

同致地产系列丛书《天下楼盘》之一

户型评鉴

主编：王波 张晓光



广东经济出版社

同致地产系列丛书《天下楼盘》之一

户型评鉴

主编：王波 张晓光

14-1108/01
广东经济出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

户型评鉴/王波, 张晓光主编. —广州: 广东经济出版社, 2002.11

(同致地产系列丛书《天下楼盘》之一)

ISBN 7-80677-327-4

I. 户… II. ①王…②张… III. 住宅-建筑设计-研究 IV. TU241

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2002) 第 089068 号

出版发行	广东经济出版社 (广州市环市东路水荫路 11 号 5 楼)
经销	广东新华发行集团公司
印刷	东莞新丰印刷有限公司 (东莞市凤岗镇天堂围乡)
开本	787 毫米×960 毫米 1/16
印张	13 2 插页
字数	182 000 字
版次	2002 年 11 月第 1 版
印次	2002 年 11 月第 1 次
印数	1~3 000 册
书号	ISBN 7-80677-327-4 / TU·8
定价	80.00 元

如发现印装质量问题, 影响阅读, 请与承印厂联系调换。

销售热线: 发行部 [020] 83794694 83790316 邮政编码: 510100

(发行部地址: 广州市合群一马路 111 号省图批 107 号)

网址: www.sun-book.com

·版权所有 翻印必究·

编 委 会

- 主 编:王 波 张晓光
- 统 筹:张方艳
- 顾 问:廖俊平 中国房地产估价师学会副秘书长
中山大学房地产咨询研究中心主任、房地产经济学教授
- 赵晓东 澳大利亚柏涛(墨尔本)建筑设计公司副总经理、副总建筑师
中国一级注册建筑师
- 吴丽娜 加拿大赛美设计咨询公司董事 建筑学硕士
- 廉树欣 深圳市工程设计院建筑与环境设计分院院长
中国一级注册建筑师
- 张中增 深圳市中外建建筑设计有限公司总经理
中国一级注册建筑师
- 陈新军 深圳万博设计有限公司总经理
中国一级注册建筑师
- 编 委:陈 平 梁怀江 张 鹏 王同生 王永胜 江 淳
刘 耽 蔡茵茵 牛玉龙 丁博娜 宁晓峰 程亦鸣
高 鹏 马景文 孙 芳 崔 利 覃淼杰 覃 剑
- 制 图:张娇霞

编者的话

“来不来访看卖点，动不动心看环境，掏不掏钱看户型，满不满意看管理。”这是房地产业内经常说的几句话。户型作为住宅中的核心产品，在房地产营销中是十分重要的一个关键环节，设计合理与否直接关系到一个楼盘的成败，也关系到消费者在购买房产之后的生活品质。

消费者购买一套住房，归根到底是在购买一处居住空间。一个楼盘，无论环境多么优美，管理多么到位，外立面多么漂亮，如果户型布局不好，甚至很差，就不可能得到市场的广泛认同。我们常说“住宅的布局直接影响居住者的生活方式”。因此，房地产开发商、建筑设计院、策划公司、中介代理公司都应该认真研究户型问题，为消费者提供真正合理、科学、舒适、方便的生活居住空间。

在多年的房地产中介实践中，我们深深体会到在目前的市场环境下，户型设计已不仅仅是一个建筑师发挥专业特长的个人领域，也不仅仅是发展商自我推敲的过程，而更是一种体现了对广大居家置业者人文关怀的社会工作。所以我们就产生了一个想法，希望以某种方式在设计师、发展商和置业者之间构建一座相互沟通、相互理解的平台，使我们的户型作品能够真正成为构思独特、设计创新、功能齐全、布局合理、舒适实在的家。

