

design and transformation of ensure apartment

by Li Xiaoning

两限房

经济适用房

定向安置房

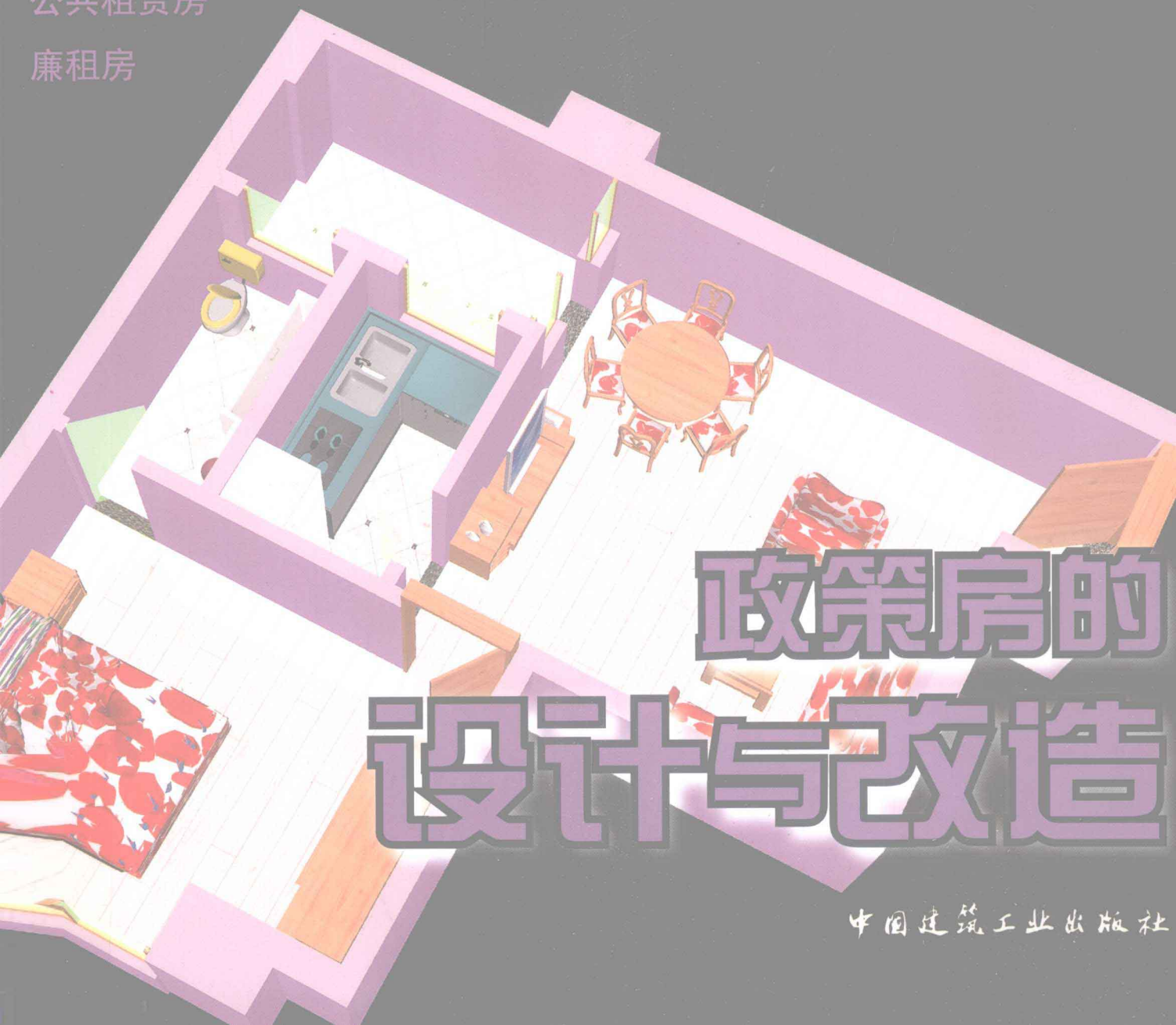
旧城改造房

棚户区改造房

公共租赁房

廉租房

李小宁 著



政策房的 设计与改造

中国建筑工业出版社

design and transformation of ensure apartment

by Li Xiaoning

两限房 李小宁 著

经济适用房

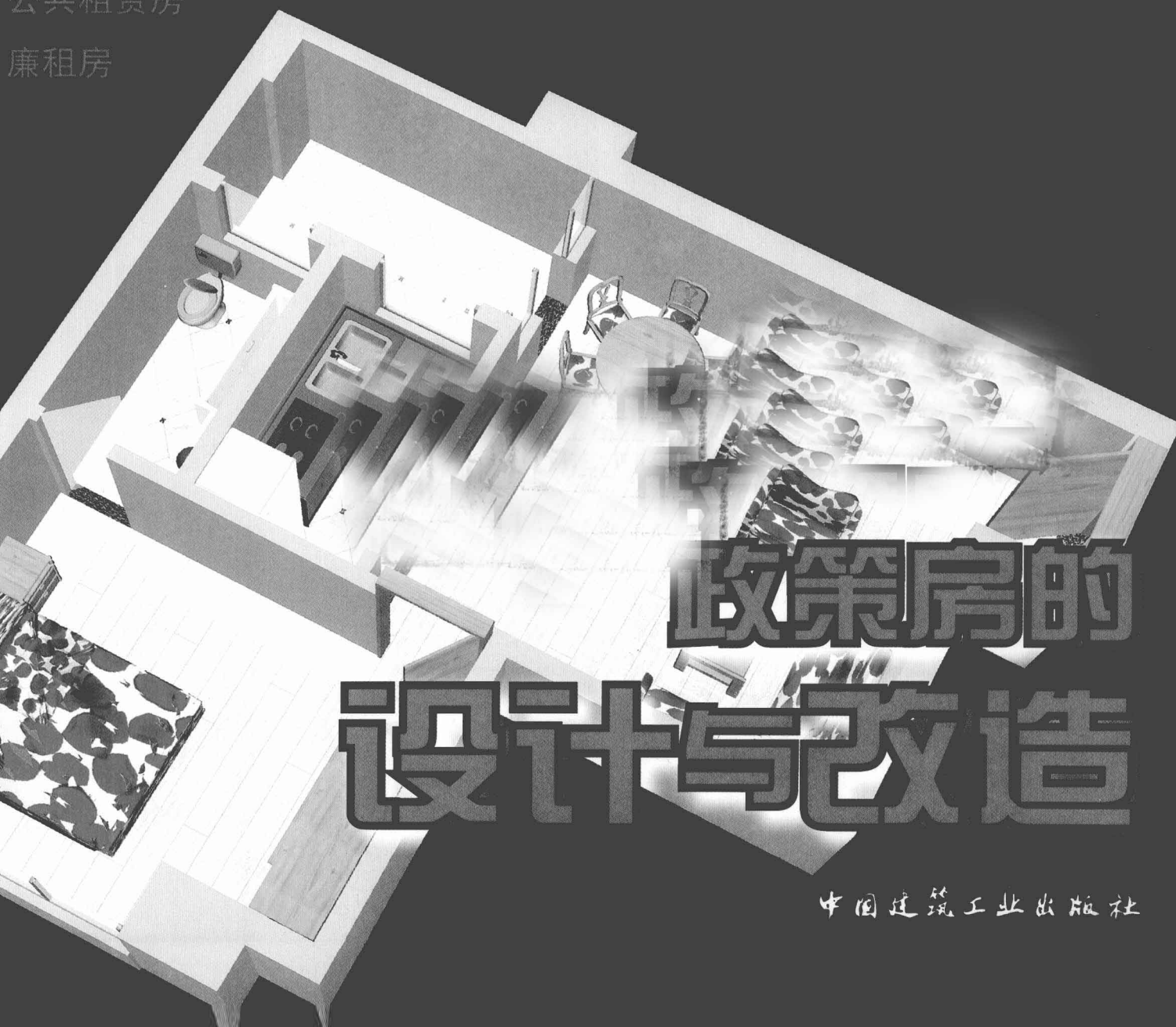
定向安置房

旧城改造房

棚户区改造房

公共租赁房

廉租房



政策房的 设计与改造

中国建筑工业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

政策房的设计与改造/李小宁著. —北京: 中国建筑工业出版社, 2011.7

ISBN 978-7-112-13348-2

I. ①政… II. ①李… III. ①住宅-建筑设计②住宅-旧房改造 IV. ①TU241

中国版本图书馆CIP数据核字 (2011) 第124581号

本书作者为我国楼市分析专家、户型设计专家。在本书中作者探讨了政策房的设计与改造问题, 对所选政策房户型实例进行了深入的户型分析和精心的改造设计。这些实例包括两限房、经济适用房、公共租赁房、廉租房、对接安置房、动迁安置房、旧城保护安置房和棚户区改造房等。

本书图文并茂, 直观实用, 可供各级地方政府、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 刘 钰

政策房的设计与改造

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

北京云浩印刷有限责任公司印刷

*

开本: 880 × 1230 毫米 1/16 印张: 12¹/₂ 字数: 336千字

2011年10月第一版 2011年10月第一次印刷

定价: 68.00元

ISBN 978-7-112-13348-2

(20845)

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)

户型的面积与装修

(代前言)

面积是政策房选择中最直接、也最费心思的指标，既关系到前期的购买总价、补偿标准，以及后期的运行费用，又影响到居住的质量，因此，设计和选择时应从以下四个方面予以权衡：

对应性

品种的对对应性。

廉租房是政府以租金补贴或实物配租的方式，向符合城镇居民最低生活保障标准且住房困难的家庭提供租金相对低廉的普通住房。按照《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发【2007】24号）文件，再次强调了廉租房的面积标准，指出“新建的廉租住房套型建筑面积控制在 50m^2 以内，并根据城市低收入住房困难家庭的居住需要，合理确定套型结构。”

