

# selection and transformation of medium unit

by Li Xiaoning

板楼

塔楼

板塔楼

花园洋房

商住公寓

商务公寓

李小宁 著



## 中户型的 选择与改造

中国建筑工业出版社



# selection and transformation of medium unit by Li Xiaoning

板楼

塔楼

板塔楼

花园洋房

商住公寓

商务公寓

李小宁 著



## 中户型的 选择与改造

中国建筑工业出版社

## 图书在版编目 ( CIP ) 数据

中户型的选择与改造/李小宁著. —北京: 中国建筑工业出版社, 2011.12  
ISBN 978-7-112-13673-5

I. ①中… II. ①李… III. ①住宅-室内设计  
IV. ①TU241

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2011) 第 206001 号

本书作者为我国著名楼市分析专家、户型设计专家、建筑设计师。

书中探讨了舒适空间的营造、中央商务区的商住公寓, 以及中户型的装修装饰等问题, 作者重点对80个中户型进行了深入的分析 and 精心的改造设计。改造户型包括板楼、塔楼、板塔楼、花园洋房、商住公寓、商务公寓。

本书图文并茂, 直观实用, 可供建筑开发商、设计公司、设计院所、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: 姜小莲 关 健

## 中户型的选择与改造

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

北京方嘉彩色印刷有限责任公司印刷

\*

开本: 880 × 1230 毫米 1/16 印张: 12½ 字数: 387千字

2012年3月第一版 2012年3月第一次印刷

定价: 68.00元

ISBN 978-7-112-13673-5

(21426)

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)



# 户型的配置与个性

## (代前言)

中户型的配置有两个含义：

一个是套型内各个居室空间的构成关系；另一个是小区内各种户型的比例关系。

前者关联着生活的操作，后者则影响着生活的感觉。因此，改造时要适当考虑这两个因素。

### 选择户型的弹性设计

弹性设计是将原本固定的空间变成可变的空间，留出改动余地，以满足购房者的不同需求。

户型内部的弹性设计。

将套型内的某些居室设计成无隔墙的大空间，让购房和改造者自己决定如何分隔，以提高利用率。比如厨房和餐厅的相互敞开，客厅和书房的不做隔墙等。

户型与户型间的弹性设计。

一套大一点的居室可以拆成两套小居室，或者两套小一点的居室可以合并成大居室，像1+2户型或1+3户型。平层时两个套型共用一个户门，变成大套型；而跃层时套型的上下两层各开各的户门，保留楼梯联系上下。这样灵活多变，可分可合，使购房和改造者的选择余地加大，扩大市场定位范围。

### 确定户型的功能配置

购房者在选择和改造户型的功能配置时，应尽量注重前瞻性，使户型不至于很快被淘汰，达到可持续使用的目的。

如卫生间，单卫生间仅限于一居的小户型，两居以上的中户型可以考虑两个，分别为主卫和

次卫，以满足主人空间的私密和舒适的需求。而追求超舒适的高档公寓，设置带卫生间主卧的同时还设置了带卫生间的次主卧，加上次卫，卫生间的数量达到了三个以上，不论老人同住还是客人留宿，都彰显了档次。

如阳台，小一点的户型可以没有，也可以设置一个，而大一点的中户型则要将休闲阳台和服务阳台分开。当然，阳台达到三个以上时就要慎重考虑，过多地占用室内空间不见得划算。至于阳台的面积，南方与北方在使用上有很大的不同：南方阳台的重要功能是纳凉，因此面积要大一些，甚至接通上下水，不仅可养花和晾晒，而且要能够摆上桌椅；北方阳台的功能要弱化很多，多数采用封闭处理，因此进深不宜过大，节约面积的同时避免遮挡室内光线。

再如带保姆间的户型，购买者多是结婚不久的年轻夫妇，这些家庭的小孩很小或者即将诞生，正是需要保姆的时候，像两三居带保姆间或半间房的户型实用性比较高，应重点选择和改造。

