

创新、灵动、实用
小户型精品集

103个热门项目

210个经典户型图

精品户型设计 图典

18个实用户型攻略

设计精选



化学工业出版社

克而瑞（中国）信息技术有限公司 组织编写

精品户型设计 图典

小户型
设计精选



化学工业出版社

· 北京 ·

编委会

编写单位：克而瑞（中国）信息技术有限公司

编委会主任：周忻 张永岳

编委：丁祖昱 张燕 刘文超 于丹丹 黄子宁 吴洋 叶玮 王路 陈啸天 张兆娟
王永 郭玉良 胡晓莺

总编：丁祖昱

主编：张燕

执行主编：张兆娟 黄章林 刘丽娟

文字编辑：仲文佳

美术编辑：潘永彬 谢小玲 王晓丽 李中石 丰杰 陈琦

特约校审：顾芳恒 樊娟 罗克娜 李斌

专业支持：  

网站支持：   

中国房地产建筑书城 <http://book.dichan.com>

图书在版编目（CIP）数据

精品户型设计图典·小户型设计精选 / 克而瑞（中国）信息技术有限公司
组织编写. — 北京：化学工业出版社, 2012.3

ISBN 978-7-122-13709-8

I. 精… II. 克… III. 住宅—室内装修—建筑设计—图集 IV. TU767-64

中国版本图书馆CIP数据核字（2012）第036286号

责任编辑：邹宁

装帧设计：谢小玲

出版发行：化学工业出版社（北京市东城区青年湖南街13号 邮政编码100011）

印装：北京画中画印刷有限公司

787mm×1092mm 1/16 印张 10½ 字数 200千字 2012年7月北京第1版第1次印刷

购书咨询：010-64518888（传真：010-64519686） 售后服务：010-64518899

网址：<http://www.cip.com.cn>

凡购买本书，如有缺损质量问题，本社销售中心负责调换。

定价：39.00元

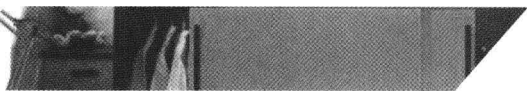
版权所有 违者必究

目录

精品户型设计图典
小户型设计精选

实用小户型

57



【户型设计案例】

淘金家园、富力城、天河北岸……

平衡“节地”与“舒适”是实用小户型的未来

- 一、把握实用小户型设计的三大方向
- 二、打造实用小户型的八个步骤
- 三、优质实用小户型具备四大优势

打造实用小户型的基本标准

- 一、使用最合理的空间元素配比
- 二、进行科学的功能分区

65



【户型设计案例】

中颐海伦堡、恒鑫东和湾、越秀上品轩……

73



【户型设计案例】

理想青年荟、华景新城、番禺海伦堡……

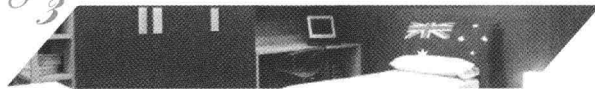
小空间创造大世界的五个方法（上）

- 一、减少公摊，充分利用住宅空间
- 二、立体化设计，跳出原有空间感

小空间创造大世界的五个方法（下）

- 一、巧“偷”面积，增大使用空间
- 二、直接赠送，尽可能加大使用面积
- 三、深化设计四招提升空间实用率

83



【户型设计案例】

顺欣广场、江南玫瑰园、翠竹苑……

93



【户型设计案例】

加州水郡、金贸中心、星河皓月……

向日本借鉴小户型的设计经验

- 一、日本小户型三大模式
- 二、日本集合住宅户型特点

学习把每寸土地用到极致

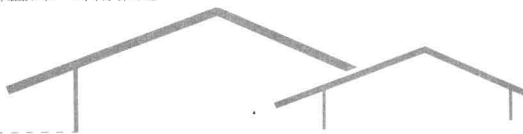
- 一、香港的小户型设计
- 二、极致实用小户型设计五要点

103



【户型设计案例】

