

地工 工作工具类

房地产无师自通手册

整合专业团队重要研究 为零基础人士量身定制
采用课堂特训方式讲解 汇集实例引导读者学习



房地产规划 设计指南

克而瑞（中国）信息技术有限公司 编著

只需12步掌握实战要点

一看就懂 一点就通 化繁为简 即查即用

中国物资出版社

房地产无师自通手册

房地产规划设计指南

克而瑞（中国）信息技术有限公司 编著

地产入门无师自通12步法

第1步
市场调研攻略

第2步
投资决策模型

第3步
土地获取通路

第6步
规划设计指南

第5步
品策策划法则

第4步
市场定位技巧

第7步
招标流程解读

第8步
施工节点控制

第9步
成本控制方法

第12步
物业管理全案

第11步
销售组织设计

第10步
品牌营销策略

中国物资出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产规划设计指南 / 克而瑞 (中国) 信息技术有限公司编著. —北京:
中国物资出版社, 2012. 4
(房地产无师自通手册)
ISBN 978 - 7 - 5047 - 4170 - 7

I. ①房… II. ①克… III. ①房地产 - 规划 - 指南 IV. ①F293.35 - 65

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2012) 第 024867 号

策划编辑 黄 华

责任编辑 陈 莎

责任印制 方朋远

责任校对 孙会香 饶莉莉

出版发行 中国物资出版社

社 址 北京市丰台区南四环西路 188 号 5 区 20 楼 邮政编码 100070

电 话 010 - 52227568 (发行部) 010 - 52227588 转 307 (总编室)

010 - 68589540 (读者服务部) 010 - 52227588 转 305 (质检部)

网 址 [http: //www. clph. cn](http://www.clph.cn)

经 销 新华书店

印 刷 北京京都六环印刷厂

书 号 ISBN 978 - 7 - 5047 - 4170 - 7/F · 1697

开 本 710mm × 1000mm 1/16

版 次 2012 年 4 月第 1 版

印 张 12.25

印 次 2012 年 4 月第 1 次印刷

字 数 206 千字

定 价 28.00 元

版权所有 · 侵权必究 · 印装差错 · 负责调换

编委会

编著单位：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

责任编辑：李斌

美术编辑：潘永彬 谢小玲 王晓丽 李中石

特约校审：仲文佳 顾芳恒 樊娟 罗克娜

专业支持：  

网站支持：   

序言 PREFACE

谁是被需要的 房地产人才

人才是企业之本，也是关乎企业未来发展的最重要的核心资源之一。企业的竞争，从某种意义上讲是人才的竞争。随着市场经济的进一步发展，企业间的人才之战硝烟滚滚，如何管好人才、用好人才、留住和培养人才成为企业在激烈的竞争中成长发展的关键，也是企业管理中一个重要的课题。

从八面玲珑的“江湖客”转向国际化职业经理人

近年来，房地产业已经成为我国国民经济的支柱产业，对推动我国国民经济的发展起着举足轻重的作用。房地产业的高速成长使得越来越多的房地产企业将人才战略作为企业发展的重中之重，对人才的需求与日俱增，对人才也提出新的要求。整个行业对于人才的理解已经发生了明显改变：从八面玲珑的“江湖客”转向分工细腻、一专多能的国际化职业经理人，而人才结构的逐步完善也是房地产行业走向健康与规范的关键之一。

但是整个产业的人才现状却难以满足企业的现实需求，人才因素成为了制约房地产企业持续发展的主要原因。无论什么时候，人才总是短缺，在今天中国的房地产界更是如此。早些年还是“时势造英雄”的时代，哪怕没资金、没学

历、没背景，在房地产江湖上翻腾几年，说不定也能成就一番传奇。如今，草莽之气渐远，房地产行业越来越庞大，也越来越理性，这两者都增大了房地产行业对于人才的胃口。

要么选择企业，要么选择城市

随着房地产发展的主要市场由一线城市向二、三线城市转移，人才流动也将出现区域性流动的特点，主要表现在：第一，人才流动量逐年递增；第二，商业营销管理类人才特别是高端人才需求量会急剧增加；第三，综合管理型、一专多能型、专业拔尖型人才会成为企业争夺的重点。品牌房地产企业的战线早已深入二、三线甚至四线城市，人才当然也得跟着“上山下乡”。现在的市场竞争就是人才的竞争。谁拥有人才，谁就占有很大的优先权。房地产人才必须面对的现实是：要么选择企业，要么选择城市。