### 大小户型的配置比例

购房者大多只是关心自己所购住宅的户型，很少观察、了解同层、同楼、甚至同小区各类户型的配置比例。从整栋楼甚至整个社区来说，户型的配置决定了社区的整体定位。

一般来说，户型单一容易“物以类聚”，带来客户基本素质面的同一，可大大提高物业形象档次，满足业主“人以群分”的需求，但也会使

客源比较单一，销售相对迟缓，进而带来入住期加长。有些项目从单身公寓到两居、三居，甚至200平方米以上的跃层都有，试图将不同消费者一网打尽。这样看起来不同购房者的需求均能得到满足，但实际上由于定位混杂，各种层次的购房者均难找到感觉，就像开宝马的不愿与蹬三轮的为邻，蹬三轮的看着邻居宝马进进出出也非常别扭一样。

大小户型的配置一方面决定了未来社区人群的定位，另一方面也决定了不同设施的使用程度，如电梯、会所、运动场所，以及园林等。像大户型集中的社区，住户一般是收入较高人士，居住会比较稳定；而小户型集中的社区，住户多是年轻人和投资客，人员流动性大，各种设施使用也会频繁，这些或多或少地影响着购房者的生活感受。

从设计角度讲，相同的户型聚集可以平衡楼层的整体配置，相互干扰较少，但也容易使楼面呆板，选择范围变窄。而不同的户型搭配，可以使布局变化多端，但也容易出现面积“死角”，并且互视和遮挡几率会加大。

随着消费市场的不断成熟，购房者的取向性也逐渐个性化，虽然中规中矩的传统户型很实用，但难以满足不断改变的生活需求。因此，一些表现出强烈个性化色彩的户型得到了购房者的青睐，其具体表现为：

### 套型内部的扩展

买住宅就是买空间，尽管设计中兼顾了方方面面，但由于空间的局限，难免挂一漏万，所以，如何在有限的空间中扩大无限的需求，就成了追求个性化户型的目标。

弹性分割。

墙面是制约户型变化的重要因素，为了使其灵活可变，一些新的户型中已经出现了弹性分割墙。比如，客厅与书房间的墙不砌，可隔可开，隔时保留书房，开时扩大客厅，满足选择的多样

化。又比如，有的居室设置两个门，根据需要可以堵上其中的任意一个，增加户型变动的灵活性。更有甚者，将客厅和周围相邻居室的墙完全打开，让购房者在更大的空间中重新设计自己的家。

功能区域。

人们对室内功能区的各种要求，使户型除了传统的卧室、起居室、厨房、卫生间和阳台外，增加了一些新的功能区域。如针对“网虫”、家庭炒股大户的家庭信息室；针对在家办公的SOHO族的开放式工作间；针对视听发烧友的视听间；以及可作为茶座、棋牌室的阳光室等，都是通过功能区域的特殊设置，体现出户型的个性化。

门厅和走道。

虽然这些空间在居室中处于次要地位，但通过特色设计，同样可以使户型富有个性。像一些独立的门厅，设有专供保姆使用的侧门，使通向厨房、服务空间和通向餐厅、客厅的走道分开，减少了相互影响；还有一些户型在主卧区和次卧区设置了第二、第三门厅，增加了户内的私密感。

通常，人们大都希望走道少占用宝贵的居室空间，但有时，过短的走道会使功能分区产生交叉干扰。对于中户型来说，弯曲的走道常常能创造出纵深效果，使分区更为独立，更为私密，个性特点也更加分明。但需要注意的是，中户型由于面积有限，走道不宜过长，并且最好能与其他空间相互借用。

### 套型外部的交融

好的户型除了考虑套型内部的功能和布局外，还应注意充分利用周边的人工和自然资源，“引景入室”，提高户型卖点。此外，与邻近户型的若即若离，可分可合，也是增加户型变数的一种方式。

“借景生辉”。

占据一个好的自然和人工景观，像山、水、花园等，往往会使户型“蓬荜生辉”，因此，这

些套型朝向景观的窗户、阳台通常开得很大，把美景引入室内，令其个性化色彩更为浓厚。

户型组合。

将不同类型的户型组合到一块，也是个性化的一种尝试。像跃层、错层和复式等不同立体户型的组合，达到空间的多重变化；像相邻的两个户型，打开相互间的隔墙就可以变成大户型，可分可合；而两个入户门挨在一起的“母子型”户型，

增设一个总的入户门，使两代人住在一块，虽然分离却交往方便。

总而言之，户型的配置就像领子、袖子和衣兜组合在一起的上衣，有些是必需的，有些是淡化的，有些却是可有可无的，而户型的个性则像上衣的纽扣、吊带和拉锁等配饰，不仅方便实用，更要“锦上添花”。

A handwritten signature in black ink, appearing to be the name '李鸣' (Li Ming), written in a cursive style.