金地荔湖城、万科蓝山、岭南雅苑……



➔ CONTENTS

灵动小户型



【户型设计案例】

时代花生、新恒基御品、锦绣星城……

灵动小户型的四个新定位

- 一、可扩展的套型内部
- 二、对空间可以弹性分割
- 三、减少固定构件的使用
- 四、模糊功能区域



【户型设计案例】

中城天邑花园、东润豪庭、中海翠屏湾……

从空间组织和套型设计上打造灵动

- 一、从空间组织上考虑灵动
- 二、从套型设计上考虑灵动



【户型设计案例】

泰跃星河、南方新城·苹果的派、铁西万达广场……

巧用隔断打造灵动小户型

- 一、小隔断，大作用
- 二、灵动小户型的三种隔断设计



【户型设计案例】

金海华府、慢城三期、027社区……



【户型设计案例】

新长江国际、亿达华庭、新长江香榭琴台……



【户型设计案例】

富力桃园、保利春天里、中海璟晖华庭……

灵动小户型七大设计变化

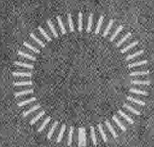
- 一、门厅注重功能性和通畅性
- 二、客厅日趋强调实用性
- 三、餐厅的功能渐趋多样，结构开放
- 四、卧室强调功能细化
- 五、书房的功能性越来越强
- 六、厨房设计趋向整体化
- 七、卫生间的功能区域划分日益明确

灵动小户型的五个设计思考方向

- 一、“两次设计”
- 二、注重使用功能
- 三、重视住户的DIY参与
- 四、细节空间处理
- 五、功能的合用及灵活分隔设计

打造灵动LOFT公寓产品

- 一、LOFT公寓
- 二、从三方面打造公寓LOFT感



CHAPTER
ONE
第一章

创新小户型



【创新内涵】



小户型创新主要是指将整个项目的几乎所有户型都做成小户型，之所以称小户型也叫户型创新，主要是由于早期的房地产市场很少有只针对低收入者及年轻人的设计。

【设计师手记】



小户型可以说是近年来楼市曝光度最高的词语之一。一项调查表明，全国目前约有16%的购房者选择70平方米以下的小户型，其中有46.4%的人将其用于投资或出租。

【创新关键词】



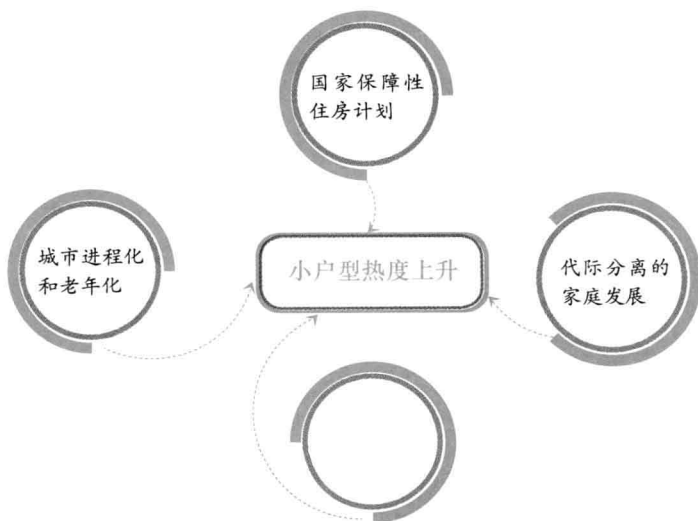
空间可变
自由组装
外观超前

户型设计攻略 01

聚焦小户型发展设计关键点

在国家强势政策的引领下，最初由大户型改造而来的小户型在经受了市场的考验后，逐渐转变成具有配套完备和功能齐全的“小面积住宅”，“小而精”的时代已悄然到来。

一、小户型将引领住宅市场主流



第一章 • 创新小户型

第一，从2010年开始，政府大力推行保障性住房计划。仅2011年各地政府就建成1000万套保障房，均为90平方米下的小户型。

第二，代际分离将是家庭发展的主要趋势，随着家庭规模向小型化发展，小家庭二代户将是住宅设计的主要户型，核心家庭（一对夫妻带一个未成婚的子女）将是住宅设计的主要对象。

第三，随着中国城市化进程的发展和老年化，适合刚入社会打拼的年轻人解决基本居住问题的青年公寓将成为不可缺少的居住建筑类型，而空巢老年的老年住宅也将逐渐成为一种基本的社会需求。

第四，三级市场的活跃程度决定了买房后再交易的难易程度。随着三级市场的成熟，小户型最容易再次交易出手，市区住宅小型化的趋势是一定的。

综上所述，随着社会经济的发展，人们对小户型的需求加大是毋庸置疑的，购房者对于户型设计的要求也因市场消费层次、需求的多样化、时间区域而异，加之购买群体的年轻化，使需求呈现更复杂的个性化。因此市场对小户型的设计也提出了更多更新的要求。