深圳同致地产顾问集团凭借多年来在房地产业内从事住宅设计、楼盘策划和市场销售工作的经验积累，精心构思和组织了这部《户型评鉴》的出版，书中我们集中了各地具有代表意义的各类住宅户型实例共 150 例，从空间布局、功能分区、亮点构思等设计要素方面进行全面而细致的分析和阐述，其中既有专家大师的精彩智慧，又不乏大众消费者的切身感受，既有对成功经典的由衷赞许，又有对不足瑕疵的中肯批评，语言简洁，图例清晰，是一本兼具理论性基础、强调实用性特点

的户型选择参考书。

我们的宗旨是为广大的普通消费者提供一本浅显易懂的户型专业知识书籍,让大家在读了这本书之后,对户型设计的优劣有个基本判断,在购买房产挑选户型时更有把握。房产购买是一种理性消费行为,消费者在走向成熟的道路上也需要正确的引导。能够为引导市场、引导消费做出一点贡献,我们作为房地产专业人士感到由衷的欣慰。

《天下楼盘》是我们计划撰写的一套系列丛书,《户型评鉴》是其中第一本。我们真诚地希望这本书的出版能够对广大消费者有益,对促进房地产行业健康发展有益。时间仓促,经验有限,本书难免有许多遗珠之憾和不足之处,我们也真诚地期待业内同行予以赐教指正。

本书的编撰过程中得到业内许多领导、专家和同行朋友们的鼓励、支持和指导,在此谨向廖俊平、赵晓东、张中增、吴丽娜、廉树欣、陈新军等各位专家真诚致谢!

《天下楼盘》编委会

2002年10月

目 录

编者的话	i
住宅与户型设计	1
户型设计与创新	11
营造“情感空间”是高品质住宅设计的灵魂	13
户型评鉴	
一房设计	17~37
二房设计	38~74
三房设计	75~112
四房设计	113~151
五房以上设计	152~173
复式与别墅设计	174~195
附录:深圳市房地产住宅市场户型、功能空间历史变迁的情况简析	196



住宅与户型设计

同致地产顾问集团

目前我们所处的时代被形象地称之为“住的革命”的时代,住宅作为人的基本生活空间,其深远的社会价值和巨大的经济价值已得到社会的广泛认同。尤其在住宅商品化日益完善的形势下,随着市场环境的逐渐成熟,人们对住宅的要求已从最初基本使用功能上的满足,逐步向起居舒适化、居住品味化和生活个性化方向发展。所以对住宅与户型设计有一个全面而又合理的认识,对我们住宅商品市场的健康发展具有非常现实的意义。

一、住宅的三大功能

1. 基本功能

住宅要满足居住者(消费者)的使用需求和精神需求,这是它之所以能成为商品的需求动机。只有人们存在着这种使用上和精神上的需求,住宅才具有存在和发展的价值。自然遮风避雨、保暖御寒是人们基本的生理需要,而好的环境,好的心情,可以陶冶情操、和睦家庭关系等等。

2. 价值功能

住宅作为商品在其运作过程中要实现开发商(住宅产品生产者)的利益目标,这是住宅之所以能成为商品的利益动机。只有当住宅在其成为商品的过程中为其运作者带来了利润的实现,住宅成为商品才具有存在和发展的可能。同时,随着社会经济的发展,购房投资者不断涌现,住宅的保值空间和升值空间也成为关注的焦点。

3. 文化功能

住宅作为建筑要能够实现其在历史及文化上的作用。中国的万里长城、埃及



的金字塔、希腊的雅典神庙、罗马的大斗兽场,都已经存在了几千年,不但没有任何落后的迹象,而且至今被世人敬仰和崇拜。建筑大师贝聿铭先生曾经说过:“建筑是一种严肃的事业,而不是时兴货。不可能每隔二十年就来一次建筑革命。”有生命的建筑将永远有生命,艺术将永远是艺术。这一切都需要有使命感的人们为之付出无怨无悔的努力。