公共租赁房是解决新就业职工等夹心层群体住房困难的住房。按照2010年6月12日由住建部等七部委联合制定的《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》正式颁布，要求单套建筑面积严格控制在 60m^2 以下。

经济适用房是政府提供政策优惠，限定套型面积和销售价格，按照合理标准建设，面向城镇中低收入家庭供应，具有一定保障性质的商品房。按照《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发【2007】24号）文件，“合理确定经济适用住房标准，根据经济发展水平，建筑面积控制在 60m^2 左右。”但实际上，执行中的面积标准已经大大超出，甚至与普通商品房不相上下。

限价房是政府采取招标、拍卖、挂牌方式出让商品住房用地时，提出限制销售价格、限制住房套型面积、限制销售对象等要求，由开发企业通过公开竞争取得土地，并严格执行限制性要求开发建设和定向销售的普通商品房。关于面积，中央没有给出严格的限定，各省市根据地方实际情况灵活制定。《北京市限价商品住房管理办法（试行）》（京建住【2008】226号）规定：“限价商品住房建筑面积以 90m^2 以下为主，其中，一居室控制在 60m^2 以下，二居室控制在 75m^2 以下。”

需求的对应性。

一居的小户型，自住时多作为过渡房，购房对象通常是参加工作不久的年轻人，其购房动机是积蓄不多又渴望拥有自己的小天地，当然也需要厅、室、厨、卫等五脏俱全，并且每一部分的面积都要求小字号的。

二居室是一种承上启下、灵活多变的户型：自住时单身、两口可住，孩子小时也能凑合；投放市场时，比一居租户群宽，比三居易于转让。

三居室是未来的主力户型，三口可以拥有书房，两代可以互不相扰，考虑到孩子长大后的独立趋势、老人和年轻人的不同生活习惯等等，两个卫生间及服务阳台可以进一步考虑。

舒适性

从人体工程学和家居生活的基本规律出发，决定户型的开间、进深及面积。除人的视角、活动外，还应考虑利用率问题，如果居室中部分面积既不能用于摆放家具、电器，又无助于人的活

动, 不仅不能增加生活情趣, 反而增添购买及运行费用, 舒适度自然打折扣。比如普通家庭中的客厅, 主要陈设的是沙发、电视、花木等等, 是会客、家人团聚的场所, 太小让人局促, 太大又让人感觉空荡, 因此, 客厅的开间以 3.3 ~ 4.2 米为宜。又比如, 二居室的卫生间有双有单, 因此面积和品质也会产生差异。对于自住型客户: 单身或两口, 单卫已满足需要; 三口之家或两代老少, 最好选择双卫, 这是提高品质的重要指标。

地域性

由于各地区人们生活习惯的不同, 对户型面积有着不同的要求, 因而选择上存在着地域性差异。比如, 北方地区认为二居室应该在 80 平方米以上, 而南方地区则觉得这样的面积可以是三居。再比如, 南方地区多数户型都设置内外双阳台或服务 and 休闲阳台, 并且面积比重较大, 因为纳凉和晾晒是生活的重要环节, 而北方地区的阳台多为封闭, 并且面积不宜过大。阳台在南方作为实用性的空间, 到了北方则变成了扩张性的空间。