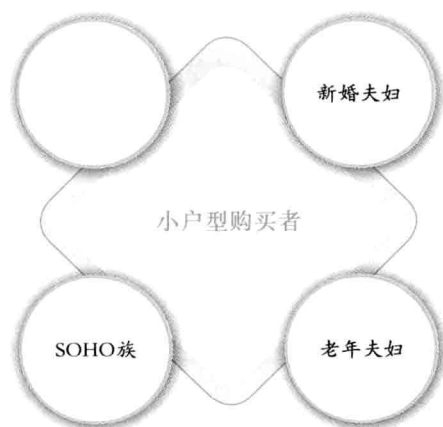
链接：房地产三种市场级别

房地产一级市场又称土地一级市场，是土地使用权出让的市场，即国家通过其指定的政府部门将城镇国有土地或将农村集体土地征用为国有土地后出让给使用者的市场。

二级市场，是土地使用者经过开发建设，将新建成的房地产进行出售和出租的市场。

而三级市场，是购买房地产的单位和个人，再次将房地产转让或租赁的市场，也就是房地产再次进入流通领域进行交易而形成的市场，也包括房屋的交换。

二、揭秘小户型四大类住户的特点



1. 单身的年轻人

40平方米及以下的超小户型住户群以“新生代”为主，多为刚出校门、才参加工作的年轻人，没有置业经验，其需求在于解决基本居住问题。一个卧室、一个卫生间加上简单的厨具，就是他们

心中集合式住宅的底限。对超小户型的某些缺陷，如面积过小、采光通风较差、朝向较差、没有厨房阳台等都可以忍受，看重的是价格较便宜。楼体外立面设计绚丽多彩、社区配套新潮时尚、户内提供全屋精装修甚至配备家具家电的项目容易受到他们青睐。

2. 新婚夫妇

50平方米以上相对较大的小户型住户群则以新婚家庭、小家庭单元为主，一般是夫妻二人加一已有或即将有的小孩。他们一般思维敏捷，接受新事物能力强，追求新、奇、美、乐，崇尚个性。要求小户型的设计以简洁、时尚、舒适为主，实用与装饰并重，并留有余地，为住户展示自身个性提供条件，户型在功能上合理完善。从社区配套来看，对幼儿园、购物、交通比较看重。

3. 独立生活的老年夫妇

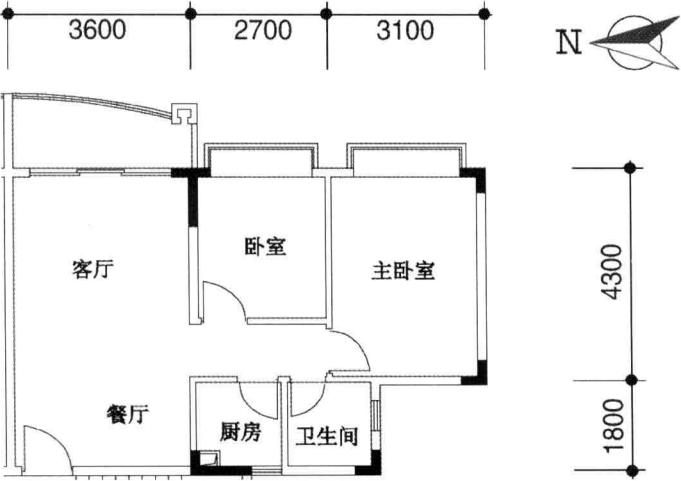
与年轻单身住户群相比，老年住户则具有相对稳定、活动形式较单一等特点，室内的静态休闲活动较多，对居住功能的要求程式化，对储藏空间的需求量更大，所以，布置户型时在功能分区上应注意权衡公共空间，合理安排储藏空间。户型上要考虑到适合老年人安全、便利的生活，不要设计错层、跃层，减少楼梯转角设计。

4. 投资或在家办公人士

他们追求便利的交通环境，需要配套良好的生活设施，青睐升值潜力大的地段，要求具备在家移动办公的条件，对户型空间要求能灵活组合，可以自由发挥。小户型住宅加上酒店式管理在楼盘市场上潜力巨大，大城市商务中心区的小户型住宅具有住宅空间紧凑、区位优势、多元化配套设施齐全、总价低和回报率高等特点。

