

# Housing Options

by Li Xiaoning

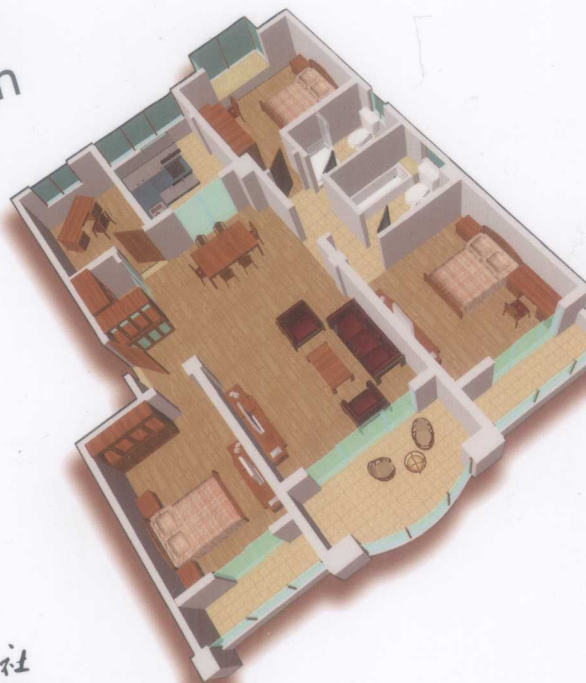
户型专家李小宁精心——

李小宁 | 著

## 帮你选户型

超大户型卷  
Bigness Design

平层大户型  
复式大户型  
空中别墅  
空中花园



中国电力出版社

[www.cepp.com.cn](http://www.cepp.com.cn)

户型专家李小宁精心——

# 帮你选户型

超大户型卷

李小宁 著



中国电力出版社

[www.cepp.com.cn](http://www.cepp.com.cn)

近年来,住宅市场价格飞涨,异常火爆,面对如此昂贵的商品,人们的选择应该变得更加理性,对于寸土寸金的大中城市来说,精挑细选显得尤为重要。本套书由户型设计专家李小宁精心撰写,从北京、上海、广州、深圳等地数万个户型中,挑选出富有代表性的500个样式,从十几平方米的迷你一居到八百平方米的别墅,分门别类地进行剖析,目的是帮助购房者能够细致地挑选户型,在有限的居室空间内满足更多的生活需求,把每一平方米的购房花销做到财尽所用。

## 图书在版编目(CIP)数据

帮你选户型·超大户型卷 / 李小宁著. —北京:中国电力出版社, 2010.10

ISBN 978-7-5123-0854-1

I. ①帮… II. ①李… III. ①住宅—建筑设计 IV. ①TU241

中国版本图书馆CIP数据核字(2010)第180010号

中国电力出版社出版发行

北京三里河路6号 100044 <http://www.cepp.com.cn>

责任编辑:曹巍

责任印制:郭华清 责任校对:郝军燕

北京盛通印刷股份有限公司印刷·各地新华书店经售

2011年1月第1版·第1次印刷

880mm×1230mm 1/24·7.5印张·280千字

定价:28.00元

### 敬告读者

本书封面贴有防伪标签,加热后中心图案消失

本书如有印装质量问题,我社发行部负责退换

版权专有 翻印必究

本社购书热线电话(010-88386685)

# FOREWORD 前言



常常有人问我，什么样的户型是好户型？

往高了说：有限的空间尽可能满足无限的需求。

往低了说：居室的格局尽可能满足生活的需要。

常常有人问我，住在郊区的大房子好，还是住在市区的小房子好？

往宽了说：住宅是时间和空间的关系，用时间换取空间或者用空间换取时间，就看如何平衡。同样的投入，在市区获得的空間小，但可以赢得时间，快速完成工作和生活的切换；而在郊区，以牺牲时间的代价获得大空间，可以使自尊得到一定的满足。

往窄了说：生命是由时间组成的，对于每个人的价值千差万别，但空间也是丰富生命体验的重要环节，对于每个人的感受也各有不同，就看怎样把握。有限的投入要住上好房子，选择郊区大房无可厚非；有限的年华要抓紧享受，留在市区也是权宜之计。