二、住宅的七大属性

1. 居住生活的舒适性

住宅内居住生活想要获得舒适的效果,必须使不同的功能空间既有较好的相互联系,又有相对的独立性,使它们各得其所。

(1) 功能分区要合理 按照国内房地产业发展的最新观点来说,就是要做到“七大分区”,即:动静分区、公私分区、干湿分区、洁污分区、主次分区、内外分区、卫浴分区。

(2) 功能空间适宜的尺度 一般来说,厨房面积占房间总面积比例约在 11%~13%,贮藏室约占 10%,卫生间约占 8%~11%,卧室的长宽比最适宜 2:1,采光口与地面面积比例不应小于 1:7。适宜的空间尺度才能保证居住生活的舒适性。

(3) 保证各功能空间的私密性 视线干扰往往成为家人的烦恼,因此卧室的门尽量不开或少开向客厅,卫生间的门也不宜对着厅,两户之间的阳台、卫生间也不宜形成对视,以保证各功能空间的私密性。

(4) 保证朝向 使各主要房间保证一定的有效日照时间,采光良好,通风顺畅,厅、卧、厨、卫四大光明,无暗房。

2. 居住空间的适应性

居住空间的适应性要求,一是能持续发展,二是能适应市场的需求。

(1) 可持续发展是指要能随着时代的演进而不断发展。比如,新技术、新材料、高科技智能化和电脑技术的广泛使用,家庭将不仅仅是生活空间,同时又将是工作场所,这就要求住宅内部服务空间相应要随着变化。



(2) 随着住宅供需的市场化,为适应不同的经济收入、不同类型、不同生活模式家庭的需要,应该向社会提供不同面积、不同平面布置的住宅,还应该提供不同类型的住宅,如老年公寓、残疾人公寓等。

3. 居住建设的经济性

居住建设的经济性主要反映在节约自然资源。如节约土地、节约能源。我国是人多地少的国家,人均资源相对紧张。因此在住宅建设时要考虑到经济实用,节约建材及能源,充分利用自然资源,如风能、太阳能等。

4. 居住行为的安全性

居住行为的安全性分为生理和心理两大方面。生理的安全性表现在结构的安全、防火、防盗、防滑、防坠等。心理的安全性主要表现在防止视线干扰和噪声干扰等。

5. 居住环境的整体性

居住环境的整体性在于住宅内部包含设备、设施、管线、家具、装饰等设计的综合性和配套性。重点是厨房和卫生间,因为在那里人们的活动频率最高,设备设施管线众多而复杂,必须采取配套、综合、隐蔽等原则。

6. 风水与心理作用

风水学研究的就是居室环境怎样才能和周边环境最有效地协调;即怎样顺应环境与环境融合成最佳组合。从现代观点出发,风水学研究对象主要有几类事物:

(1) 空气的流通性 在风水学中,空气是否流畅对于居住者身体健康有密切影响:空气不好,容易造成情绪不安、容易疲倦、工作懒散,当然家运不昌。所以北京地区选择住宅时应考虑南北向通风,位置宜选择在城市东北部。

(2) 阳光的照射 阳光对人的益处是毋庸置疑的,尤其对久居配备空调的办公大厦的现代人而言,自然的阳光更是珍贵。所以选择居室应力争南向较大采光面。同时要避开前方遮挡物,要考虑冬季日照时间是否充裕。另外,北方地区由于属典型的大陆性季风气候,冬季北风大,在选择居室时,最好找北向有较大建筑物

遮挡的方位。

(3) 湿度与温度 湿度与温度与人体有密切关系:湿度大人体很容易疲劳,心理容易烦躁,情绪低落,意志消沉;温度也是一样,过热使人疲倦、昏昏欲睡,过冷则做事缓慢。如果居室隔热材料不佳,厨房浴室位置不对,造成室内湿度温度不正常,都会对人体健康造成危害。

(4) 室内的布置 这包括了室内的隔间配置与装潢陈设。除了注重美感,令居住者身心愉快外,重要的是要适合居住人口数量、行动方便,以及配合身份、职业、兴趣等。一般布局应注重空气流畅,动线清晰,各功能房间应保持各自的独立性又有联系性;装修布置上应符合自己的身份特征,整个居室应寻求集中统一,不要太凌乱。此外,在居室设计中,室内的人流动线,家具的人体工程原理,住宅与周边环境的呼应,都是需要仔细参研的课题。