全案策划: [horse@realty](#) 北京豪尔斯房地产咨询服务有限公司

技术支持: [horse@expo](#) 北京豪尔斯国际展览有限公司

图稿制作: [horse@photo](#) 北京黑马艺术摄影公司

文字统筹: [horse@focus](#) 李小宁房地产经济研究发展中心

作者主页: [lixiaoning.focus.cn](#)

作者博客: [http://LL2828.blog.sohu.com](#)

[http://blog.soufun.com/blog\\_5771374.htm](#)

[http://blog.sina.com.cn/lixiaoningblog](#)

[http://www.funlon.com/李小宁](#)

[http://www.quanjinglian.com/uchome/space-93.html](#)

[http://hexun.com/lixiaoningblog](#)

[http://lixiaoning.blog.ce.cn](#)

[http://lixiaoning.114news.com](#)

[http://blog.ifeng.com/1384806.html](#)

[http://lixiaoning.china-designer.com](#)

[http://lixiaoning.buildcc.com](#)

[http://www.aaart.com.cn](#)

[http://2de.cn/blog](#)

[http://blogs.bnet.com.cn/1578](#)

[http://lixn2828.blog.163.com/blog](#)

搜狐网—房产—业内论坛—地产精英 ([www.sohu.com](#))

搜狐焦点博客 ([www.sohu.com](#))

搜房网—地产博客 ([www.soufun.com](#))

新浪网—博客—房产 ([www.focus.cn](#))

房龙网—博客 ([www.funlon.com](#))

全经联家园—个人主页 ([www.quanjinglian.com](#))

和讯网—博客 ([www.hexun.com](#))

中国经济网—经济博客 ([www.ce.cn](#))

建设新闻网—业内人士 ([www.114news.cn](#))

凤凰网—凤凰博报 ([www.ifeng.com](#))

设计师家园网—设计师 ([www.china-designer.com](#))

建筑时空网—专家顾问 ([www.buildcc.com](#))

中国建筑艺术网—建筑博客中心 ([www.aaart.com.cn](#))

中国装饰设计网—设计师博客 ([www.2de.cn/blog](#))

商业英才网—博客 ([www.bnet.com.cn](#))

网易—房产—博客 ([www.163.com](#))

编写人员: 王飞燕、刘兰凤、李木楠、李宏垠、潘瑞云、刘志诚、李燕燕、李海力、罗健、刘晶、陈婧、刘冬宝、刘亮、刘润华、谢立军、刘晓雷、刘思辰、刘冬梅、隋金双、赵静、王丽君、刘兰英、郭振亚、王共民、张茂蓉、杨美莉、李刚、伊西伟、潘如磊、刘丽、吴燕、陈荟凤

作者联络: [LL2828@163.com](#) [horseexpo@163.com](#)

官方网站: [www.horseexpo.net](#)



# 目 录

## 户型的配置与个性（代前言）

### 个性对比篇

空间的个性·····	2	北京纳帕澜郡·····	38
舒适空间的营造·····	3	北京江南山水·····	40
混杂空间·····	3	北京金地仰山·····	42
独立空间·····	4	北京万科蓝山·····	46
重复空间·····	6	北京保利中央公园·····	48
次起居空间·····	7	北京城建徜徉集·····	50
可变空间·····	8	苏州石湖华城·····	54
模糊空间·····	9	<b>塔楼</b> ·····	61
中央商务区的商住公寓·····	11	北京天恒乐活城·····	62
多中心的矛盾·····	11	秦皇岛恒泰·时间海·····	68
保护古都·····	12	北京风景·····	70
CBD 的现状与矛盾·····	14	万宁神州半岛君临海·····	72
CBD 的未来选择·····	15	秦皇岛金海岸·····	74
几个容易混淆的问题·····	16	北京保利西山林语·····	76
性价比是购房者考察的重要因素·····	18	北京芭蕾雨·悦都·····	78
规划合理是降低密度的关键·····	19	文昌逸龙湾·····	80
品质影响使用寿命·····	21	重庆寰宇天下·····	82
克服弊端才能持久发展·····	22	日照领海公寓·····	84
		<b>板塔楼</b> ·····	97
		北京保利新茉莉公馆·····	98
		北京城建·筑年华·····	102
		廊坊万达广场·····	104
		北京住总万科·金域华府·····	106
		北京华业东方玫瑰·····	108
		北京顺义金宝城·····	112