常常有人问我，怎样才能挑到合适的住宅？

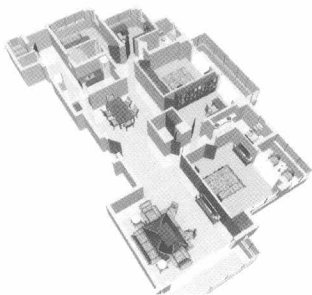
往远了说：选择几十平方米甚至几百平方米的户型时，需要依靠生活经验和市场直觉；购买几十万元甚至几百万元的住宅时，需要依靠理性分析和优劣对比。

往近了说：这套书从北京、广州、深圳和上海等地数万个户型中挑选出富有代表性的500个样式，分门别类地进行分析，目的是帮助购房者能够细致地挑选户型，去粗取精，去伪存真。

我还想说的是：空间的大小并不一定能简单地决定生活质量的高低，一些哗众取宠的样式并不一定能实现可持续发展，每一平方米的购房花销也并不一定能达到财尽其用。俗话说：“萝卜快了不洗泥”，不管是水萝卜、糠萝卜，缺货时就是满身泥泞也照样好卖。房子若是如此，到头来吃亏的还是普通购房者。在房价高擎的现状下，科学的鉴赏，仔细的斟酌，理性的选择，就像给萝卜洗去污泥，还其本来面目，挑到真正能保值、增值并且舒适、好用的房子，不然用买“心里美”的钱买了白萝卜，不喊冤才怪呢！

# 目 录CONTENTS

■ 前言	3
■ 住宅价值篇	7
地段价值	9
价格价值	19
环境价值	25
建筑价值	33
户型价值	43
配套价值	53
■ 超大户型篇	59
篇前语: 空间的品位	60
平层大户型	61
案例	62
复式大户型	103
案例	104



篇后语：户型的配置..... 128

■ 另类户型篇..... 131

篇前语：空间的流动..... 132

空中别墅..... 133

    案例..... 134

空中花园..... 155

    案例..... 156

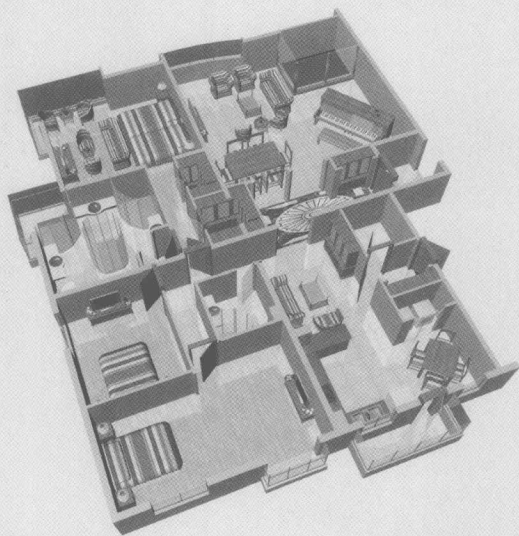
篇后语：户型的面积..... 176

■ 后记：应该精挑细选..... 179

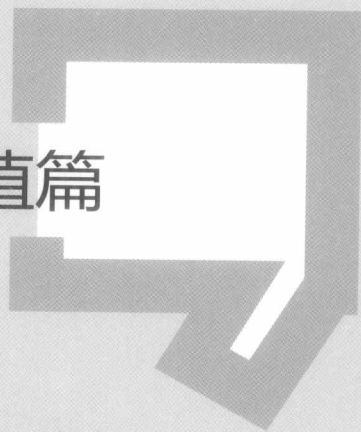








■ 住宅价值篇







您买房也许会很在意位置，因为居住是“牵一发而动全身”的事儿，不仅工作、学习会受到影响，就连心理也会因区域的氛围而受到干扰。当然，房产的价值更不用说了，增值、贬值都会随着区域的各种变化而上下起伏，这关系到投资的成败与否，虽然您所居住的住宅不一定投放到市场，变成现金，但其价值的沉浮会时不时地干扰着您的心境。

## 地段，地段，地段

楼市有句行话：“地段，地段，地

段”。这实际上强调了选房的诸多要素中，地段是第一要素，这中间包含着两个内涵：

一是以个人及家庭成员的工作、学习，以及居住习惯、居住里程为半径所选择的居住地段，也就是通常所说的“地缘性”。人比较恋旧，并且比较务实，在一个地方衣食住行惯了，换个地段可能会不太舒服。