配套性

配套的优劣关系到住宅功能的发挥。住宅户型中厅的功能以接待客人、家庭休闲为主, 如果小区内会所配置齐全, 使用方便, 小区外商业发达, 服务周到, 厅的一些功能可以转移至外面, 家中的隐私也可以得到更好的保证。这样的话, 厅的面积可以缩小, 从而缩小了整个套型的面积, 或者用以增加其他功能空间的面积。

除了把控好面积的尺度外, 还要提倡住宅装修一体化设计和菜单式全装修, 在房屋交钥匙前, 所有功能空间的固定面全部铺装或粉刷完毕, 厨房和卫生间的基本设备全部安装完成, 通过模数化的设计、工厂化的制作、批量化的生产, 促进住宅产业化的实施, 这一点, 政策房有着天然的优势。

住宅开发和设计

政策房的开发单位要更新观念, 建造全装修住宅, 做到住宅内部所有功能空间一次装修到位, 销售价格中应该包括装修费用。

装修档次与标准应在市场调查的基础上正确定位, 要与住宅本身相一致。

加强装修的组织与管理, 运用公开招标方式优选设计、施工和监理单位, 并进行资质审查。贯彻执行国家的有关规范、规定和标准, 保证设计、施工和管理达到较高的水平。

尽量做到住宅土建装修一体化的设计和施工, 内部所有功能空间全部装修一次到位, 装修档次和标准与住宅的定位相一致。装修遵循简洁化、标准化、通用化的原则, 把个性化留给装饰。

装修设计必须执行《住宅建筑模数协调标准》GB/T 50100-2001, 厨卫设备与管线的布置应符合净模数的要求, 在设计阶段就予以定型定位, 以适应住宅装修产业化生产的要求, 提高装配化程度。

积极推广应用住宅装修新技术、新工艺、新材料和新部品, 提高科技含量, 取得经济效益的同时, 兼顾环境效益和社会效益。

装修材料和部品

建立和健全住宅装修材料和部品的标准化体系, 开发和发展住宅装修新材料和新部品, 进行标准化、系列化、集约化生产, 实现政策房装修材料和部品生产的现代化。

材料和部品的选择应符合产业的发展方向, 满足国家有关环保、节能和节水的最新标准要求, 对产品质量进行投保, 生产企业要通过 ISO 9000 或 ISO 14000 系列认证。装修部品的选用应遵循《住宅建筑模数协调标准》, 执行优化参数、公差配合和接口技术等有关规定, 以提高其互换性和通用性。

实施材料的配套供应, 不但要求主体材料和

辅助材料配套、主件和配件配套、施工专用机具配套，而且要求有关设计、施工、验收等技术文件配套，做到产品先进有标准、设计方便有依据、施工快捷有质量。

材料与部品采购要体现集团批量采购的优势，大幅度降低采购成本。

装修施工和监理

保障房的开发单位委托具有相应资质条件的建筑装饰施工单位施工，积极推行工业化施工方法，鼓励使用装修部品，减少现场作业量，积极引进、开发和应用施工专用机具，提高施工工艺水平，有效缩短施工周期。

加强装修施工组织管理和质量管理，编制施工组织设计，控制装修施工进度，严把材料和部品质量关。确立开发单位为保障房安居工程装修质量的第一责任人，承担工程质量责任，负责售后服务。建筑装饰施工单位、装修材料和部品生产厂家负责相应施工和产品的质量责任。同时

加强安全生产、文明施工管理，坚持安全第一、预防为主的方针，创造良好的施工环境。

必须实行装修监理，控制投资、进度和质量，强化合同管理和信息管理，协调各方面关系。包括：审核装修合同、审核设计方案、审核设计图纸、审核工程预算、查验装饰材料和设备、验收隐蔽工程、检查工艺做法、监督工程进度、检查工程质量。

建立和推行住宅装修质量体系，将设计、生产和施工的质量保证有机地联系起来，便于发现问题、研究对策、改进措施，使装修质量经得起长时间的检验。

政策房的开发单位必须向购房者或政策房管理机构提交装修质量保证书，包括装修明细表、装修平面图和主要材料及部品的生产厂家，并执行有关的保修期。

总而言之，紧凑的面积使政策房的设计难度加大，而实用的装修则是政策房未来实行产业化的关键步骤。



目 录

户型的面积与装修（代前言）

户型格局篇

空间的对话·····	2
政策房的卧室空间·····	3
卧室的尺度·····	3
卧室的主次·····	5
设计提示·····	7
政策房的起居空间·····	9
起居的分类·····	9
起居的联系·····	13
次起居的打造·····	14
设计提示·····	15
政策房的厨卫空间·····	17
厨卫的尺度·····	17
厨卫的形状·····	18

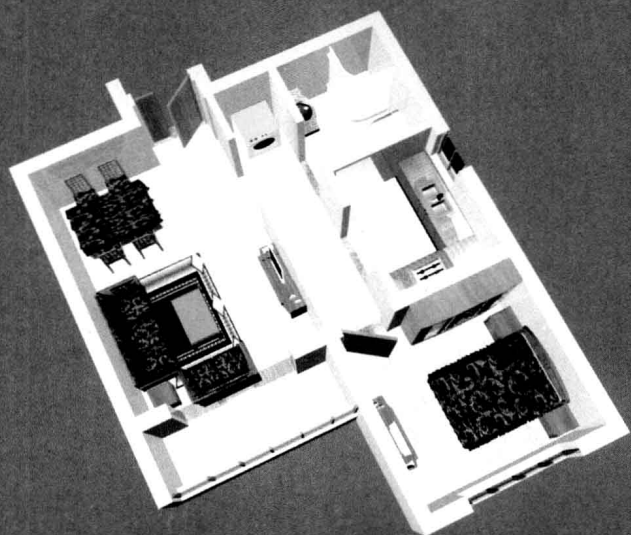
厨卫的位置·····	20
设计提示·····	22
政策房的服务空间·····	23
多种阳台的设置·····	23
功能空间的取舍·····	25
交通通道的联系·····	27
设计提示·····	29

限价租赁篇

空间的设计·····	32
两限房·····	33
北京房山区长阳镇起步区4号地双限房·····	34
经济适用房·····	41
北京怀柔区北房镇驸马庄村保障房·····	42