### 舒适户型篇

空间的舒适·····	26
<b>板楼</b> ·····	27
北京中建府前观邸·····	28
上海万科尚源·····	34
北京强佑清河新城·····	36

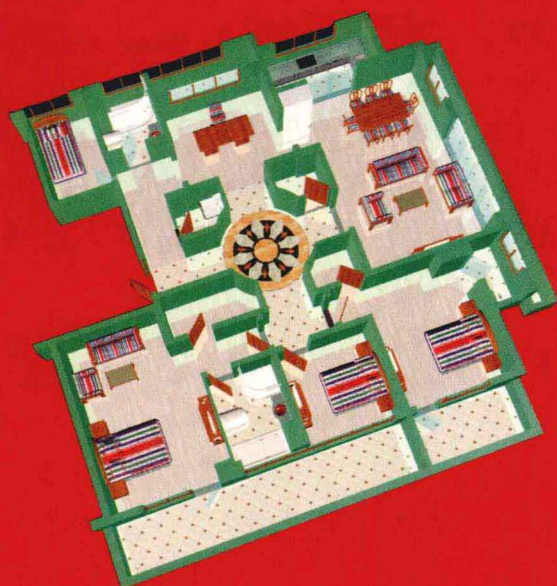
北京凯德锦绣·····	114	北京世茂·工三·····	170
上海香溢花城·····	116	北京当代 MOMA·····	172
北京璞堤·····	118	北京星悦国际·····	174
北京时代帝景·····	120	北京山水铂宫·····	176
北京马赛公馆·····	122	北京中堂·····	178
北京京贸国际城·····	124	北京龙湖长楹天街·····	180
北京金隅观澜时代·····	126	北京熙公馆·····	182
<b>花园洋房</b> ·····	129	<b>商务公寓</b> ·····	185
北京世嘉光织谷·····	130	北京道乐蒙恩商务街·····	186
北京鲁能 7 号院·····	134	北京中雅大厦·····	188
北京金色·漫香苑·····	138		
北京鸿坤·花语墅·····	140	<b>后 记</b> ·····	191
北京亿城西山公馆·····	142		
北京招商嘉铭·珑原·····	144		

### 商住户型篇

空间的交错·····	148
<b>商住公寓</b> ·····	149
北京星源汇·····	150
天津富力中心·····	152
天津中央公馆·····	156
北京首开铂郡·····	158
北京君安国际·····	164
北京力宝广场·····	166
烟台世茂海湾一号·····	168



# 个性对比篇





## 空间的个性

### 篇前语

人们从一个住宅中此空间转向彼空间，不单单是家庭生活情节的转换，同时还融入了社会生活的种种感受。尽管设计中兼顾了方方面面，但由于空间的局限，难免挂一漏万，所以，如何在有限的空间中扩大无限的需求，就成了追求个性化户型的目标。

### 共性的甄别

人们对室内功能区的各种要求，大都比较接近，开间和进深的配置，居室位置的安排，也都遵循着一些基本原则，所以，传统的卧室、起居室、厨房、卫生间和阳台，是构成户型的基本要素。

千篇一律的户型样式，充满着共性，最能迎合大多数，因为这类设计遵循着人体工程学，适应着家具的各种尺度。但是，共性的结果千差万别，很多看似标准的户型，由于门的位置，由于墙的尺度，由于交通的组织，由于窗的开口，由于和临近空间的关系，使用起来都会表现得多种多样。

简单的办法，在图纸上画上必备的标准家具，留出合适的交通空间，然后遵循着生活动线，看看是否交通便捷，看看是否相互干扰，如能达到这两点要求，就是最简洁实用的设计。

### 个性的选择

墙面是制约户型变化的重要因素，为了使其灵活可变，一些新的户型中已经出现了弹性分割墙。比如，客厅与书房间的墙不砌，可隔可开，隔时保留书房，开时扩大客厅，或者干脆设计成大推拉门，以满足选择的多样化。