企业间的人才“暗战”永不停息

房地产企业理性了，候选人才也理性了，房地产人才需求正在向精细化运作过渡，逐渐呈现理性和平稳的发展态势，这跟国家对房地产行业的调控有明显关联。尽管如此，房地产业仍处在“战国时代”，无论大企业、小企业，都同样渴求人才，围绕人才的“暗战”将永不停息。而《房地产无师自通手册》就是这场“暗战”中培养核心人才的必备手册。

编 者

2011年10月

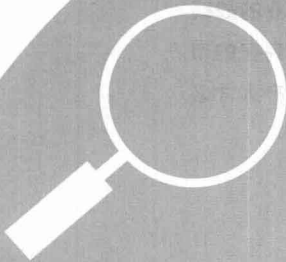
规划设计思路

——以项目总体策划思路为指导

产品规划设计基本思路



产品规划设计是整个项目策划系统中的一部分，整个规划设计工作一定要与其他的策划环节协调展开，以总体的策划思路为指导。



产品规划设计 六大核心思路

最大可能
满足人的
居住需求

1

2

实现建筑与
自然的和谐

3

实现建筑与
社会的和谐

4

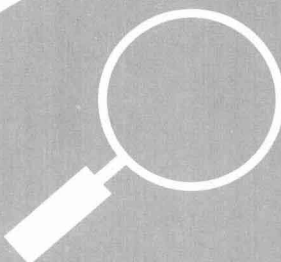
突出产品的
品质与内涵

保障产品的
功能性与
灵活性

5

6

强调客户的
参与感和
体验感



居住区四大 技术经济指标类别

用地平衡指标

住宅用地、公共服务设施用地、道路用地、公共绿地

类别
1

规模指标

用地规模、建筑规模、人口规模

类别
2

密度指标

人口密度、建筑密度、建筑面积密度

类别
3

环境指标

空地率、绿地率、停车率

类别
4

规划设计依据 ——技术经济指标

居住区综合技术经济指标



居住区综合技术经济指标是针对居住区规划设计的技术经济评估项目，技术经济指标项目中每一项都有针对性地评价和反映着居住区某些方面的控制作用和使用意义。

CONTENTS 目录

第1堂课

房地产项目规划 受城市规划影响

- 003 课堂特训1 城市规划核心五要点
- 006 课堂特训2 房地产四类开发区位选择策略
- 009 课堂特训3 城市用地十大分类与四类标准
- 011 课堂特训4 城市布局对房地产的三大影响
- 014 课堂特训5 城市基础设施对房地产开发的三大影响
- 017 课堂特训6 城市规划与房地产开发强度的相互制约关系
- 018 规划案例 佛山某项目投资环境及市场分析

第2堂课

房地产项目规划设计 基本内容与原则

- 025 课堂特训1 项目规划设计的五个要点



- 028 课堂特训2 项目规划设计的七种基本思路
- 033 课堂特训3 项目规划设计的两大基本原则
- 036 课堂特训4 项目规划设计的四大居住质量要求
- 042 课堂特训5 住宅区规划设计六大趋势与三类指标
- 045 规划案例 哈尔滨某居住小区规划设计思路

第3堂课

房地产项目规划设计布局

- 053 课堂特训1 居住区规划结构与布局
- 061 课堂特训2 居住区规划设计五大技术经济指标
- 072 课堂特训3 居住区规划设计图纸成果与依据
- 075 规划案例 河畔花园小区规划和建筑设计

第4堂课

居住区建筑构成及外部空间规划与设计

- 083 课堂特训1 居住区住宅建筑设计
- 088 课堂特训2 居住区的公建及配套设施设计
- 093 课堂特训3 公共建筑布局与外部空间组织
- 098 课堂特训4 居住区室外环境及绿化规划设计
- 113 课堂特训5 居住区道路系统及停车设施规划设计
- 125 课堂特训6 居住区市政工程规划
- 128 规划案例 邳州市某项目规划设计说明