公共租赁房·····	51	北京三间房乡 D 区农民回迁安置房·····	130
北京丰台区桥南王庄子公共租赁房·····	52	北京房山区长阳镇高佃四村回迁房·····	140
廉租房·····	61	北京房山区人口迁移集中安置房·····	150
北京门头沟区廉租房·····	62	旧城保护安置房·····	155
定向安置篇		北京东城区旧城保护定向安置房	
空间的经济·····	68	——顺义地块·····	156
对接安置房·····	69	棚户区改造房·····	167
北京顺义区张镇居住区安置房·····	70	北京南苑棚户区改造安置房·····	168
北京第二水泥厂安置房·····	76	北京唐家岭地区整体改造房·····	176
北京水碾屯村定向安置房·····	100	后 记 ·····	191
动迁安置房·····	109		
北京开发区 12 平方公里项目拆迁安置房 ···	110		
北京高碑店北花园居住小区定向安置房·····	118		
北京海淀区八家地回迁安置房·····	126		

户型格局篇



空间的对话

篇前语

买房子除了建筑本身外，应更多地注重周边的环境和所处的区域，尤其是自然景观。简而言之，不仅买套型，还要买环境。除了社区内外的花园、景观、设施外，重要的是透过窗户能够看到什么，步出居室可以通向哪里，相邻套型如何融会贯通。这其中体现了人与自然的交流，人与人的交流。一言以蔽之，你所居住的小空间如何与他人的小空间、自然的大空间产生交融，产生对话。

景观与观景的对话

有好的景观还必须要有好的观景通道，也就是说，你的窗户、阳台、花园设置得如何？通过这些设施与景观能沟通多少？等等，这些对实现人与自然的交流显得至关重要。比如，一些项目的露台多是赠送，但过多、过大的露台对北方未必合适，并且在别墅类住宅中一般设计成退台形式，这样一则影响下一层的保温，二则阻挡该层观景的视角。

室内与室外的对话

现代住宅为了丰富与自然的关联，不仅扩大了门窗的面积，增加了落地窗、飘窗、角窗的样式，还创造出了外中有里，里中有外，上中有下，下中有上的室内花园或空中花园。尤其是别墅类住宅，具有三面，甚至四面采光的优势，加之上有露台、阁楼，下有花园、地下室，与外界形成了丰富的沟通渠道。

套型与套型的对话

居室本无生命，更不可能说话，但居住了人，就充满了活力，居室与居室也就有了微妙的联系。不仅套型内的布局会对生活产生作用，就是楼道的走向，电梯的配置，套型与套型之间采光、通风、观景是否互遮、互视等，都会或多或少地干涉日常的起居。因此，好的套型还须有好的楼层或楼体布局配套，才能使各空间产生良性的交融。

政策房的卧室空间

在购买或租赁住宅时，首先会涉及的就是“居室”，而现在“一居室”、“两居室”、“三居室”等的称谓，基本上延续了20世纪80年代以前有室无厅，或仅有一过厅的套型结构形式，其核心仍然是唯卧室独尊。所不同的是，按照现代人的生活习惯，将起居室从传统的卧室中独立出来，形成了“厅”。

尽管如此，选择住宅时，恐怕首先考虑的还是有几个卧室，这样才能满足基本生活的需求，满足家庭人居的需要。所以，当居室作为卧室体现了睡觉这种住宅最原始的功能时，就成为值得通盘考虑的空间，值得重点选择的空间，值得仔细玩味的空间。

卧室的尺度

那么，从进门上床，到功能分区，选择多大面积的卧室，才显得更为合理呢？

基本的10平方米

开间为3米，进深为3.3米的尺度，基本能满足双人卧室家具的摆放。卧室中最少应有双人床、床头柜和大衣柜等所谓的“卧室三件套”，当然，如果拥有独立的衣帽间，衣柜的部分可以省去。

以床为中心，是考察卧室尺度是否合理的

关键。一般床应平行于窗户摆放，并保持一段距离，否则会影响上下床的便捷性、生活的私密性，并且心理上缺乏安全感，同时，灰尘、噪声和迎头风等，都会影响睡眠和健康。以床长2米来计算，加上床前留有0.8米的通道，墙体中缝约0.2米的厚度，卧室的开间应为3米。标准双人床的宽度1.5米，床头柜0.4~0.6米，衣柜深度0.6米，这样加起来，3.3米的卧室进深是起码的要求。当然，若放置单人床，房间的进深可以稍小一些，但小于8平方米的睡眠空间，会有局促感。

舒适的15平方米

开间为3.6米，进深为4.2米，可以迎电视入室，这已经成为卧室，尤其是主卧室设计的潮流。入睡前拥着被窝看电视，是比在客厅正襟危坐更为舒适的享受。因此，除去床长2米、走道0.8米、墙体中缝约0.2米之外，还应增加0.6米厚的电视桌，这样开间就要增大到3.6米。当然，若摆放平板电视，电视桌可以窄一些，甚至可以去掉，将电视直接挂在墙上，余出的宽度增加到走道中。由于进深加大到4.2米，除去基本的床、床头柜和衣柜外，还可以增加1.2米长的小型书桌或梳妆台，当然，也可以换个1.8米的大床。总之，15平方米的卧室要舒适一些。