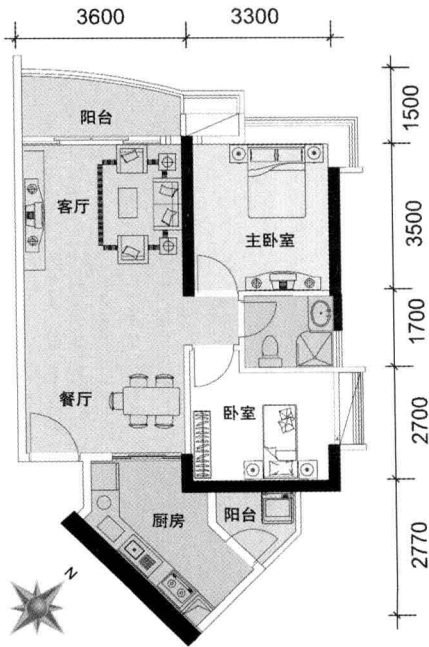
金碧御水山庄 >>广州

单位名称	E8栋02单位
建筑面积	74m ²
套内面积	62.9m ²
朝向	东向
间隔	2房2厅1卫
平层	1梯4户



兰亭西津 >>广州

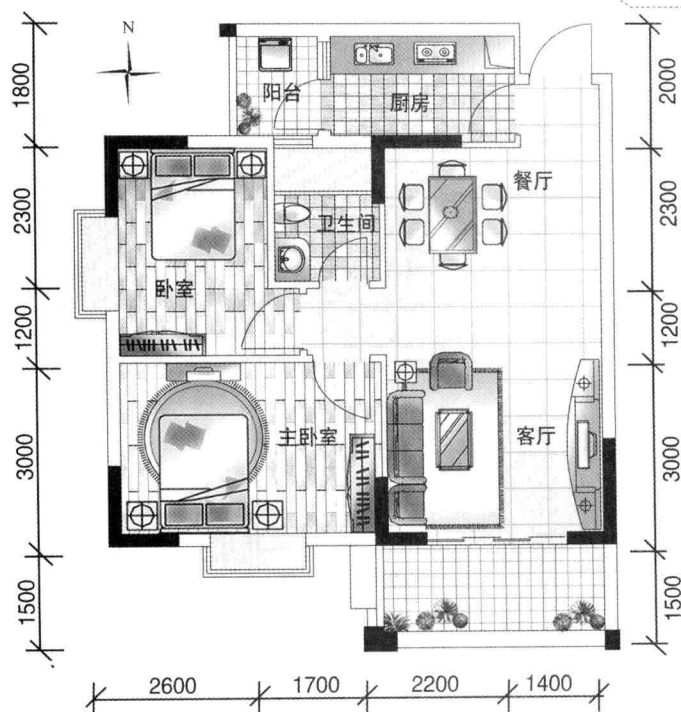
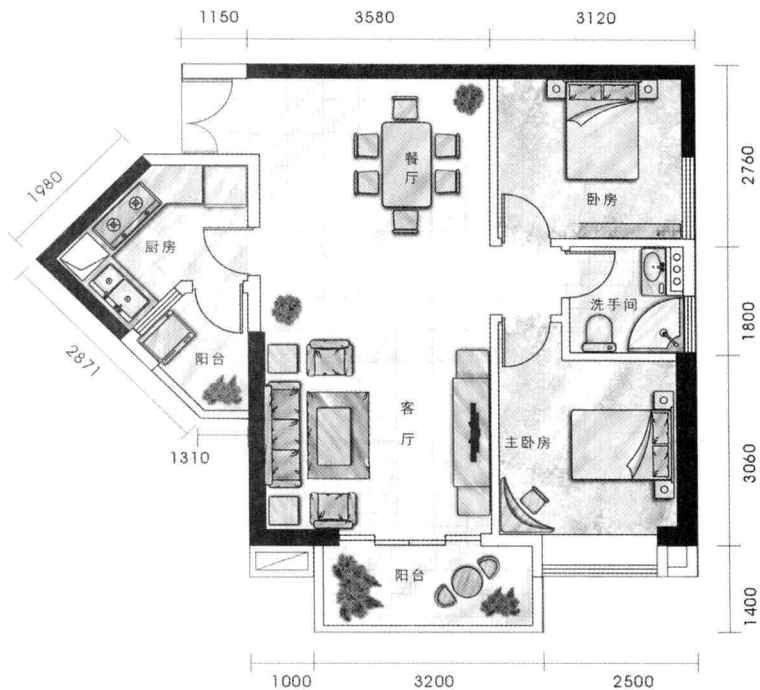
单位名称	05单位
建筑面积	79.66m ²
套内面积	62.72m ²
朝向	西北向
间隔	2房2厅
平层	2梯6户