第5堂课

居住区住宅户型设计

- 135 课堂特训1 住宅户型设计要点概述



141 课堂特训2 住宅户型三大功能空间设计

152 课堂特训3 住宅户型空间组合设计

159 规划案例 某项目小高层户型配比建议

第6堂课

产品规划设计建议书 范例

165 规划设计1 产品定位理念

167 规划设计2 项目开发战略

169 规划设计3 项目产品规划设计

172 规划设计4 产品设计建议

参考文献

第1堂课/ONE

房地产项目规划 受城市规划影响

城市空间规划体系主要包括区域规划、土地利用总体规划和城市规划。三项规划具有密切的关系，需要协调一致。



城规划与房地产开发要点提炼



THE
MUSEUM OF
THE
CITY OF
NEW YORK

1000 5th Ave.
New York 10028

Phone: (212) 512-2101

Open: 10:00 - 5:00

Admission: Free

or

1000 5th Ave. New York 10028

or

1000 5th Ave. New York 10028

1000 5th Ave. New York 10028

1000 5th Ave. New York 10028

1000 5th Ave. New York 10028

1000 5th Ave. New York 10028

1000 5th Ave. New York 10028

01 城市规划核心五要点

课堂
特训

【城市规划是确立城市的性质、规模和发展方向，合理利用城市土地、协调城市空间布局 and 各项建设的综合部署和具体安排。】

城市规划是一个城市在未来一段时间内对于城市建设、布局、发展目标等一系列有关城市发展运营的计划。它是指为了实现一定时期内城市的经济和社会发展目标，确立城市的性质、规模和发展方向，合理利用城市土地、协调城市空间布局 and 各项建设的综合部署和具体安排。城市总体规划可归纳为五方面的内容。

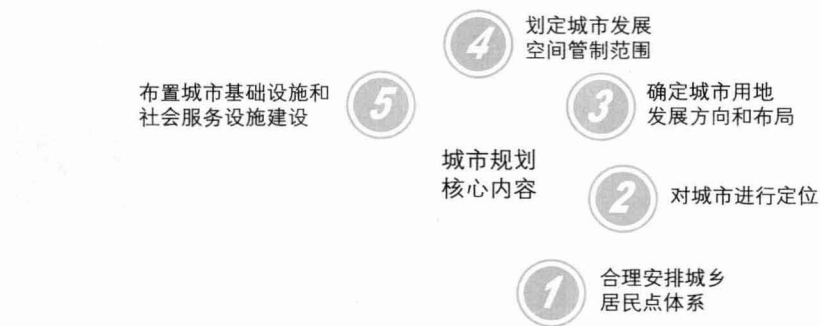


图 1-1 城市规划核心内容

一、合理安排城乡居民点体系

合理安排城乡居民点体系是指在市域范围内合理安排城乡居民居住区。现代化的城市，交通、人口、住宅的规模和数量迅速扩张，仅靠中心城区很难满足城



市发展的需要。所以除了一个中心城区或者数个中心城区之外，在城市周围还需要建设一些新的副中心城区。

二、对城市进行定位

所谓城市定位就是指城市应该发展成什么样，涉及城市的发展战略问题。城市定位具体指确定城市发展性质、发展目标、人口规模和用地规模等。

三、确定城市用地发展方向和布局

城市土地具有稀缺性、唯一性的特点，如何利用土地，是用于建设住宅还是商业开发，或者工业建设，都需要通过城市用地发展方向及布局来确定。

四、划定城市发展的空间管制范围

在城市的规划区中，并不是所有区域的土地都可以用以房地产的开发。在空间管制的范围中，大体划分三类地区：第一区是适宜建设区；第二区是限制建设区；第三区是禁止建设区。



课堂点拨

城市空间规划体系

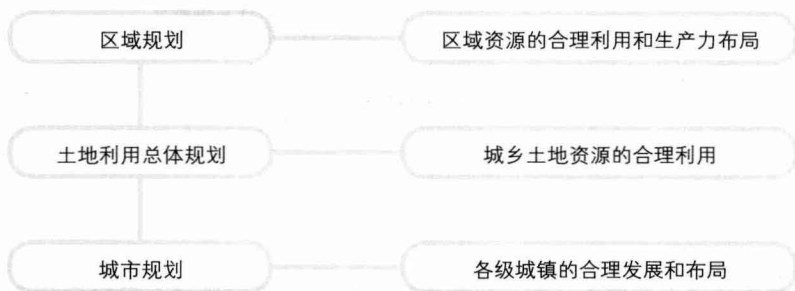


图 1-2 城市空间规划体系

五、布置城市基础设施和社会服务设施建设

城市基础设施包括给排水系统、通信系统、交通系统、能源系统、环境系统、防灾系统等工程设施；社会服务设施包括行政管理、文化教育、医疗卫生、商业服务、金融保险、社会福利等。



课堂点拨

城市详细规划分为控制性详细规划和修建性详细规划。

控制性详细规划包含一系列控制性指标，具体涉及对每一个地块的使用性质、开发强度以及地段内的景观风貌等。在这些指标体系中，包括八项刚性指标，分别是土地使用性质、建筑密度、限制高度、容积率、建筑物退“红线”的距离、绿地率、停车场的位置、社区的配套设施。

修建性的详细规划是指结合具体的建设项目进行规划，即在控制性详细规划的基础上对建筑群体和各项配套设施进行具体的规划布置。修建性的详细规划不是法定的规划。