实例 1: 北京高碑店北花园居住小区

设计单位: 北京奥兰斯特建筑工程设计有限责任公司

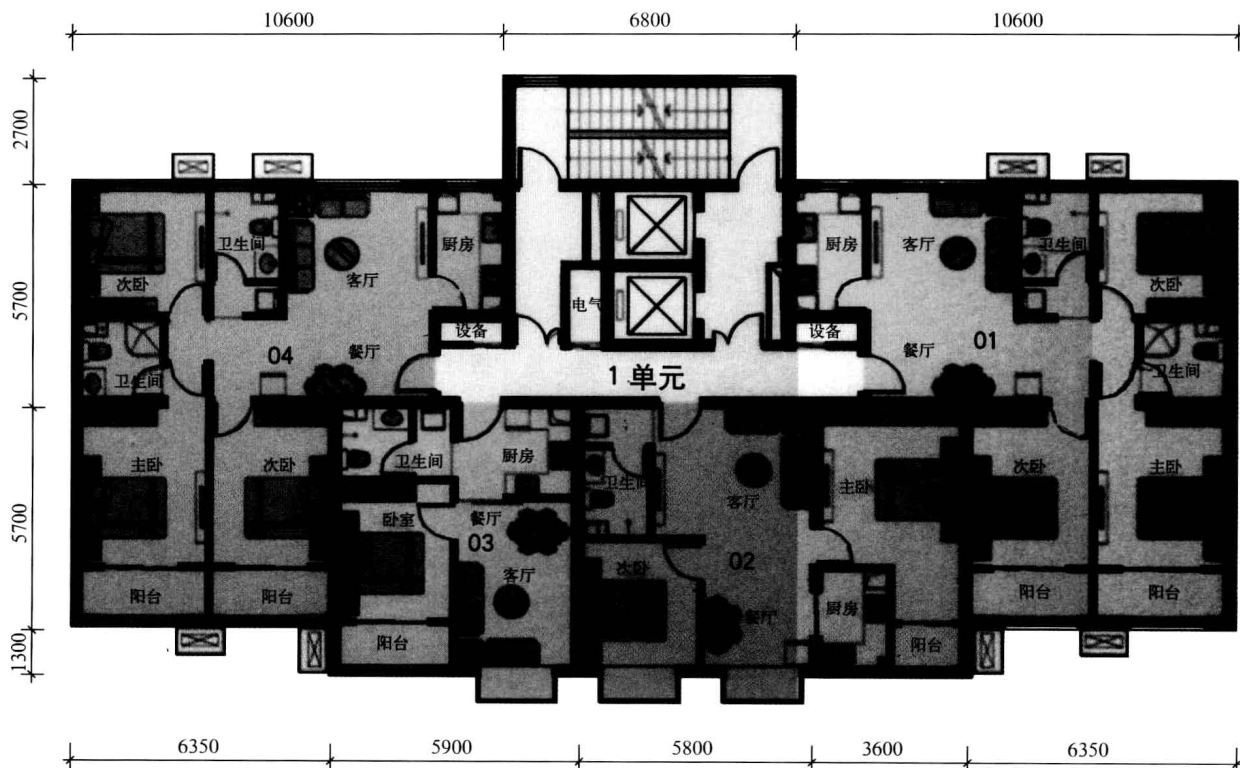
位于北京市朝阳区高碑店乡、三间房乡。紧邻轨道交通和京通路。该楼为连体板塔楼的边单元, 2 梯 5 户, 两套三居室, 一套两居室, 一套一居室。楼面对称设计, 结构比较平衡, 但部分空间采光、通风较差。

01、04 户型整体格局不错, 南侧两个卧室的开间为 3.3 米和 3.05 米, 进深控制到从容地放置卧室三件套, 而北次卧开间虽为 3.3 米, 但进深有些局促, 放置双人床后, 衣柜和床头柜比较拥挤。02 户型主卧虽然达到 3.6 米, 但和客厅都为半采光, 舒适度偏低。另外, 03 户型的厨房没有窗户, 设计存在缺憾。

改造重点: 电梯偏转 90° , 减少交通通道占用面积, 同时加大 02 户型进深。南侧楼体开槽, 使 03 户型厨房通风, 变成明厨, 同时也解决 02 户型次卧和厨房的通风。这样, 01 户型的起居室和主卧变成整开间, 餐厅和客厅位置对调。

01、04 户型, 卫生间变成干湿分离, 洗衣间设置在次卧门口, 餐厅适当围合, 增加稳定性。02 户型, 将次卧和厨房设置到开槽内, 将主卧和起居室由半采光变成全采光, 对调餐厅和客厅。03 户型, 起居室和卧室位置对调, 加大起居室的面积, 同时厨房也加大面积, 并增加采光窗户。

改造后各项指标都得到了提升, 唯有 02 户型中的次卧采用开槽采光, 舒适度有所降低, 并且两户厨房有互视, 但换来了主卧和客厅的全采光。



改前

卧室的主次

卧室有主有次

在两居室以上的户型中,卧室必然有主有次,也就是一个主卧室和若干个次卧室。通常来说,主卧室的面积较之次卧室要大一些,有的还配有独立卫生间、衣帽间和休闲阳台,并且占据着居室中比较好的位置,像阳光面、景观面等。

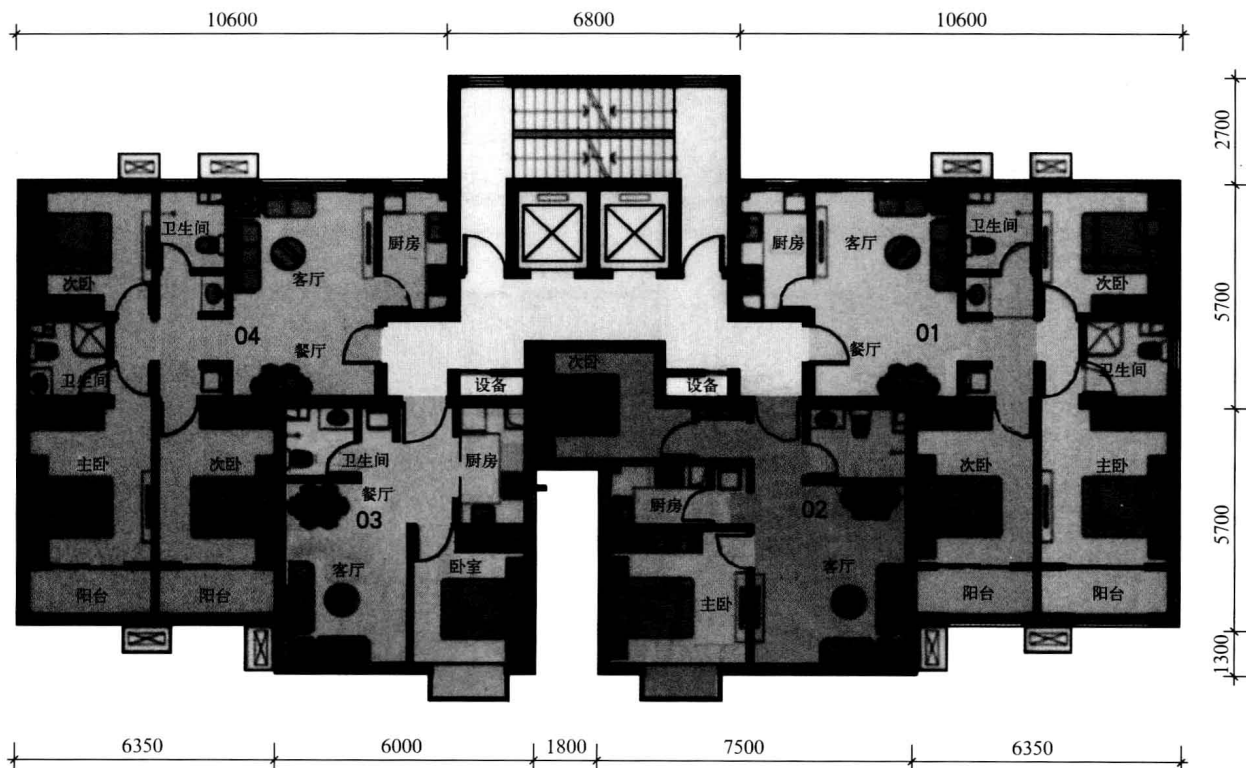
若您与父母同住或子女年龄较大时,还可以选择有“次主卧”配置的住宅,也就是说,次主卧也带有卫生间甚至休闲阳台,只是面积略小于主卧。设立次主卧的目的一是满足老人或者孩子居住方便的需要,二是作为客房也显示出档次,这一点在高档住宅中会时有显现,而政策房中难以见到。