保利心语

>>广州

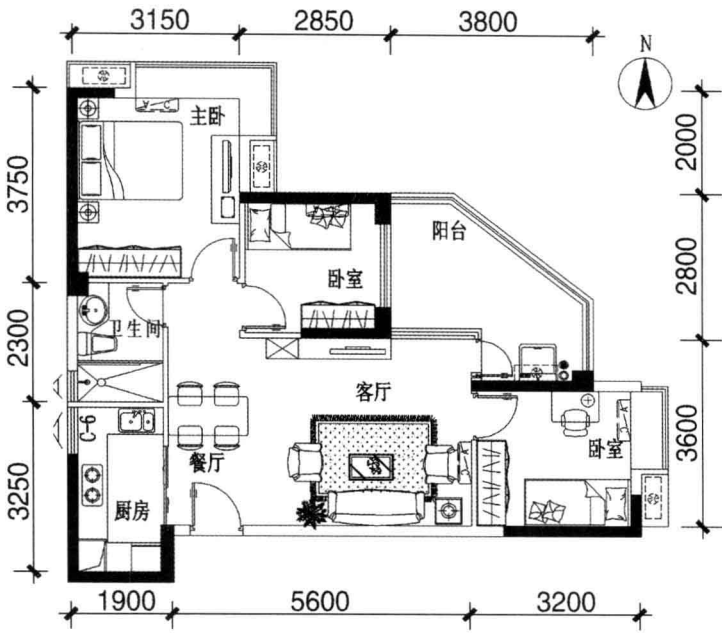
单位名称	2梯03、08单位
建筑面积	71m ²
套内面积	59m ²
间 隔	2房2厅1卫
平 层	3梯8户