二是地段本身所具有的各种价值，包括经济价值、文化价值、政治价

值、历史价值等。

如果您是自住型购房者，多半会受到前一个内涵的影响；如果您是投机型购房者，后一个内涵中的经济价值，也就是商务氛围可能会成为重要的参考点。

当然，也有一些人讲究地段，是因为住在什么样的地段，是一种身份的象征。

## 关注也能提升价值



从楼市角度讲，一个地段之所以被关注，基于这样两个原因：地段的成长性和地段的竞争度。

### 地段的成长性

是该地段的市政投入和改造力度。

比如，早年北京的方庄、亚运村，后来的望京、上地，以及现在的广渠路、朝阳北路，曾在一段时间具有成长性，得到了市场的关注，但近年由于交通、商业、教育、医疗的相对滞后，加上地段楼盘的相对饱和，成长的势头得到了遏制。而北京三元桥及太阳宫地区、大望路及百子湾地区，由于得天独厚的整体规划、轨道交通的不断渗透，以及各种配套的逐渐完善，成长性会得到进一步的提升。

### 地段的竞争度

是该地段同类、同质楼盘的比拼程度。像北京CBD核心区的高档公寓、亦庄的中密度住宅、百子湾及双井地区的中档公寓，竞争颇为激烈，其结果，既可以

吸引大量的购房者，提升楼盘价格，也可以在竞争阶段平抑价格，优胜劣汰。

所以，地段对于房价有着举足轻重的影响。

### 实例1

北京长安8号G户型，三室二厅三卫一佣人房，建筑面积268平方米。

该项目地处朝阳区大望路和长安街的交汇处，毗邻地铁，由于CBD东扩，加上北侧的华贸中心已经聚集商气，具有很好的成长性。户型多是200平方米以上的豪宅，采用高档装修，目的是吸引高端成功人士入住。

因楼体为扇形分布，框架结构，户型呈异形格局，不规则部分主要集中在客厅和餐厅，其余空间则比较规矩。两个卧室配有卫生间和衣帽间，舒适度较高，并且客厅的开间达到了6米，非常大气。同时，明餐厅和大厨房，也使得就餐区域获得了奢华的感受。

存在问题是：客厅因书房门的干扰，电视墙很短，缺乏稳定感，并且没有玄关，使客厅直接暴露在大门口，这些都在一定程度上减弱了宽大的气势。中西分厨虽然满足了不同烹饪的需要，但佣人房和中厨设在一起，非常拥挤。





长安8号G户型

## 地段是生活氛围的综合体



如果说，住宅本身是“硬件”，地段则是“软件”。具体而言，地段就是生活氛围，其中包括交通、商业、休闲娱乐、医疗、体育、金融等设施。这个“软件”之所以重要，是因为您或者其他人并不是整天待在家里，而是要上班，要学习，要购物，要交往，要享受生活的方方面面。因此，地段的价值是诸多因素的综合体现。那么，以北京为例，大致有什么样的地段呢？

按照城市职能可以分出社会中心和政策中心。

### 社会中心

包括商务中心、外事中心、教育中心、工业中心、生活中心。其中商务中心如建国门地区、朝阳门地区、燕莎地区、丽都地区；外事中心如第一、二使馆区以及未来的第三使馆区；教育中心如魏公村地区、中关村大街、学院路的一些大学聚居区；工业中心如石景

山地区、燕化地区、上地地区；生活中心如万柳及板井地区、望京地区、广安门地区、广渠门地区等。

### 政策中心

包括亚运村、奥运村、CBD中央商务区、BDA北京经济技术开发区、金融街、中关村等。

这些“中心”由于各种生活配套在现实和未来已经成熟和逐渐成熟，聚集了“人气”，成为适宜居住和投资的地段。当然，随着市政建设的不断深入，还会有一些地段发生较大的变化，如城铁开通带动的大兴、房山等区域，在前期涨幅有限的情况下，会在项目集中开发的地段形成新的中心，而百子湾、太阳宫、青年路等地段，随着配套的逐渐完善，地段的价值会进一步凸现。