主卧、次主卧、次卧的分立,使老、中、小

三代人在空间上有了更强的独立性,减少了家庭活动时成员之间的交叉干扰,保证了生活的私密性。同时,也极大地满足了一些购房者的心理需求:拥有自己的房产,是事业成功的标志之一,而独立、舒适、个性的主卧、次主卧正是尊贵身份的重要体现。

重要的是配备几卫或几浴

目前国内的政策性住宅,单卫已比较普遍,但达到两卫以上的却屈指可数。而西方发达国家,人们说起房子来,除了几室几厅外,很重要的就是几卫或几浴,因为他们通常各用各的,父母子女分开使用,有的甚至夫妇也各有自己的卫生间。拥有多卫虽然占用了居室的面积,但却大大提高了舒适度,是未来住宅发展的方向。目前对于以保障基本居住需求的政策房来说,两卫各带淋浴间则是三居以上户型需要考虑的。



改后

实例 2：北京大红门回迁房

设计单位：北京市丰台设计所 / 航天部七院

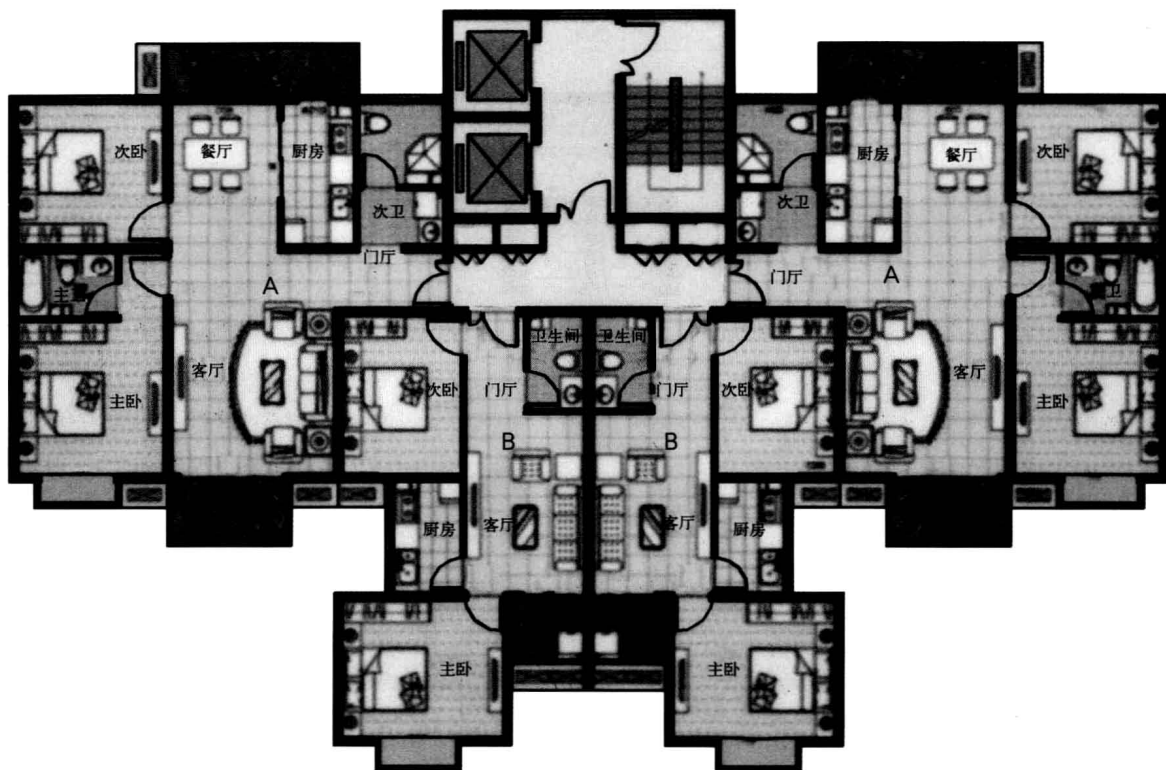
位于北京市丰台区南四环以南、南中轴路东侧的大红门地区。该住宅为板塔楼，2 梯 4 户，二室二厅二卫两套，二室一厅一卫两套，对称式布局。楼梯厅采用双电梯明厅设置，非常通透，空间利用率也较高。

A 户型为板楼结构，进深短，开间大，功能分区细致，采用双卫配置，舒适度较高。B 户型为塔楼结构，开间小，两个卧室在一个采光面的

轴上，前面的对后面有遮挡，并且单卫设计，舒适度不及 A 户型。同时 B 户型起居室开间偏窄，进深也偏短，餐厅空间局促，最主要的是出入主卧要穿过客厅电视墙，动静干扰很大。

改造重点：重点调整 B 户型，将楼体南侧中部开槽，解决主卧和厨房采光，同时将客厅部分借用邻近户型起居室开间，加大尺度，并适当延长餐厅进深，使空间配比更为舒适。

改造后 B 户型客厅开间加大，采光角度也放宽，增加了明亮度。同时，厨房加大了尺度，并且门移到上端避免了对客厅的干扰。



改前

设计提示

注意窗户的开设

卧室是生活中很重要的居室，而窗户是连接户外采光、通风的重要通道，因此，拥有什么样的样式和尺度，直接关系到居住者的健康。

在窗户的样式上，尽可能设计平开窗，一方面是密闭性较之推拉窗要好，另一方面是可以避免推拉窗窗框位于中间阻隔视线的弊端。现代住宅在窗户上流行的是“大玻璃，小开窗”的分割形式，除了刻意追求古典风格的设计外，窗框少一些，可以使观景更为充分。