7. 居住形态的地方性

居住形态的地方性是根据当地的地理条件、生活习俗、文化传统而形成的不同的居住形态。在我国户型设计就有明显的南北差异。加之各地风土人情的不一,城市规划风格的不同,都对建筑设计有着不可忽视的影响。总的来讲,有以下的不同:

(1) 南方户型 南方主要是广东的住宅主要以使用率高、单套内功能完善、空间使用充分、面积相对较小,同时容积率也较高为特点,楼体纤细,建筑结构精致,一梯有四五户甚至七八户,这主要与土地资源有限有关,不得不多考虑向空间发展。产品外立面景观多样且较现代,开窗较大,外型轻灵美观。

由于南方平均日照强、气温高,对朝向采光、保温方面要求均不高,但十分重视通风,因此墙体较薄,空间利用率高。室内功能分区也较少考虑光线的影响,而主要考虑景观,很多项目如果面对的景观好(如有湖景或高尔夫球场等)即使对于北向,客户也完全可以接受,甚至销售价格更高、销售情况更好。但是在南方由于气温较高,所以户型设计较多考虑通风散热,尽量利用穿堂风。



由于市场成熟,户型差异化明显,因此设计注重细部处理。户型相对北方要小。基本上两居在 70~80 平方米、三居在 100 平方米左右,普遍比北方相当的户型节省了大约一个房间的面积,结构更为紧凑、合理。

(2) 北方户型 受北方气候影响,北方的购房者非常注重朝向与保温功能,规矩的外型可减少散热面积,所以较多采用规整的大户型,房间方正。整体布局以板式为主,一梯 2~4 户,无明显凹凸,楼体厚重整齐。另外由于要冬季采暖,因此在户型设计过程中要充分考虑预留暖气片的位置、采暖管线穿墙位置等。外墙一般比较厚,多为 37 墙甚至有 49 墙,窗户多为双层窗。在北方一般尽量避免出现穿堂风,也主要因为气候的原因。

三、户型的设计要素

好的户型,是消费者和开发商共同追求的目标。首先,户型设计应体现舒适性、功能性、合理性、私密性、美观性和经济性。好的户型,在布局上社交功能、私人空间应有效分隔。其次,户型设计还应考虑住房的“时期消费”特点,即针对不同的家庭结构、不同的年龄层次,设计出合适的住宅生活空间。年轻人组织家庭,这是小家庭的时期消费;当孩子长大,有分室要求了,又是一种时期消费;孩子成家了,老夫妻需要适应老年生活的住宅,这又是一种时期消费。根据满足适时、实际的需求,设计出不同功能或互有兼顾的户型,是开发商努力的目标。

下面分述房间各个部分的设计要点:

1. 玄关

玄关原指佛教的入道之门,现在泛指厅堂的外门,也就是居室入口的一个区域,是中国传统空间中非常注意的空间。设玄关的目的有三:(1)是为了保持主人的私密性。避免一进门就对整个居室一览无余,也就是在进门处用木质或玻璃作隔断,划出一块区域,在视觉上遮挡一下。(2)是为了起装饰作用。进门第一眼看到的就是玄关,这是客人从繁杂的外界进入这个家庭的最初感觉。(3)是方便出入更衣换鞋挂帽的功能空间。



2. 客厅

客厅是介于私密与公开的空间。不仅是待客的地方,也是家人聚会、聊天的场所,应是热闹和气的地方。

客厅是组织现代家庭生活的核心,因此厅的设计必须开敞、明亮,要有较好的观景视野,厅内要有一个稳定的空间用于休闲、团聚,而不必被穿越所干扰,并较舒展地放置必要的家具和设备。客厅最好与阳台相连,这样就可以做成落地式的门窗,更显开阔。

