
	多联 四至六户连在一起	180左右	有车位
联排别墅	多户连在一起,两面有窗	170~180	——

7.按照别墅的景观设施分类

按照别墅的景观设施可分为人文景观别墅和自然景观别墅两种类型。

类型	特征
人文景观别墅	人工建造的娱乐设施、别墅区内人造的水系、山系等,比如上海汤臣高尔夫别墅、云润绿大地、深圳观澜豪园等
自然景观别墅	周边的山、海、湖等形成了别墅的景观,如深圳的半山海景别墅、御海湾山庄、上海佘山银湖别墅

8.按照别墅的品质及价格分类

按照别墅的品质及价格,一般可将别墅分为豪宅型、经济型及排屋式。

类型	特征
豪宅型别墅	设计、施工、环境、管理等品质较高,比如上海庄园、广州番禺锦绣香江
经济型别墅	价格适中,功能实用,适合一般工薪阶层消费水平,比如上海康桥半岛
排屋式别墅	低层联排住宅或低层联排城市公寓(Townhouse),比如上海加州锦秋花园

9.按主题特色分类

按主题特色分类主要是根据其占有的核心资源,这种资源既包括先天的自然资源,如山、水、海、温泉等,也包括后天塑造的资源,如高尔夫、空中泳池等。有三种常见的特色形式。