在窗户的尺度上，朝阳的面尽可能设计采光角度大一些的飘窗或角窗，以保证阳光的充沛、视角的开阔。主要卧室应尽量朝阳，使其具有较高的舒适度。当然，南方地区因为日照充分，可以不必考虑阳光，

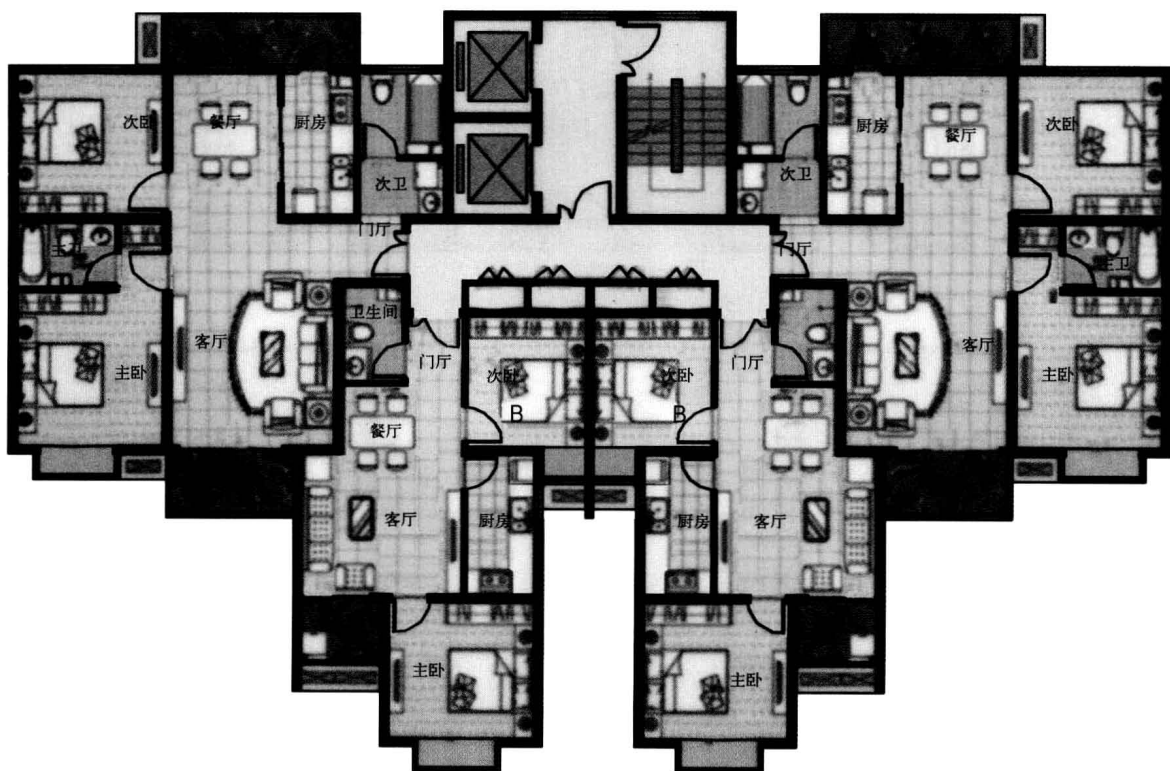
但应尽量避免西晒。北方地区采光面的优劣依次为：南、东南、西南、东、西、东北、西北、北。

另外，还要注意此家的窗户是否与邻居的窗户互视，不然总是挂着窗帘也挺别扭的。

注意动静的私密

卧室对动区的私密。卧室应处于与入户门、客厅相对分离的位置，避免直对客厅。如果客人前往客厅还要经过卧室的话，对主客双方来说多少有些不便。因此，应将“前厅后卧”视为一种典型的户型结构。

卧室对静区的私密。主卧应尽量拥有主卫生间、衣帽间和休闲阳台，保持就寝的独立。作为家庭居室时，满足了两代人保护各自隐私的需要，使大人和小孩各有各的生活空间；而作为客房时，主人与客人的卧室相对独立，互不干扰。



改后

实例 3：北京西城区对接安置住房

设计单位：北京市建筑设计研究院 / 北京墨臣建筑设计事务所

位于北京市昌平区回龙观村，毗邻海淀区西二旗村，轻轨 13 号线龙泽站和西二旗站与社区相接。该楼由两个 2 梯 3 户单元组成，为两套三室二厅一卫和一套一室二厅一卫户型组成，中间 H、G 户型相互咬合，两个单元楼梯厅向北突出过多，横跨的连廊跨度也显得过大。

F 户型因楼体从平衡设计考虑，北外墙呈阶

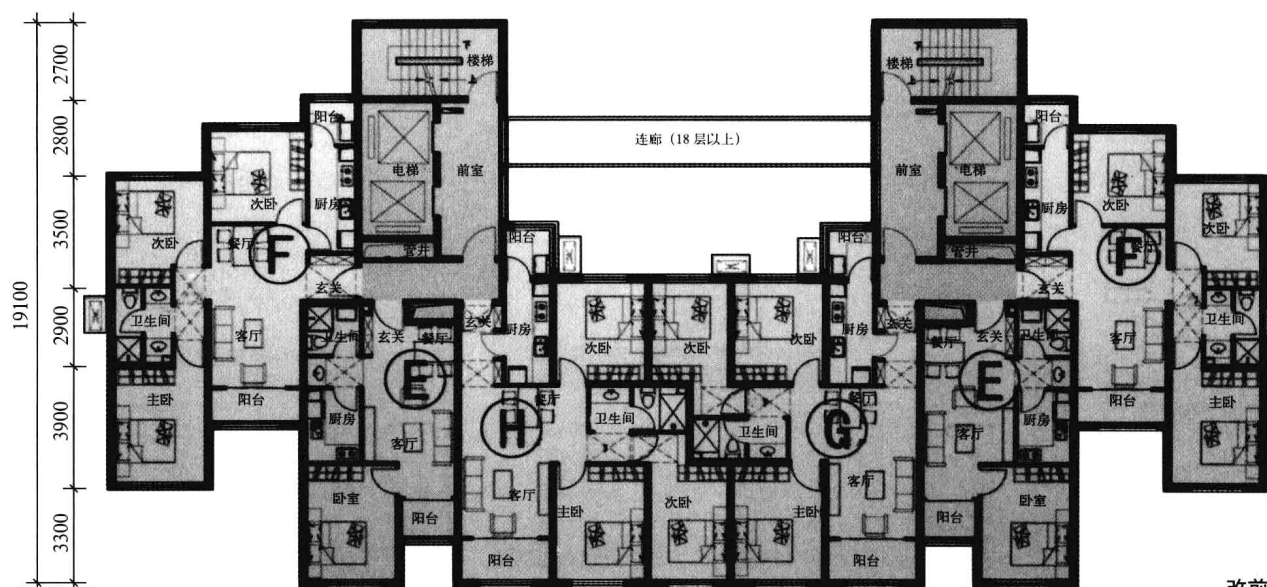
梯状，有些凌乱。E 户型起居室为半采光，同时卧室门置于里侧，出入产生动静干扰。H、G 户型的咬合设计，使卧室交通曲折并占用空间较多。