新恒基御品

>>广州

单位名称	1栋E单位
建筑面积	63.35m ²
套内面积	南向
朝 向	2房2厅
间 隔	3梯6户
平 层	2梯6户



越秀·上品轩 >>广州

单位名称	东座A13单位
建筑面积	68m ²
套内面积	54.4m ²
朝向	东北向
间隔	3房2厅1卫
平层	3梯9户

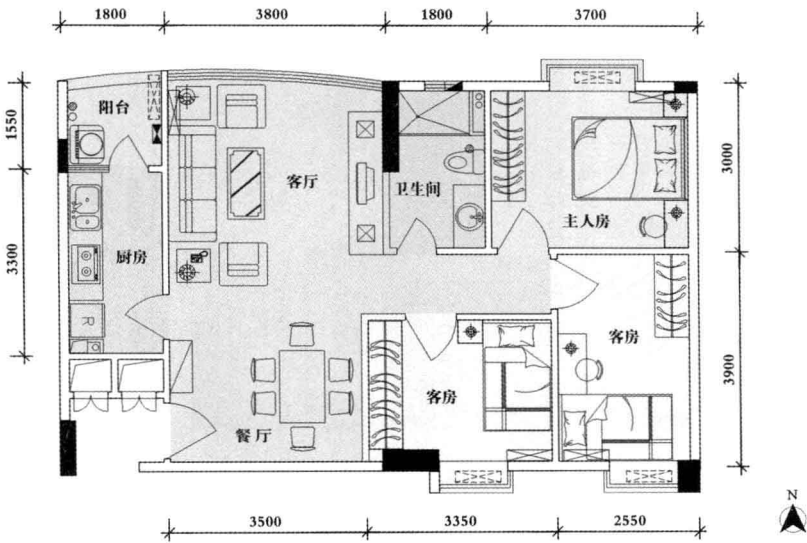


君华又一城 >>广州

单位名称	D9栋04单位
建筑面积	83.55m ²
套内面积	72.29m ²
朝向	北向
间隔	3房2厅
平层	1梯4户

户型点评

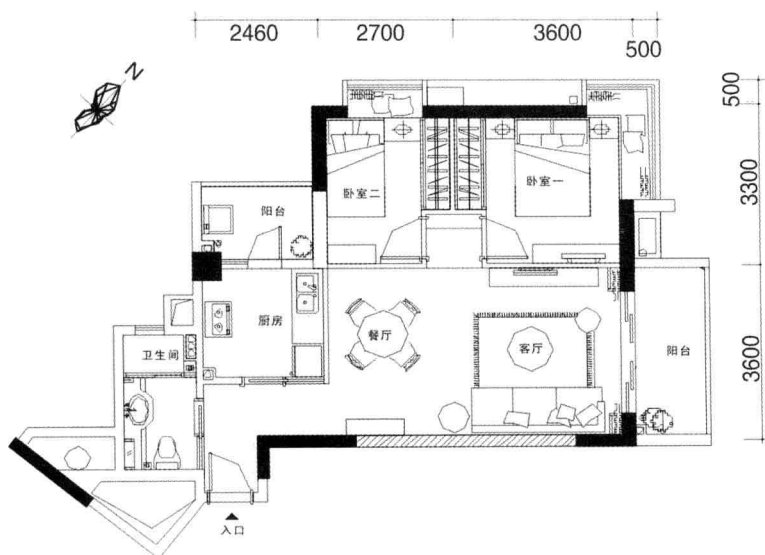
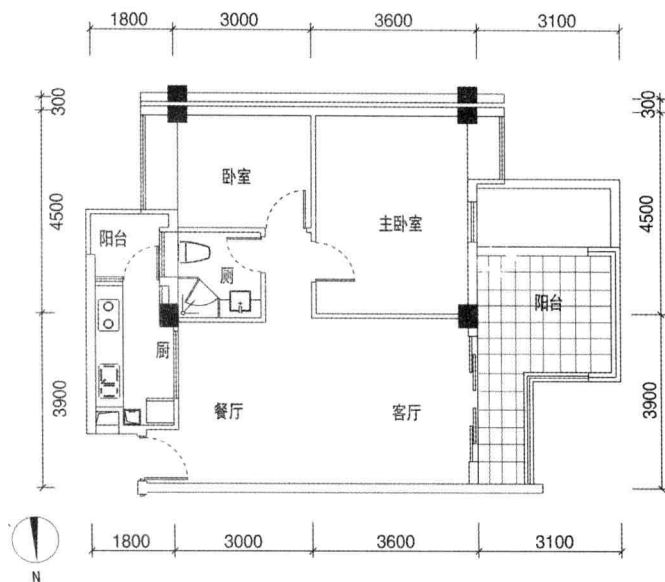
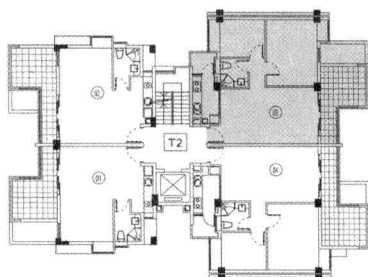
户型呈长方形，但套内分区方正，客厅与餐厅功能分区明显，三个卧室均带飘窗设计。



