

章 洪 胡菲菲 编著

空间维度的转移

——'98(大同杯)上海最佳住宅
房型设计汇编及探想

同济大学出版社

OUTSTANDING EXAMPLES
OF ROOMS-LAYOUT

令居室锦上添花—— 艺王® 房门

来自美国美森耐公司的艺王® 房门会在您踏入家门的那一刻，

给您带来一个美好的居室印象。

以卓越的品质享誉全球的艺王® 房门融优雅的纯木外观与西式风格于一体，八种独特的款式都是

美森耐公司设计师的经典之作。

标准的室内房门及折叠门尺寸齐全，货源充足，

深受中国客户的喜爱。

许多国内的工程项目已在招标书上指定用艺王® 模压门。



艺王® 品牌是质量和信誉的保证

- 室内模压木门面板的第一品牌，世界销量第一。
 - 防开裂、胀缩、变形和翘曲，外表无瑕疵和结疤。
 - 有八种款式和预上漆产品供客户选择。
 - 木纹精致，真实自然。
 - 有标准的内门及折叠门尺寸，高度有2050、2153和2457毫米(宽度从314到1000毫米)的选择。
 - 采用艺王® 门芯，可制成实心门。
 - 预上底漆，门厂或用户可直接对房门进行各种表漆处理。
 - 三种工厂完漆的艺王® 产品——木色烤漆的金秋和自然，以及白色表漆的新大陆(木纹)。
- 保证整个居室色调的统一；为用户省时、省力、省钱，是一种更经济可靠的房门。



CraftMaster® 艺王®
DOOR DESIGNS BY MASONITE

A Subsidiary of
INTERNATIONAL PAPER

上海国际纸业贸易有限公司

中国上海市成都北路 500 号峻岭广场 1607 室 邮编: 200003

电话: (86)21/6360-5460 传真: (86)21/6360-5461

网址: <http://www.ipaper.com>



上海现代热能配套有限公司



浦东首家采用集中供热系统的内销住宅——锦三角花园

上海现代热能配套有限公司由上海华辰房地产开发有限公司和上海市天然气输配公司，根据中国公司法和其他有关法规投资组建的一个国内合资企业。

为了向社会各界提供面向二十一世纪的住宅新概念，为住宅产品增加使用功能，提高品位，使集中供热系统、集中供暖系统从宾馆进入家庭，本公司与同济大学的热能专家就集中供热系统进行了再开发，研制了“单元式集中供热系统”，并被建设部作为推广项目。为此，公司组建了一支拥有各类专业人员的高水平技术队伍，为用户在各种不同的建筑结构、环境状态下，提供热能项目的设计咨询、设备选型、配套、工程安装及专业管理等一条龙成套服务。

“单元式集中供热系统”的优点是：它可以一幢或几幢为投资单元，投资规模小，便于集中管理；运行费用低，热效率高，热损耗小，设备利用率高；热能设备产生的废气可集中高空排放。它改善了我们的居住环境的质量，增强了安全性，提高了住宅的品位。