改造重点：电梯厅下移，缩短楼体总进深。

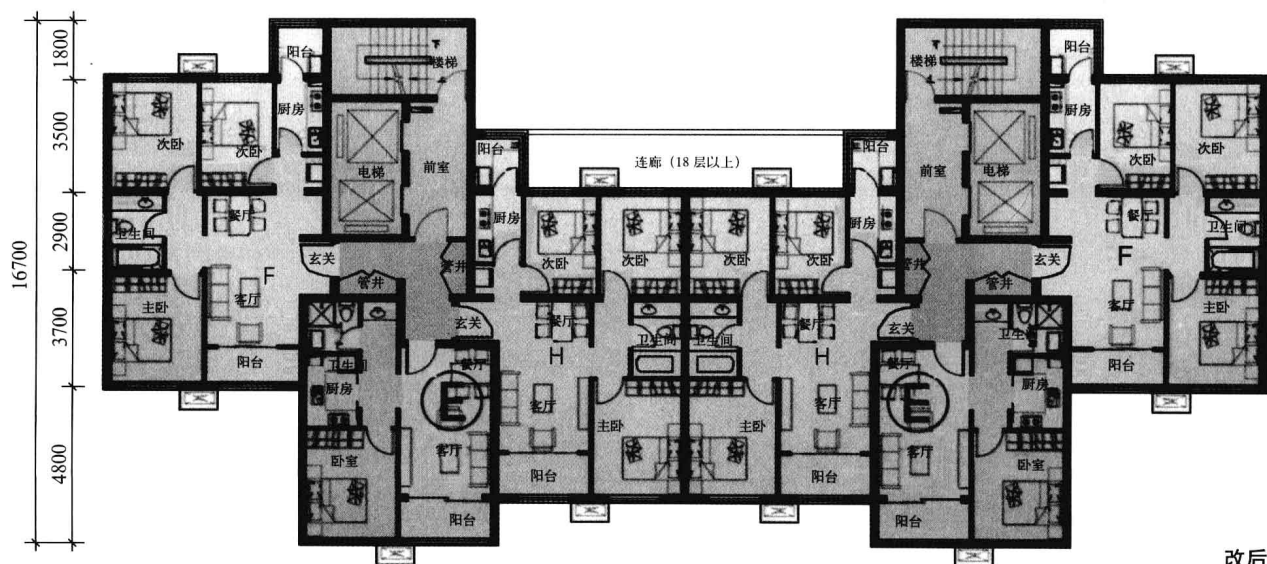
F 户型，北墙取直并整体下移，保持楼面平衡。

E 户型，户型开间加宽，起居保持整开间并下移，使客厅位于里侧，保持稳定。H、G 户型按照标准板楼的两南三北设计，对称布局，去掉咬合。

起居室应尽量保持整开间，充分采光。同时户型规矩布局后，通风更好，交通便捷。更重要的是，楼座进深减少 2.4 米。



改前



改后

政策房的起居空间

虽然传统的称谓和习惯突出了卧室的重要性，但实际上，现代住宅逐渐形成了以起居室为核心的结构样式，起居室在所有居室中不仅面积最大，而且处于交通中枢，起着联系各个居室的重要作用。

起居室是家庭活动的中心，既要摆放多种家具，满足不同家庭活动的需要，又要留出空间彰显气派，所以相对大的面积显得非常必要。

起居室又是联系各个空间的重要中枢，这不单单是家庭活动的承转起合都要靠起居空间维系，还因为住宅的设计必须有公共空间沟通各个独立空间，因此占据何种位置显得非常关键。

起居室包括：门厅、客厅和餐厅。

起居的分类

门厅是户型的脸面

门厅也叫“玄关”，这个称呼来自于日本，是入户的过渡空间，因为日本人进屋后要先换上拖鞋和和服，才好在榻榻米上坐卧。玄是深奥的意思，入户时要有一个缓冲的空间，既可以换换衣物和鞋，不至于把外面的尘土带进屋，又避免一览无余，使坐在客厅的人不自在。

利用门厅的顶部做成吊顶或吊柜，适当压低该处的空间高度，进门先抑后扬，可以感受空间变化的情趣，同时也使客厅趋于完整。经过空间由低到高，面积由小到大，光线由弱到强的变化，使人的心理上有个过渡，而非直接“登堂入室”。之所以称其为“脸面”，是因为门厅的设计装饰

往往浓缩了整个户型装修的精髓。目前很多户型为节约空间，将起居室设计为“开门见餐”或“开门见客”，缺少了“曲径通幽”、“循序渐进”的感觉。因此，在条件许可的情况下，尽可能选择或装修出门厅来。

门厅的面积一般为2~4平方米，并配有衣柜和鞋柜。有些户型是将居室入户大门后的过道定为门厅，要注意过道的宽度是否能放置衣柜或鞋柜，否则就只能是简单的“过渡空间”，而非门厅。

餐厅是户型的脖颈

餐厅目前有几类：一是和门厅共用，一是和客厅共用，还有就是独立餐厅。前两者更多地是为了有效利用居室面积，但其结果往往是处于户型的灰色空间中，采光并不是很好，同时在就餐时会受到来自其他功能空间的干扰，但因为政策房面积通常有限，所以比较多的采用。而独立餐厅，尤其是带窗户的“明餐厅”，则避免了上述缺点，但同时也占据了户型内的一个采光面，牺牲了一个卧室的空间。

说是“脖颈”，是因为餐厅很多时候处于各功能区的结合部，起着连接沟通的作用。比如：餐厅尽可能和厨房、公共卫生间集中在一起，上菜、如厕都会方便一些；餐厅一定要在户型的外侧，与静区的卧室分开，避免产生干扰；餐厅和客厅共用时必须设在厨房一端，不然总是横穿看电视的区域，是件尴尬的事。

餐厅面积一般5~10平方米，可放置餐桌、餐椅和配餐台等。