时代花生

>>广州

单位名称	T2栋03单位
建筑面积	83.93m ²
套内面积	68.23m ²
朝向	西向
间隔	2房2厅
平层	1梯4户

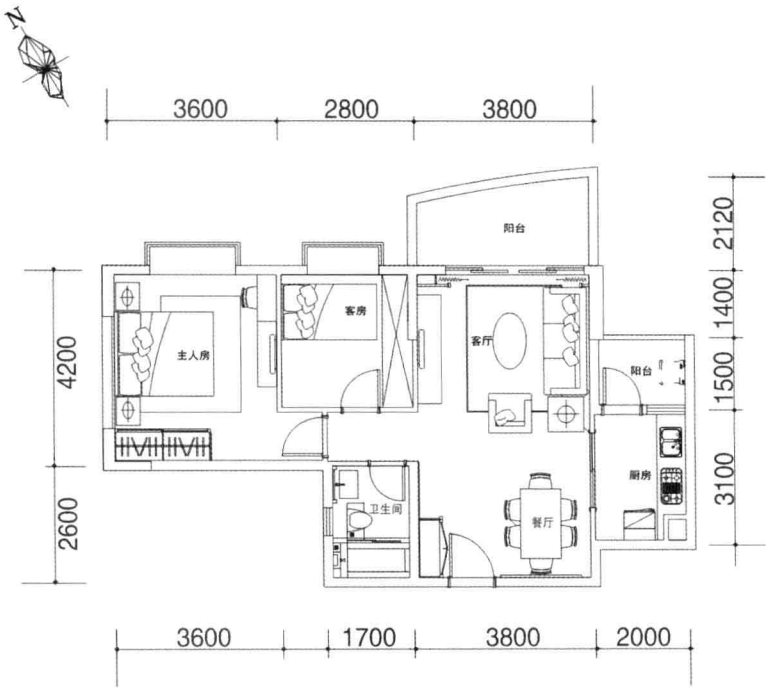


会展金丰

>>广州

单位名称	07单位
建筑面积	81.11m ²
套内面积	62.01m ²
朝向	东北向
间隔	2房2厅1卫
平层	3梯8户

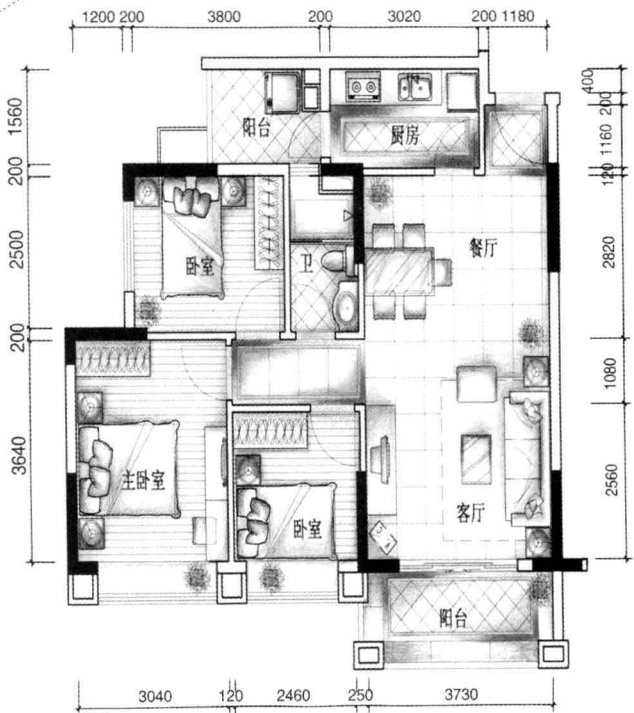
第一章 • 创新小户型



金穗东苑

>>广州

单位名称	A、B栋05单位
建筑面积	88.36m ²
套内面积	68.91m ²
朝向	东向
间隔	2房2厅1卫
平层	3梯6户



锦绣新天地

>>广州

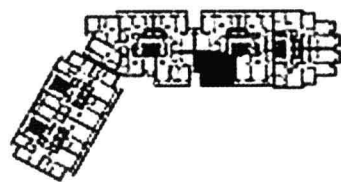
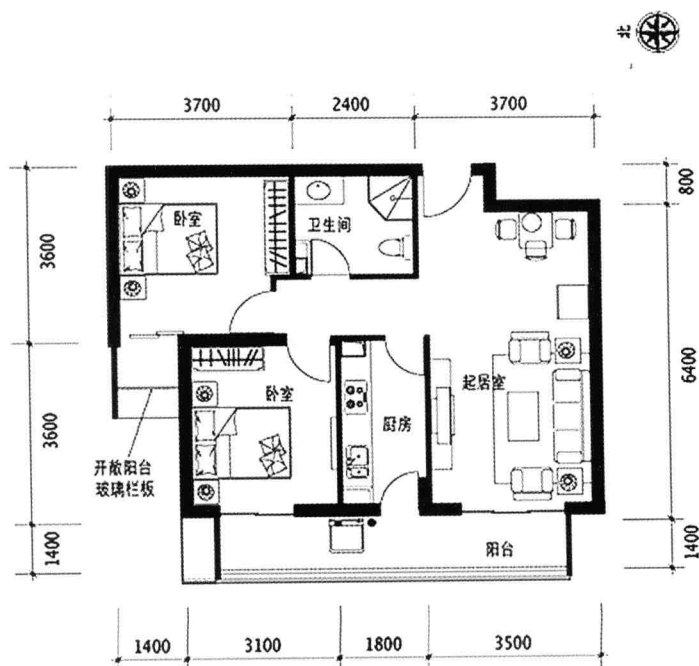
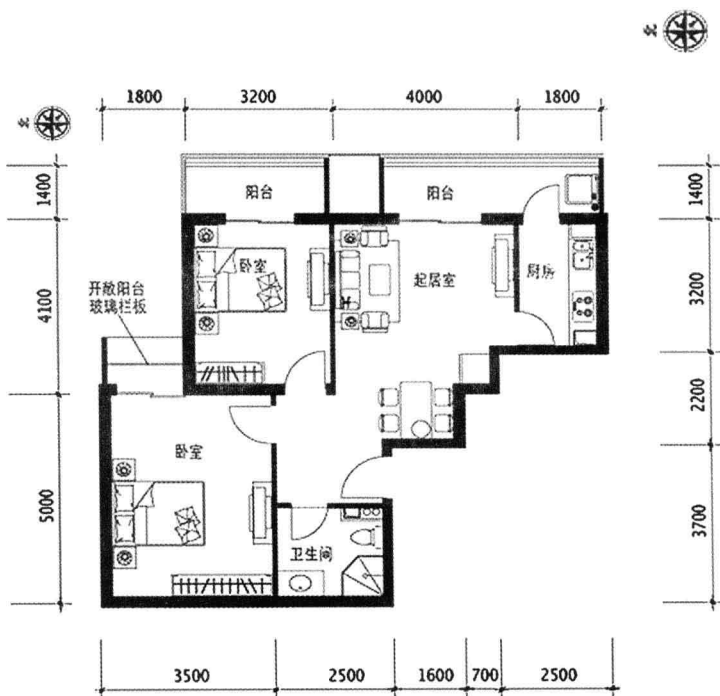
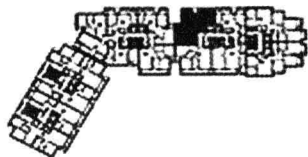
单位名称	T34-03单位
建筑面积	81.86m ²
套内面积	70.89m ²
朝向	北向
平层	3房2厅1卫