地址：浦东新区金桥杨高北路 5588 号 15 层 B 座 电话：58345267 邮编：201206



大同公司 40 年来



上海市中心 16 万平方



大同花园一步跨越，

贺 1 号楼、2 号楼热卖中，精华保留户

为答谢广大客户的厚爱，满足

公司董事会一致决定将 5、6 号楼板式小高层

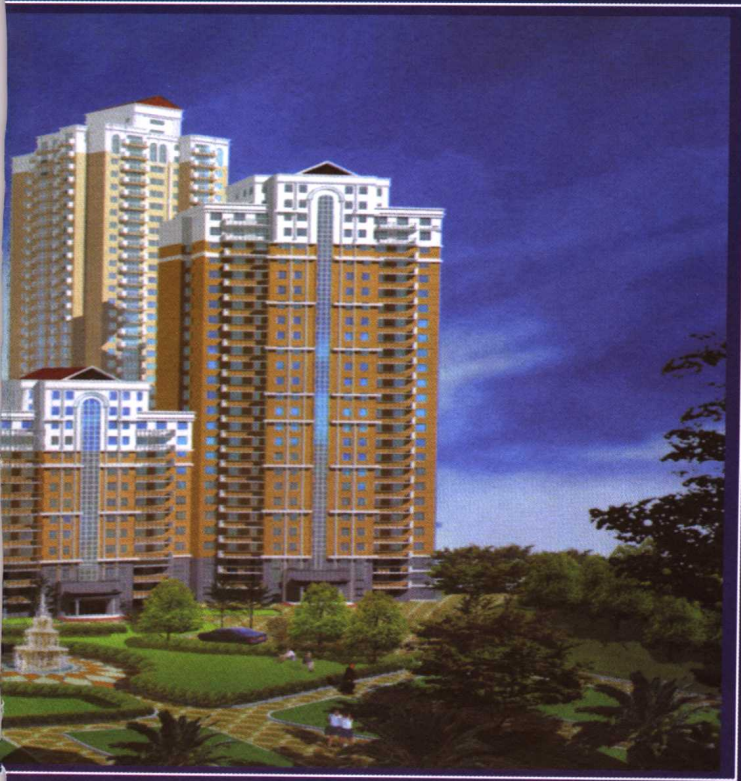
售楼热线：

63052288 63

发展商/上海大同复兴房地产发展有限公司 物业管理/香港怡高物业 上海大同物业

现场售楼处：上海丽园路 970 号

直坚持品牌



- 10000 平米散式绿化
- 3000 平米中庭艺术绿地
- 预应力结构无柱无梁房型任意分隔
- 层层关卡智能化安全管理
- 国际级 VIP 会所

米大型豪华绿色小区

页街 2000

DATONG GARDEN

提前发售

不同层次的需要

高层提前公开

052626 63038857

施工单位/中国建筑第二工程局第二建筑工程公司、

上海市佳益建设发展总公司



上海市申房律师事务所简介

上海市申房律师事务所是 1997 年 10 月份新建的合伙制律师事务所,本所现有律师四名。四位律师有的曾专攻房地产研究生课程,有的曾在外资企业从事法律服务,有的通过房地产经纪人资格考试,每个律师都比较系统、全面地掌握了房地产法律事务。同时,本所四名律师又各具特色,他们当中有的擅长法庭上的雄辩,有的擅长房地产项目的非讼服务,有的擅长商品房买卖纠纷的处理。自本所成立以来,本所四名律师共办理各类房产案件近千件。

本所律师不仅具有丰富的办案经验,还具有较高的理论水平。本所主任孙洪林律师毕业于复旦大学经济法系,后又在东方房地产学院修完房地产研究生课程,1999 年 3 月份又获得了工商管理硕士学位。近年来,本所四名律师先后在上海十几家报刊、杂志上发表办案札记、案例分析、疑难复杂案件的法律探讨文章等数百篇,其中有的律师还出版了专著,目前孙洪林律师又出版了专为上海市民提供

房产法律帮助的《市民房产法律解答》。

丰富的办案经验、扎实的理论基础、敏捷的逻辑思维,使本所每个律师在房地产法律服务的领域内都能游刃有余、驾轻就熟。

在此本所律师郑重表示:我们愿以自己的智慧、坚韧不拔的敬业精神,为我们的服务对象提供以下法律服务:

- (一)受聘担任常年法律顾问;
- (二)建设项目计划、立项、规划选址法律服务;
- (三)建设工程项目、主体工程设计、建筑安装、监理和主要设备、材料供应招投标法律服务;
- (四)房地产转让法律服务;
- (五)房地产抵押法律服务;
- (六)为大中型基础建设提供法律服务、出具法律咨询意见书;
- (七)商品房预出售法律服务。

主任:孙洪林
律师:张洪根
张冠萍
朱张妹

地址:上海市长安路 1001 号
长安大厦 1 号楼 21 层
电话:63175246 63172376
邮编:200070



照片为孙洪林律师近影



上海滩极其漂亮的住宅建筑

梓树园

美国肯特市政府参观团参观了梓树园后，吉姆·怀特市长说：“太棒了，这上是世界一流的。”

上海梅苑房地产开发公司最新推出的一大杰作——现代庭院式的住宅小区梓树园，毗邻徐家汇高级商务区，已经起动的上海第二客站将为小区带来便利和无限商机。小区占地两公顷，由三幢九层公寓，四幢二十三层公寓和一幢四层车库及商场组成，总建筑面积 80000 平方米。

梓树园绿化率达 30% 以上，经环境专家精心设计，以百年古树为重心，以各种花草饰于楼宇之间，春和景明，兰桂飘香，绿草茵茵。梓树园是您理想的家居休憩之所。

环境的 5 大优势

【教育发达】

区内交大、师大、化专、冶专、西南位育、外语学校、新世纪等多层次特色学府星罗棋布。

【医疗保健】

有一流的保健中心：市六医院、市八医院、中医学院附属龙华医院等。

【体育中心】

以八万人体育场为主体的上海体育城是观看比赛、休闲、健身的好去处。

【园林雅致】

桂林公园、康健公园、漕溪公园、上海植物园、龙华寺等各具特色的园林风格。

【交通流畅】

地铁、公交及专线联网全市，驱车 10 分钟可达虹桥机场。



示意图



发展商：上海梅苑房地产开发公司 售楼地址：冠生园路 219 号

章洪 胡菲菲 编著

空间维度的转移

——'98(大同杯)上海最佳住宅
房型设计汇编及探想

同济大学出版社

专家顾问:

黄健之 毛佳梁 项祖荃 汪长纬
王勤芬 宋 元 蔡镇钰 邢同和
洪碧荣 高晖鸣 计力强 张永岳
张泓铭 印坤华 翁 皓 陈国亮

责任编辑 黄国新
装帧设计 杨建勇

空间维度的转移

——'98(大同杯)上海最佳住宅房型设计汇编及探想

章 洪 胡菲菲 编著

同济大学出版社出版、发行

(上海四平路 1239 号 邮编:200092)

新华书店上海发行所发行

上海现代科技印刷有限公司制版印刷

开本:889×1194 1/16 印张:9 字数:260 千字

1999 年 5 月第一版 1999 年 5 月第一次印刷

印数:1-5000 定价:82.00 元

ISBN7-5608-2080-8/TU·339

责任编辑 黄国新 装帧设计 杨建勇

目录

最佳住宅房型奖

桃花源田庄

10

虹康花园

12

嘉富花园

14

浦江茗园·艺术传家堡

16

泰德苑

18

康健新城

20

北虹住宅小区

22

申花苑(巴洛克宫廷)

24

运盛大学城

26

绿地泾南公寓

28

玉华苑

30

幸运福邸

32

最佳住宅特别奖

海天花园

36

万里住宅小区

38

春申城·上房世纪家园

40

最佳住宅房型创新奖

四季园C幢

44

荣和苑

46

银河世纪经典

48

虹桥金斯花园

50

优秀住宅房型奖

西部名都花园

54

古北新城

56

菊园·采青阁

58

豫景公寓

60

嘉茵苑

62

新梅公寓

64

威海苑

66

正南花苑·····	70
大上海国际花园·····	72
金杨新村·····	74
桃园公寓·····	76
鑫城苑·····	78
芙蓉花苑·····	80
爱建新家园·····	82
奔驰别墅·····	84
山泉花苑·····	86
祥和家园·····	88
上海康城·····	90
协和苑·····	92
申地苑·····	94
专家·记者论坛	
·96 上海最佳住宅房型的几大特点·····	98
·98 营建跨世纪的生态居住园区·····	100
·100 为上海市民设计出满意的住宅·····	102
·102 错层房,能否在沪流行·····	104
·104 房型——一篇做不完的文章·····	106
·106 ·96 最佳住宅房型对制订标准的启示·····	108
·108 经济适用房——住宅设计的新亮点·····	110
·110 上海小高层住宅发展趋势·····	112
·112 上海郊区别墅设计的几个误区·····	114
·114 在『变』和『不变』中寻市场·····	116
·116 房型价值步入楼市·····	118
·118 在创新、求变中提升『房型价值』·····	120
·120 高层住宅:市场接受度在提高 设计难题有待突破·····	122
·122 创新意识,新时代的要求·····	126
·126 从好房型看经济适用房的适用性理念·····	128
·128 现实与超前的适度控制·····	130
·130 平面房型有望再度走红·····	132
·132 住宅设计定位要有超前意识·····	134
·134 面向21世纪塑造房型设计新内涵·····	136

前言

本书是为又一批精品住宅问世而编写的。

近两年来,众多的房产开发商以创造新一代上海理想住宅为目标,在房型设计上作了很多有益的探索,对房产市场的健康发展起到了积极的推动作用,也引起了沪上新闻媒体和建筑界权威机构的关注。书中汇编的 40 余个 1998 年度的住宅获奖房型,是在'98(大同杯)上海最佳住宅房型交流暨评选活动中脱颖而出的。这些楼盘的房型风格迥异,但其共同特点就是强调了布局合理和舒适实用相并重的设计原则,十分适应当前市场的需求。

值得一提的是,'98(大同杯)上海最佳住宅房型交流暨评选活动,是得到了上海市建设委员会、上海市住宅发展局、上海市工程建设标准化办公室等政府机构特别支持,由解放日报·房地产广场、文汇报·房地产世界、新闻报·房地产市场、劳动报·家天下、城市导报·房产市场、上海证券报·投资置业、房地产报·上海楼市、上海商报·商业房地产、上海电视台·房屋买卖、华东建筑设计研究院、上海建筑设计研究院、同济大学建筑设计研究院、上海财经大学·房地产研究中心、上海社科院·房地产业研究中心、华东师范大学·东方房地产学院、上海中外文化艺术交流协会和上海大同复兴房地产发展有限公司等机构联合发起组织。在此,对这些单位在编写本书过程中给予的大力支持和帮助,一并表示感谢。