又比如，有的居室设置两个门，根据需要可以堵上其中的任意一个，增加户型变动的灵活性。或者保留这种贯通式样式，使生活流线多了一种选择。

更有甚者，将客厅和周围相邻居室的墙完全打开，让购房者在更大的空间中重新设计自己的家，更好适应现代人纷纭复杂的生活要求。

通常，人们大都希望走道少占用宝贵的居室空间，但有时，过短的走道会使功能分区产生交叉干扰。对于大户型来说，弯曲的走道常常能创造出纵深效果，使分区更为独立，更为私密，个性特点也更加分明。

总而言之，选择和设计户型，首先要尊重共性，因为房子不是定制的，难以知道购买者的个性需求。在此基础上，适当加入个性色彩，以满足特殊的个性需求，形成自己的特色。



## 舒适空间的营造

现代户型设计的技术要求表现为：按人通常的行为逻辑设计，使人体和建筑形体之间的关系和谐；合理地分配空间，以满足日常生活各种功能的需求。虽然，较为标准的户型有着普遍的适用性，对空间的运用显得合情合理，但人们也同时发现：在同样的长宽尺度，同样的面积配比之下所形成的大大小小、千篇一律的户型之中，空间变得有些司空见惯，有些单调乏味。

建筑界有个说法：没有户型的户型就是最好的户型，可以创造出随心所欲的百变空间。因此，如何打破墙的限制，使空间能够在共性流动中产生灵性，在个性流动中充分舒展，就成了未来住宅人性化的重要标志。而个性化空间的打造，为其注入了丰富的内涵。

具体到户型上，在保证基本居室的面积有效使用基础之上，适当增加一些特色空间，是住宅标新立异的一种方式，也是提高舒适度的一种方法。

某种意义上说，住宅已不单纯是人们传统意义上遮风挡雨的处所，而是精神需求的物质载体，是自我价值观的一种体现。因此，在安排好了基本食宿之后，如何在有限的空间容纳人们无限的需求，就成了未来住宅发展的必然趋势，从这一点上看，个性化空间已经成为舒适生活的重要载体。

### 混杂空间

混杂空间就是将居室的不同功能混杂在同一

空间中，使单一空间兼具多种生活用途。

早在1992年2月进行的“中国城市小康住宅第二次居住实态调查”抽样表明，除去原有的起居室，即主起居空间外，兼具多种功能特征的混杂空间主要以四种方式表现出来：

#### 厨房兼容

将原厨房迁到封闭的阳台上，用原厨房兼容多种生活行为。20世纪七八十年代建的板楼，多有和厨房连接的后阳台，用窗封闭后，将厨房的全部或者至少是炉灶移过去，原有的厨房变成了餐厅和备餐间。

#### 就餐兼容

利用原有的就餐空间，或者适当加以扩大形成次起居空间。除去就餐外，将钢琴、书桌、缝纫机等其他日常活动用具也容纳进来。

#### 方厅兼容

将老式住宅中的小方门厅、过厅进行扩展，形成多功能厅。这种空间一方面是交通枢纽，用以减少经过起居室门的数量，保证其空间的完整和安定，使整个住宅分区明确，另一方面又具备了入户时临时存放物件及接待客人等功能。

#### 阳台兼容

将封闭的阳台围合成独立的区域。在此洗衣、晾晒、用餐，直至休息、健身、学习、娱乐等。

### 实例 1：20 世纪七八十年代的普通三居室

20 世纪七八十年代建造的普通三居室，建筑面积 65 平方米，无起居室，只有一个起通道作用的过厅。

主人为了动静分离，将一间卧室布置成客厅，另外两间为卧室。同时将原有的阳台改成厨房，而在原厨房内放置了折叠餐桌、冰箱、洗衣机、衣柜、组合装饰柜，并且还放置了一架钢琴，供主人在此练琴和辅导学生用。所以，此空间成了兼具就餐、待客、家务、娱乐、工作等多种功能的混杂空间。