强佑·清河新城 >>北京

单位名称	B2户型
建筑面积	98.24m ²
间隔	2房2厅1卫

户型点评

- ① 大开间、短进深的卧室和起居室
- ② 方正卧室、布置更轻松
- ③ 动静分区，娱乐或者休息都有专属的空间



强佑·清河新城 >>北京

单位名称	B3户型
建筑面积	96.05m ²
间隔	2房2厅1卫

户型点评

- ① 动静分区，让娱乐与休息成为纯粹的享受
- ② 阳台预设洗衣机电位，洗衣晾晒只在转身之间



强佑·清河新城 >>北京

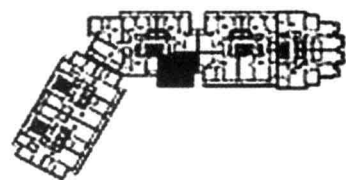
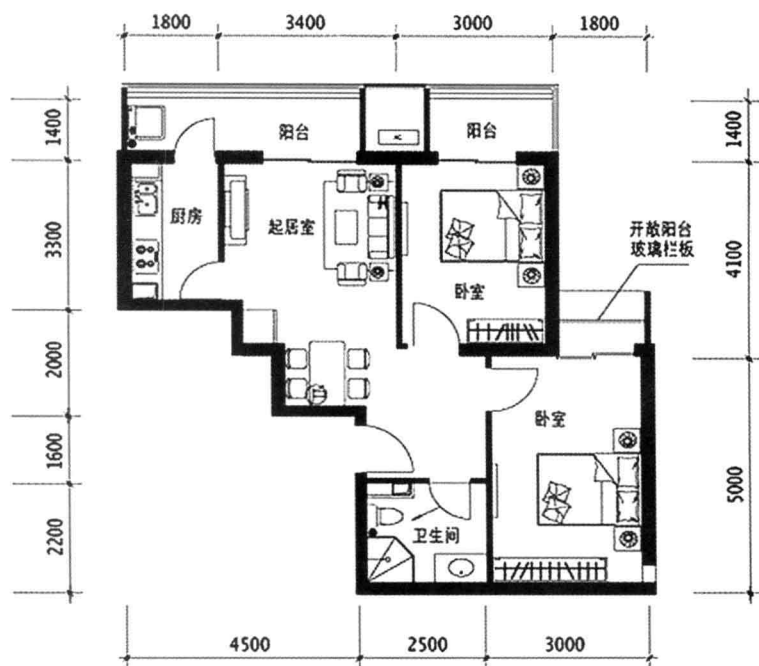
单位名称 B4户型

建筑面积 88.17m²

间 隔 2房2厅1卫

户型点评

- ① 入户小玄关设计，在空间自然过渡的同时增加了私密性
- ② 卧室、起居室大开间，在落地窗前享受风景和阳光
- ③ 功能格局明确，娱乐或者休息都可以轻松实现



强佑·清河新城 >>北京

单位名称 B5户型

建筑面积 93.32m²

间 隔 2房2厅1卫

户型点评

- ① 动静分区，娱乐与休息都方便
- ② 独立的餐厅空间、起居室空间，方便使用
- ③ 超长的观景阳台设计