本书为上海优秀房型提供一展风采的舞台。著名的建筑设计大师、专家、新闻工作者从不同的角度和侧面在本书中论述和探讨了房型这个课题,这对房产开发商和广大的设计人员必然有启示作用。本书对广大居民选购优秀房型无疑又是一部良好的指导性手册。

最佳住宅房型奖

桃花源田庄 (别墅)

■ 开发商:

上海莘海房地产有限公司

■ 设计单位:

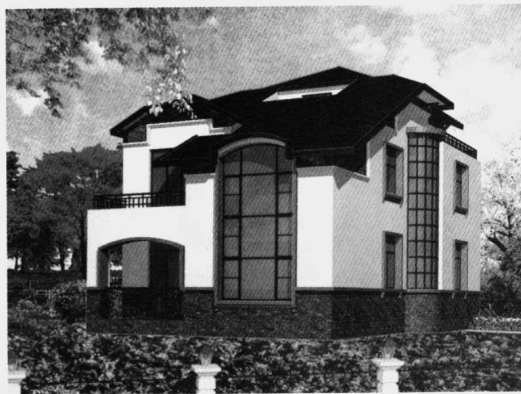
同济大学建筑规划设计研究总院

■ 楼盘地址: 上海市莘松路二二二号

■ 获奖房型: A型 238.89平方米

获奖房型点评:

本次获奖 A 型房, 面积 238.89 平方米, 配有私家花园 490 平方米。该房型设计平面紧凑, 利用率高。一楼有客厅: 30 平方米挑空两层, 餐厅: 12.9 平方米, 厨房: 8 平方米, 卧房: 15.83 平方米, 卫生: 3.37 平方米, 保姆房: 4.52 平方米, 储藏: 2.27 平方米, 门廊: 6.48 平方米。二楼有主卧: 13.31 平方米加 6.65 平方米, 起居室: 13.53 平方米, 卧室: 7.91 平方米, 卧室: 12.30 平方米, 阳台: 6.48 平方米。三楼有卧室: 19.98 平方米, 阳光房: 7.87 平方米, 卫生间: 5.47 平方米, 阳台 8.19 平方米。三楼的主卧室四面通风, 并有阳光室、阳台, 可眺望小区四周的景色。此房型共有五房三厅两阳台。



桃花源田庄别墅区位于松江区新桥与莘庄交界处, 距莘庄地铁站仅 2500 米。小区总占地面积 27 万平方米, 总建筑面积 6.7 万平方米, 容积率 0.25, 绿化率达 78% 以上, 总投资 3 亿元人民币。

桃花源田庄的整体规划从人性居住理念出发, 汲取中西别墅建筑精华, 环境设计富涵文化底蕴, 充满着诗意。桃花源斥资 1500 万元疏浚天然河道, 保留 3.5 万平方米活水水面。河流最宽处达 30 米, 以水为界, 依水借景, 形成光影流动,

水天一色的美景。桃花源的设计语言变化多姿, 在小区两侧分别拟建一座完整的江南古典园林和一条欧式商业步行街, 既满足业主幽远思静的高雅生活情趣, 又满足业主便捷购物、畅享闲暇的现代生活需要。

桃花源田庄小区规划, 以极低的容积率和极高的绿化率真正实现别墅大视野、高度生态化的居住要求, 一期规划小区内设置“层峦叠翠”, “藤架纳凉”, “果园尝鲜”, “踏雪访梅”四大景区, 遍植各色草本、木本植物, 全季候绿色植被, 满目皆绿, 千翠环抱。一期 56 栋别墅散置在各景区周围, 移窗换景, 生趣盎然。桃花源田庄努力营造前瞻性的高品质住宅。一期 6 款别墅风格迥异, 内部空间注意艺术性和实用性并重, 外观造型或凝重或豪迈或灵动, 符合现代人个性审美选择。建材采用国际优质材料, 无论屋面瓦、天窗、勒角、护角均精雕细琢, 外墙涂料采用立邦三度喷涂技术, 杜绝上海潮湿空气的侵蚀, 兼具浮雕之美。

桃花源田庄在创造优美的居住空间的同时, 更加注重人性关怀, 实现 21 世纪智能化社区管理。小区设有呼叫对讲系统、家庭报警系统、周界报警系统等安保系统, 更配有严格训练的安保人员 24 小时巡视。桃花源田庄精心营造一个可居, 可赏, 可游的艺术生活空间。

桃花源田庄自 1998 年 10 月开盘至今, 一期销售已逾 80%, 总售价在 120 ~ 180 万元。