实际上，这种功能复合的多功能厅或者说混

杂空间，在传统民居中并不鲜见，由于其内容的生动活泼和丰富多彩，使之成为家庭中最具活力的第二中心。尽管功能混杂，形制也不正规，但最为实用，生活情趣最浓。

### 独立空间

独立空间就是将不同功能分布在各个空间中，使其独具单种生活用途。

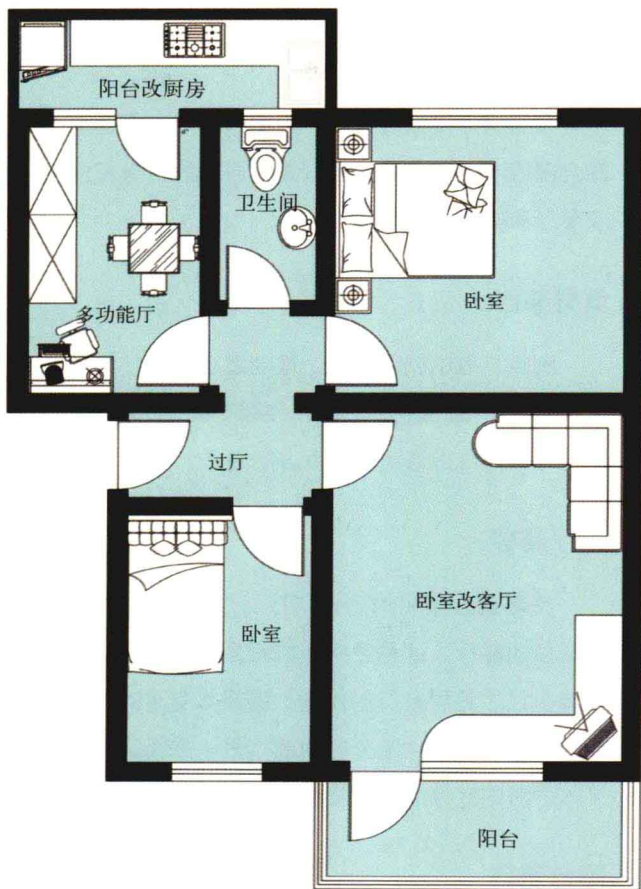
标准户型中除了通常所拥有的主卧、次卧、厨卫、客厅和餐厅等独立空间之外，近些年出于功能细分的需要，又出现了服务空间，如衣帽间、洗衣间、储藏间、服务阳台以及保姆房等。

独立空间按功能分为：

#### 标准空间

这是标准户型中配置的基本空间。如起居室、客厅、餐厅和门厅，厨房、服务阳台和冰箱间，卫生间或干湿分离的里外双卫生间、洗衣间和衣帽间，主卧室、主卫生间、衣帽间和阳台等。

标准空间从数量到开间、进深和面积的尺度，都有一定的配比关系。像客厅、门厅、餐厅、厨房、次卫生间等都属于动区，人们出入、活动比较频繁，而卧室、书房、主卫生间等属于静区，相对比较安静。在动区和静区的比例上，有个简单的算法：三居室大致五五开；两居室大致六四开；一居室大致七三开。而动区中起居室与厨房、次卫等其他空间大致七三开；或者独立客厅与餐厅、厨房、次卫等其他空间大致四六开。





## 特色空间

这是标准户型中除基本空间外增设的特殊空间。特色空间是居住文化发展的重要体现，融合了建筑结构、建筑材质，以及历史、文化、经济等多种要素。如阳台中的内外开放和封闭双阳台、左右开放和封闭双阳台、阳光室，卫生间中的阳光浴缸和独立坐便间，厨房中的早餐厅，保姆房中的专属卫生间，独立明衣帽间，与主卧和客厅贯通的书房等。积极培育和塑造特色空间，是完善户型功能、提升生活品质、提高住宅综合竞争力的重要途径。

从实用角度讲，特色空间的介入虽然增加了舒适度，多少会造成一定的面积浪费，对于一些追求时尚、另类的人来说，恰恰需要通过这些与众不同、标新立异的空间布局张扬个性。因此，特色空间的强化，是区别于其他户型的关键。

### 实例 2：广州罗马家园

位于广州市新城市中轴线的南端，四室二厅二卫一保姆房的 A-C 座豪阔世家户型，建筑面积 155.50 平方米。

该板楼由于 2 梯 2 户，舒适度提高，但公摊加大，使用率比一般南方户型要低一些，为 82.2%。针对南方地区的潮湿气候，为解决两个卫生间的通风问题，楼体开了两米宽的槽。户型格局为三南四北，除去卧室、客厅和厨房外，特色空间的保姆房也占据了一个采光面，并且开间