3. 餐厅

在今天熙熙攘攘的生活形态下,晚餐是一天里家庭相聚的惟一时间了。一个成功的饭厅能产生一种愉悦的气氛,使每一个人松弛,如果有助于会谈和家庭和谐,更是有益。

餐厅和客厅应有明显分区,不提倡“模糊双厅”。餐厅与厨房的位置最好设于邻近,避免距离过远,耗费过多的置餐时间。但餐厅不宜设在厨房之中,因厨房中的油烟及热气较潮湿,人坐在其中无法愉快用餐。餐厅应是明间,净宽度不宜小于2.4米。宽敞的餐厅可设置吧台、茶座等,为主人提供一个浪漫休闲的空间。

4. 厨房

厨房净宽度不应小于1.5米,宜带一服务阳台,这个空间可以在一侧布置灶台和橱柜;舒适型厨房的尺度是面宽1.8~3米左右,可以将灶台布置成L型,有经验的家庭主妇都清楚,L型的操作台比起单面布置的灶台,方便了工具和调料的取放,减少了操作者的劳动强度,提高了劳动的乐趣;豪华的厨房应当可以三面布置操作台,可以将中厨和西厨分开,可以将油烟区与冷作业区分离。所以单面布置、双面布置、三面布置是厨房的三种尺度。厨房如果再大,就没有什么意义了,不过可能是将餐厅连了进来而已。

5. 卫生间

卫生间在家庭居室中占有重要的地位,应该营造出一种洁净、明亮、温柔的环境。



境氛围。卫生间应尽可能隐蔽。为了使排水与冲洗对家中其余部分的影响减至最小,厕具与浴室最好分开。带浴缸的卫生间净宽度不得小于 1.6 米,如为淋浴则净宽度不得小于 1.2 米。

豪华的卫生间里一般做了双面盆的设计,早晨夫妻可以一同梳洗、交谈;另外除了座便器之外,一般会增加一个女士冲洗器;还有的在卫生间里加了电视和沙发,卫生间被赋予了交流和休息的功能。

6. 卧 室

今天,卧房早已摆脱单纯的睡眠功能。对于寻求居家温馨的现代人而言,卧房的结构特别着重其所蕴含的安定性与隐密性,所以卧房必须详细考虑其位置和光线的适宜度。卧室的形状不宜狭长,狭长者不利通风,室内易潮。卧室是静息之所,光线不宜太强。

舒适型的卧室一般要在 14 平方米左右,双人床、床头柜、衣橱的摆放才不显局促;比较豪华的主卧面积要在 18 平方米左右,并且应当带独立的卫生间(主卫);再大一些的主卧应当在 20 平方米以上,这种卧室应当带有豪华的主卫、步入式衣橱(或者干脆就是一间更衣室),主人夫妇为了不影响对方休息,甚至可以带一个单独的小书房。应当说,不同档次主卧的面积差异并不是很大,因为卧室的睡眠功能比较清楚,而人睡眠时要求周围空间不能太空旷。我们在电影、电视中可以经常看到,欧洲一些皇家的卧室虽然能大到 80~100 平方米,但睡觉时一定会在床的四周拉上帷幔,实际上等于是在大房间里面做了一个小房间,而卧室的空间还是那么大。

7. 卧室细分

(1) 老人房 老人房宜设在光照最好的东南侧,因老人在家中的时间最长,光照是关系到老人家健康的重要因素,给予老人光照时间长的房间,对老人的健康是很适宜的。

(2) 儿童房 儿童房通常有着睡房与游戏房的功能,要令它白天有趣而晚上

宁静实在是一项挑战。儿童房在黎明时能暴露于阳光中是最理想的。因此最好是位于东或东南面。位于东南的睡房也能促进孩子的成长与活动力。

(3) 其他 卧室的其他用途也很多,可改作书房、健身房、儿童娱乐室等,可根据主人的实际需求调整。

四、户型设计与市场需求

在今天住宅商品化的时代,户型设计的最终目的在于能够吸引消费者,能够满足消费者的需求。因此,在户型设计的时候要充分考虑消费者的心理需求及承受能力,我们可以说:“设计得最好的户型就是最好卖的户型”。