### 实例2

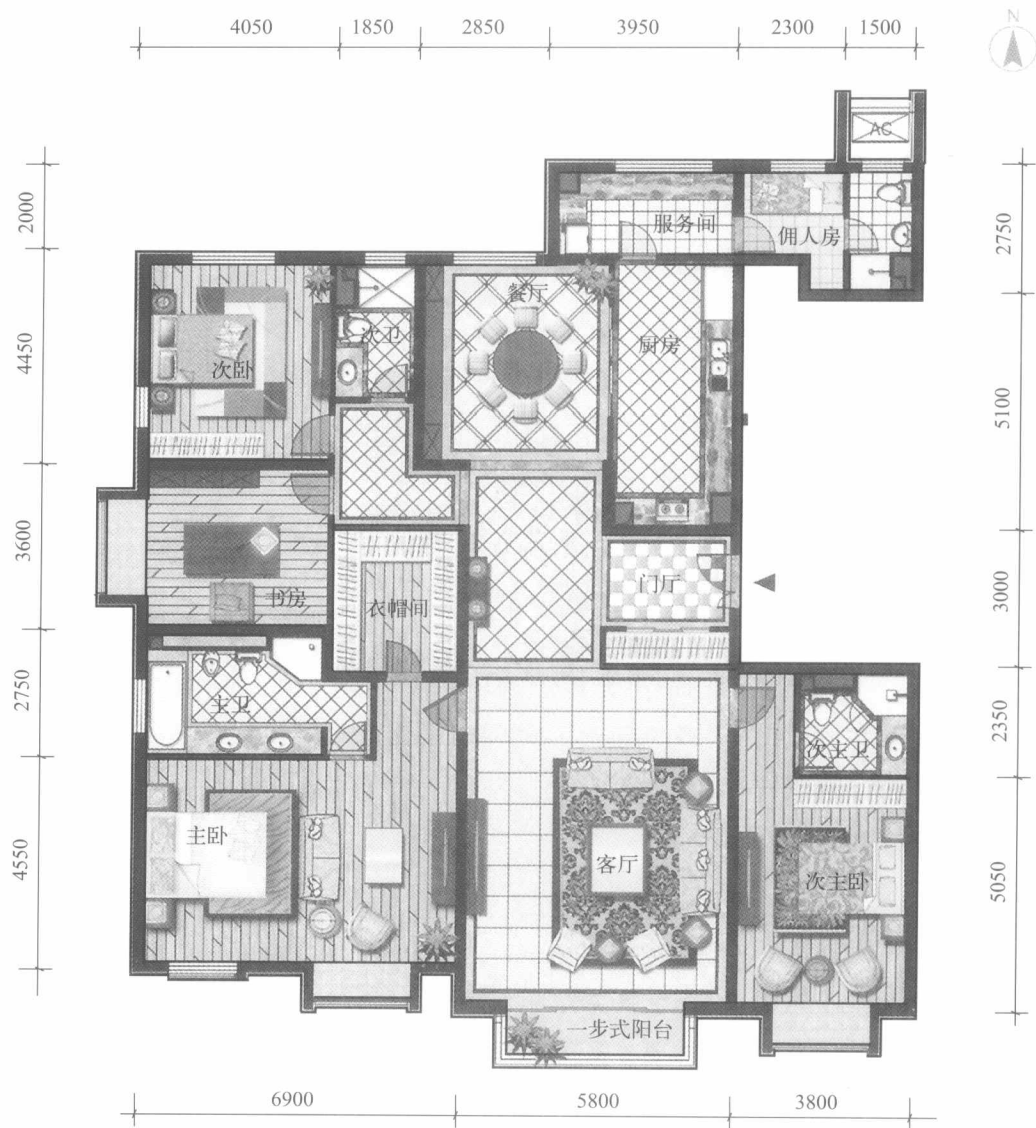
北京太阳公元A1户型，四室二厅

三卫一佣人房，建筑面积292平方米。

该项目位于朝阳区太阳宫地区，毗邻158公顷城市绿地。随着市政建设的不断深入、项目的不断云集，此区域已经聚集了大量的人气，生活氛围逐渐浓郁。

该户型为板楼的边单元，虽然进深较大，但三面采光，主要居室都采光良好。主人空间非常奢侈：双开间设置，分离出了动静区域；双洁具、双淋浴和双洗手盆的明卫提高了使用档次；宽大的衣帽间满足了主妇储衣的需要。而佣人房的配置也非常人性化：明卧、明卫以及小衣柜的设置，满足了生活需求；就是门外的过渡空间，也使其具有足够的私密性。