达到了 2.5 米。南部休闲阳台在小卧室或书房一侧朝楼体收进一块，形成了特色的小露台，并且与客厅的侧窗产生了交流；北部服务阳台兼顾家政功能的同时，还成了出入保姆房的通道，这种设计在南方户型中比较常见。

各居室的比例设计得比较合理，面积很少浪费。走廊内的储衣间弥补了卧室衣柜的不足，另一面做成了酒柜，一方面使餐厅不至于过长，另一方面也使狭窄的走廊增加了实用功能。主卧的大弧形窗、客厅和小卧室的双落地门，增添了时尚亮点。虽然户型特色空间不少，但缺少了门厅，多少有些美中不足。



## 重复空间

标准的户型中，厨房、客厅、餐厅、门厅、储藏间或衣帽间通常是一个，卧室、卫生间、阳台等，会有两个以上，重复空间就是将通常是一个的前者重复增加，变成两个以上，如双厨房、双客厅、双餐厅、双入户门和门厅等，给户型带来丰富的形式和复杂的内容。

重复空间按建筑样式划分为：

### 平面重复空间

这是在单层内将同类空间重复增加，如双厨房、双餐厅等。

在国外，一般人家有两个起居室，大一点的比较正规，用来做家庭活动室，是家庭成员活动交流的地方，而小一点的是客厅，用来接待客人，这样就将私密空间和公共空间相分离。

中西分厨在国内许多户型中已经比较常见，小一点的中厨采用封闭空间，以适应中餐烹饪时过多油烟的需要，大一点的西厨采用半开放处理，与餐厅连在一起，既互相借用空间，又方便使用。

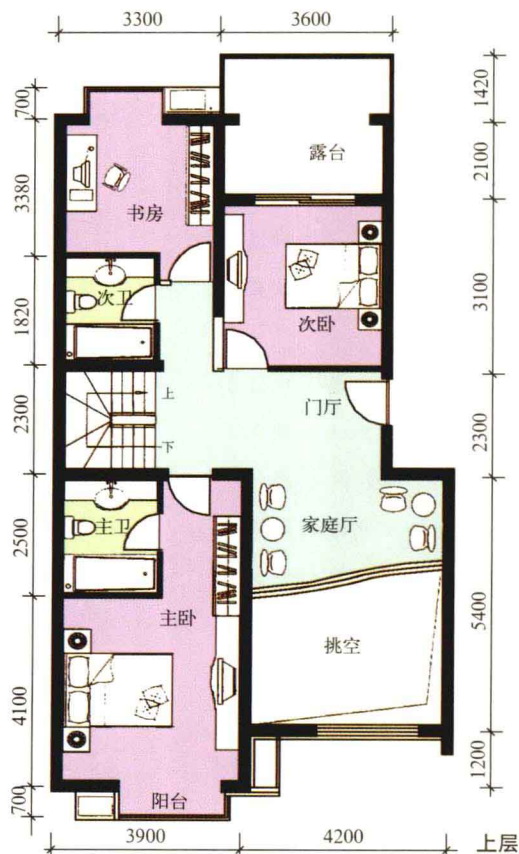
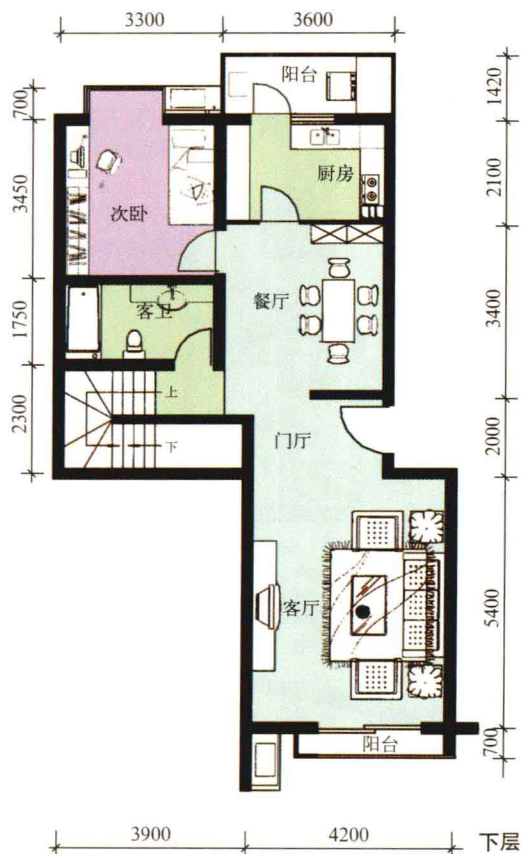
一些大一点的户型，甚至模仿别墅设置了双餐厅，即正餐厅和早餐厅，以满足情趣的需要。