1. 室外景观莫忽略

在户型设计时,住宅的面积、居室数、朝向、内部布局都是考虑的重要因素,但近年来,人们在挑选住房时出现一个新的趋势:以往人们非常重视的居室朝向问题,在现在选房时有逐渐淡化的倾向,而对室外景观的重视程度正日渐加强。如果室外景观优美,即使传统上认为较差的朝北户型也很受购房者欢迎。因此在户型设计时要充分考虑室外景观优势和互补,根据不同的客户层面,充分利用景观资源。

2. 户型之外空间

以前人们在谈论房屋的时候,最习惯的说法是居室数和面积大小。随着商品房市场的成熟,人们对居住质量的要求越来越高,单纯的面积、几居几厅的概念,已不能完全涵盖住宅的功能,相应地,人们开始认同“空间”的概念。

(1) 家政空间 家是过日子的地方,吃、喝、玩、睡,柴、米、油、盐,构成家居生活的重要部分。因此,一些新楼盘在设计中充分考虑了就餐、做饭、洗衣,尤其是储物、佣人等家政活动对空间的需求,每个户型都设有洗衣间、储藏间、工人房。

(2) 自由空间 家庭的结构和人口是“发展变化”的,尤其是对于25~35岁的年轻人来说,由于经济实力所限,所购一般均为中小户型,但随着个人事业的进步,可能很快就有了加大空间的需要与资金。因此,居室中有足够的可变空间是必



要的。目前许多居室采用预应力或框架结构,整个户型中无承重墙,以满足自由组合房间的需要;一些项目的中小户型居室在相邻两户间留有非承重墙的通道,以满足客户必要时收购邻居家、二户合一户的潜在需求。

(3) 网络空间 一段时间以来,智能化配置成为时尚——IC卡、安防系统、小区局域网……智能化的主要特征是光缆通信的大规模应用,智能化、家庭办公等都建立在光缆入户这一硬件基础上,而目前光缆的使用率才达到10%,闲置空间很大,所以做好预留光纤通道和足够的出口带宽,小区局域网预留至少100兆的带宽是保证服务超前性的前提。设置时最好选用具有专业水平的卫星接收系统,其传播图像的分辨率可保证用户在数年内不落伍。

3. 家居风水问题

现在的购房消费者当中,有相当一部分是非常注意家居风水的,尤其是在部分南方城市。而且实践也证明,中国传统的建筑风水学说中有一些很有道理的观点,例如客厅或卧室内的尖锐墙角(俗称“角冲”)会给人带来负面的心理暗示,不利于情绪的调整;又如入户大门正对卧室大门(俗称“门冲”)不利于生活私密性的保护……凡此种种,都应该在户型设计中尽量避免,有些人一听“风水”二字就认为是封建糟粕,其实未必尽然。对建筑风水学说,我们应当持相对客观态度,取其精华,古为今用。

五、户型设计走向个性化

近年来住宅户型的变化十分迅速,各种各样的新型户型纷纷入市,不断地给楼市带来新景象。特别是在目前楼盘价格处于一个相对低位,价格竞争的空间有限的情况下,住宅户型等其他非价格因素越来越成为楼市竞争的重要筹码。

近来不少楼盘推出的新型户型设计,在户型功能、空间设计方面都较传统户型有较大的突破,市场的反映也很不错,颇值得其他楼盘借鉴。

(1) 立体空间住宅 近几年,错层、跃层、复式、跃复合体的三错层设计丰富了房屋层次,令人有耳目一新的感觉,也受到了广大消费者的热烈追捧,证明大多

数人喜爱这种空间变化。当然,也应适当考虑老人和儿童的生活方便。

(2) 概念型住宅 主要是开发商在样板房设计时所引入的“概念屋”的一种包装形式,侧重展现新型家居概念和主题,让人们发挥对未来小区生活的充分想象。

(3) 公寓型住宅 这种住宅的建筑布局以精小、功能齐全和管理完善突出。