缺憾是：交通通道占用面积偏多，并且卧室部分缺少空气直接对流通道。



太阳公元A1户型



## 住宅郊区化与新都市主义



久居都市的您可能会厌倦拥挤的楼群、嘈杂的汽车噪声，甚至越来越多的水泥地。您做梦可能都会向往蓝天、白云、芳草地的郊区，但又为整日奔波在城郊之间而困惑。

当城市大规模建设时，房地产开发是以市中心为核心，逐层向外扩展，因为住在市中心生活起来相对方便、舒适，而住在郊区的人大都把能够进城作为人生奋斗的一大目标，这是一种传统的都市主义。随着城市的不断发展，人口膨胀、交通拥挤、住房紧张、空气污染、环境嘈杂等“城市病”日益严重。西方发达国家从20世纪40年代到80年代掀起了“住宅郊区化”的浪潮，极大地改良了原有的城市病态，创建了更为舒适的人居环境。

### 住宅郊区化

北京的“住宅郊区化”始于20世纪90年代，除了早期东部和北部的一些别墅项目定位于收入颇丰但凤毛鳞角的“‘高’产阶级”外，真正开始将媚

眼抛向层面更宽的平头百姓和“中产阶级”还是近些年的事。随着几条高速公路陆续通车，形成了具有地价优势的一些边缘集团，住宅以多层、低层板楼为主。特别是一些价格较独栋别墅低不少的联排别墅先后登场，才真正推动了“住宅郊区化”的浪潮。

### 新都市主义

因为远离市区，各项配套设施的不完善，导致生活成本增加，使得一些向往郊区生活而没过多资本的人望而却步，像广州地区的人们早已习惯了都市夜生活，当要面对空空的四野时，显得有些不知所措。在这种情况下，吸纳城郊优势的“新都市主义”应运而生，并迅速扩散开来。它以全新的理念打破大都市的简单化功能分区，包括一方面降低密度，增加设施，使生活配套更为完善，一方面在小区建立植物生态圈，形成“水、陆、空”立体格局，

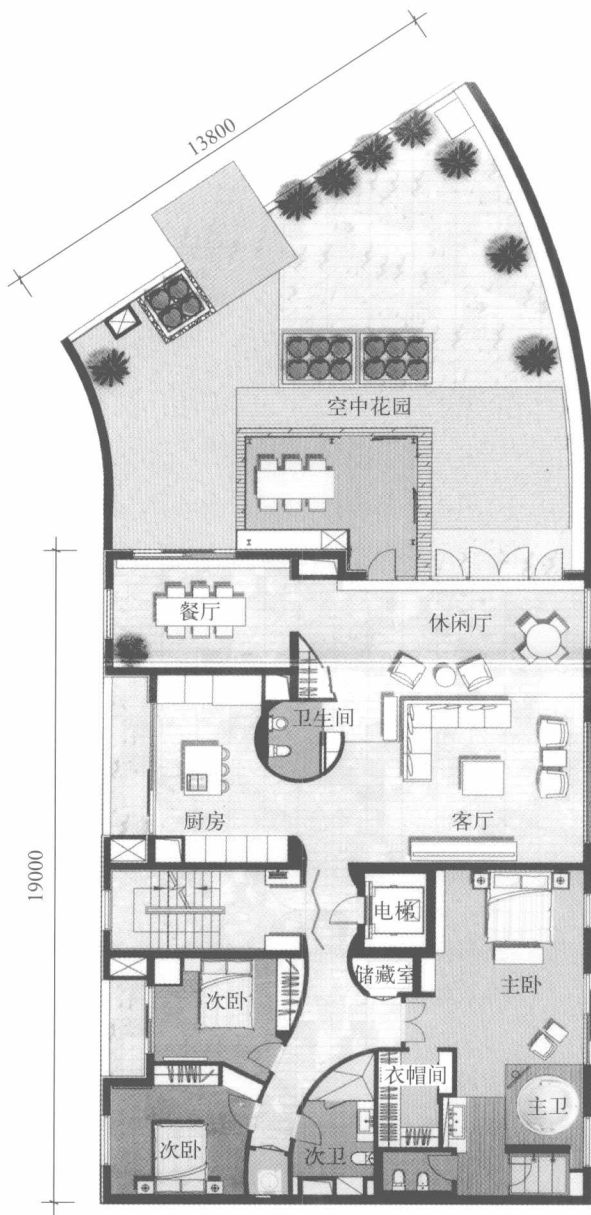
包括借助江景、河景和打造水景，使自然景观和人文景观浑然一体，合理配置乔木、灌木、竹木，做到远近高低层次丰富，甚至选用吸引不同鸟类的植物，力求达到鸟语花香，把社区建成都市里的村庄。