### 复式重复空间

这是在不同楼层设置同样的居室，避免过多的上下楼，满足每一层的空间配置的需要。

如上下双起居室，一般是在下层设第一起居室，而在上层楼梯及过道处设第二起居室，这样一方面最大限度地利用过道面积，另一方面给家庭成员提供了一个相对私密的交流场所。

主佣分离的双入户门设计，常常是豪宅提高品质的手段，当然，有些复式户型的上下双入户门，更多是上下户型的重叠组合，保留了每层的大门，方便搬运家具。





### 实例 3：北京柏杨景园

位于北京市朝阳区五环路与京沈高速的交会处，四室三厅三卫的 F2 户型，建筑面积 176.55 平方米。

因没配备电梯，公摊减少许多，使用率高达 90%。户型上下格局基本一致，只是在主卧下层缺少一间卧室和卫生间的面积。两个开间的面宽和 14 米的进深，使得通风、采光良好，同时各空间比例适宜，整体均好性不错。

下层起居空间的门厅、餐厅和客厅划分明确，面积配比合适。南侧的一步休闲阳台，在保证了观景的同时，有效地节约了面积；北侧的家政阳台，用比通常稍大的尺度，满足了洗衣、晾衣的功能。

上层的挑空和大露台，使其具有了别墅的韵味。特别是重复空间的家庭厅，满足了上层几个卧室的共用，并与下层产生了视觉交流。而上层入户门的设计，便于搬运家具。

## 次起居空间

次起居空间是附属于起居空间外的空间。

在现代家庭中，人们的生活既相对独立，又相互关联。当一家人正在其乐融融地围坐在一起看电视时，突然来了客人，是看电视，还是聊天？主客遇到此类境况，总难免有些尴尬。就是一个人的生活，常常也难免彼此相扰：先生是个音乐发烧友，太太痴迷电视连续剧，而女儿可能每天要陶醉在钢琴的演奏中。

所以，除了通常一个标准户型中所拥有的主卧、次卧、厨卫、起居室和餐厅之外，近年来出于功能细分的需要，又出现了服务空间，如衣帽间、洗衣间、贮藏间、服务阳台以及保姆房等。但真正能满足个性化消费的是除去原有包括起居室和餐厅的主起居空间外，而衍生出了次起居空间，包括：

### 工作空间

由会客厅、书房、计算机房等组成，如主卧外套一个会客厅或书房，利用户型的角落或者阳台的一隅设计出电脑间，音乐发烧友独辟居室设置影视间，喜好书画的往往会将客厅隔出一部分当作画室。

### 休闲空间

由健身房、阳光室、咖啡茶座等组成，这类空间面积占用不大，多是利用阳台、阁楼等次要空间、或者利用主要居室的局部而设置。

### 娱乐空间

由视听室、琴房、棋牌桌等组成，前者需要较大的面积，通常为独立空间，并且相对封闭，而后者则利用空间转换的拐角处。

### 实例 4：北京中关嘉园

位于北京市海淀区苏州街海淀图书城南侧 400 米，三室二厅二卫的 D01 户型，建筑面积 182.63 平方米。

处于倒“L”形塔楼东南侧，基本为两面采光，只是厨房向西，在楼体折角处有一窗户，虽然视角很窄，但能在居室中构成东西方向的间接通风通道，非常重要。户型通过中间横向的承重墙明确地区分动静区域，相互间基本没有干扰。静区的几个居室呈扇形分布，共用的通道较短，节约了面积。

动区中客厅左侧有一空地，原本是餐厅的位置，如果把现有的餐厅移过来，可以将原餐厅的位置改成一间书房或休闲间，形成次起居空间。主卧处在东南侧，由于封闭阳台为方形，两面采光，可以改成小茶座间。而厨房旁的储藏间，既可以将面积扩大，增加通向餐厅的窗户，用做保姆房，也可以与餐厅合在一起，设计成大一些的工作空间。