### 实例3

北京维多利亚花园F9户型，三室三厅三卫，建筑面积286.28平方米。

该项目位于朝阳区朝阳公园西门，为单体环形酒店式公寓。因社区绿化有限，为满足部分大户型的景观需要，在顶层设置了空中花园豪宅。

户型为东西方向板楼格局，进深不大，采光充分。主人空间采用双开间分出动静区，配合宽大的卫生间保证了足够的舒适度。厨房采用别墅的“岛”式橱柜，操作起来非常便捷。尤其是电梯入户和屋顶花园，使其具有了“空中别墅”所拥有的特质。不足之处是，弧线的交通设计缺乏整体的空间呼应，显得过于随意。



维多利亚花园F9户型

## “中央公园”及“富人区”



现在有一种“中央公园”及“富人区”的说法，就是将北京的朝阳公园比作美国纽约的中央公园，并把周边以及东北侧地区划作富人区。

### 中央公园

北京是个多公园的城市，市区内有各类大型公园30余个。而纽约的公园多是小的街心公园，面积和景观极为有限，其中最负盛名的是占地840英亩的中央公园。园中有湖泊、林地、山岩、草原，保持着当年荷兰殖民时期的地形原貌，同时增建的楼、台、亭、榭、古堡、谯楼穿插其间，使天然风景和人工装饰巧妙结合。公园内辟有动物园、儿童动物园、游艺场、博物馆、剧场、体育馆和游艇等活动场地。北京有众多的世界级皇家园林，朝阳公园虽说要建成亚洲最大的城市公园，但也仅仅是在占地面积上，无论从自然景观和人文景观上，还是从

地理位置的重要性上，既无法与纽约中央公园匹敌，更不能和北京其他大公园比肩，因此称作“中央公园”实在有些牵强。

### 富人区

至于“富人区”的称谓，主要来自于发达国家，现在被一些媒体和开发商用以称谓东部一些高档楼盘聚居的区域。“富人区”是一个区域概念，不同于以项目为单位的高档社区，更不同于以单体建筑为单位的“豪宅”。实际上，国外一个“富人区”的形成，要经历相当长的时间，不能单靠在一些区域简单地堆积若干高档住宅。这中间，包含着区域的土地价值、建筑的建造水准、物业的社区文化、业主的社会身份，以及各界的共同认知。像目前北京一些区域商住混杂、大小户型共存、新旧建筑交错等，是难以形成真正的“富人区”的。

### 实例4

北京万科公园5号DOMUS公馆，三室二厅三卫，建筑面积217平方米。

该项目北邻朝阳公园，南接CBD东扩区，交通便捷，商务氛围浓郁。

户型为两梯两户纯板楼，三面采光，进深较大，室内空气对流较好，但灰色空间偏多。各居室尺度方正，配比和谐，像4米的主卧配上阳光主卧和衣帽间，5.2米的客厅配上宽大的玄关和餐厅，都使得这款户型彰显了豪宅的气势。

存在问题：几个过渡交通空间，如玄关下端、客卫上侧和卧室之间，曲折过多，有些浪费；若书房用做次卧，客卫没有淋浴间，不够方便；家政间若是当做佣人房，过于潮湿，单独使用，又有些偏大。另外，主卧床和衣帽间之间应该开一窄窗，充分采光的同时，增加户内通风回路。