

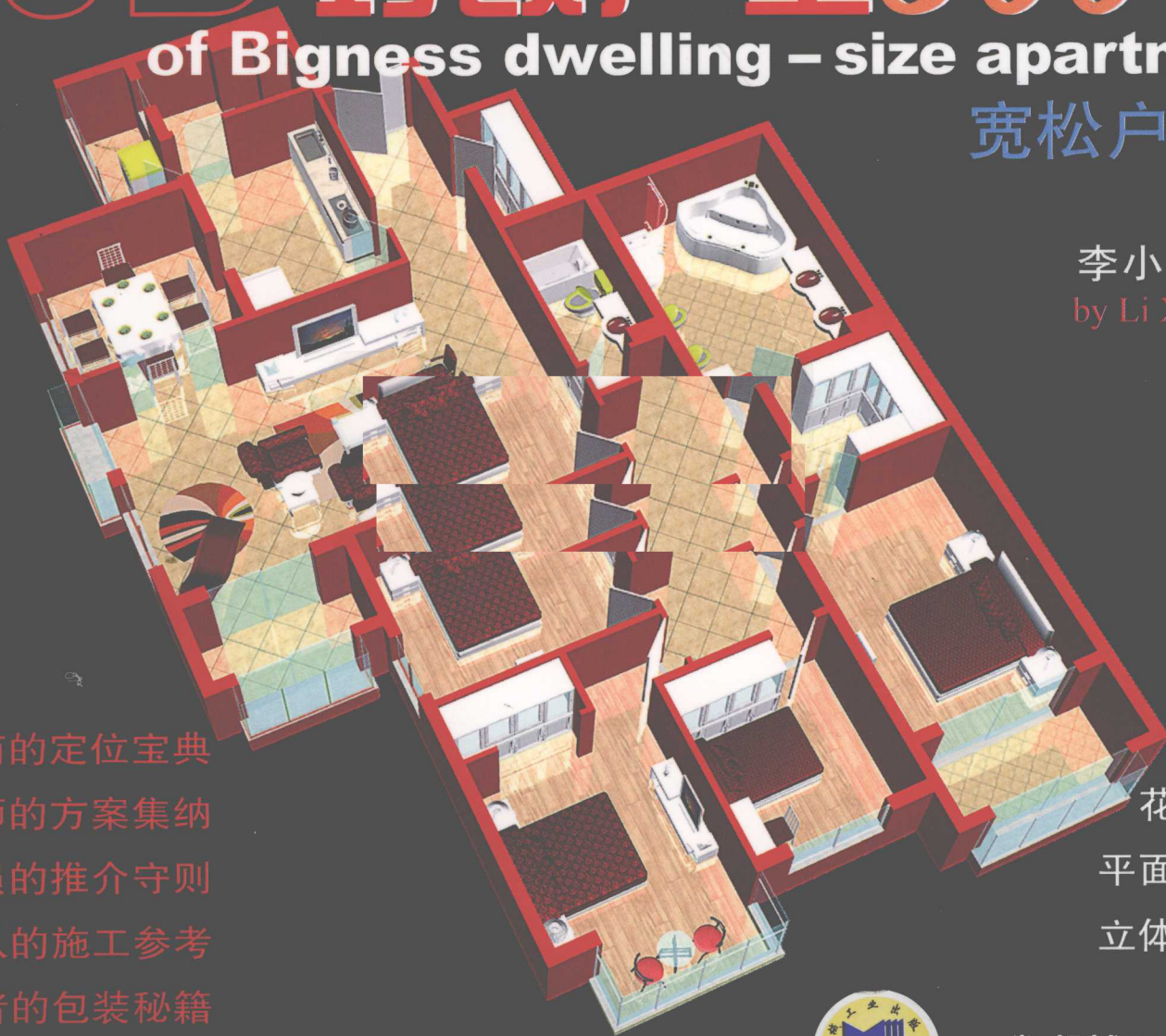
Modification 户型专家李小宁 ——

3D 巧改户型 300 招

of Bigness dwelling – size apartment

宽松户型卷

李小宁 著
by Li Xiaoning



开发商的定位宝典
设计师的方案集纳
售楼员的推介守则
装修队的施工参考
卖房者的包装秘籍
购房人的选择思路

塔楼
板楼
板塔楼
花园洋房
平面大户型
立体大户型



机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS

3D Modification 巧改户型 300 招 of Bigness dwelling-size apartment 宽松户型卷

李小宁 著

 机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS

本书由著名户型专家根据实践精心撰写,从北京、上海、广州、深圳、厦门等十余万个在售户型中,挑选出具有代表性的近百个样式,用数百种技法,从百余平方米的两居到数百平方米的五居,分门别类地分析改造,目的是帮助开发商减少失误,帮助设计师准确定位,帮助销售人员细致推介,帮助装修公司拓宽思路,帮助买房卖房人精挑细改,在有限的居住空间内满足更多的生活需求,使每一平方米都物有所值,物超所值。

图书在版编目(CIP)数据

巧改户型 300 招·宽松户型卷/李小宁著. —北京:机械工业出版社, 2010. 8
ISBN 978-7-111-31528-5

I. ①巧… II. ①李… III. ①住宅—室内装修—建筑设计 IV. ①TU767

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2010)第 154010 号

机械工业出版社(北京市百万庄大街 22 号 邮政编码 100037)

策划编辑:赵 荣 责任编辑:罗 筱 责任校对:张玉琴

封面设计:张 静 责任印制:杨 曦

保定市中华美凯印刷有限公司印刷

2010 年 10 月第 1 版第 1 次印刷

225mm×210mm·10.8 印张·399 千字

标准书号:ISBN 978-7-111-31528-5

定价:55.00 元

凡购本书,如有缺页、倒页、脱页,由本社发行部调换

电话服务

网络服务

社服务中心:(010)88361066

门户网:<http://www.cmpbook.com>

销售一部:(010)68326294

销售二部:(010)88379649

教材网:<http://www.cmpedu.com>

读者服务部:(010)68993821

封面无防伪标均为盗版



李小宁，楼市分析专家、户型设计专家、建筑造型设计师、摄影家、作家。

毕业于中国社会科学院研究生院，现为住房和城乡建设部干部学院客座教授，担任北京豪尔斯国际展览有限公司、北京豪尔斯房地产咨询服务有限公司和北京黑马艺术摄影公司主要负责人。

已出访五十余国，考察了国外众多的地产项目，并常年在电视台、报刊、网站等媒体参加和主持住宅论坛，并担任多项房地产评比的专家评委。主持了多个别墅和高档公寓的户型及建筑外立面的设计工作，尤其擅长将发达国家的人居理念与中国的居住现状相融合，创作出符合世界潮流的新式户型。目前已出版近二十部建筑设计专著及摄影、散文、小说集。



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，在市区获得的空间小但可以赢得时间，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，可以得到一定的满足。

往窄了说：生命是用时间组成的，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会各有不同，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几百个样式，分门别类地分析，目的是帮助购房者能够细致地挑出户型的毛病，去粗取精，去伪存真。

常常有人问我，能不能将现有的户型合理改造？

往粗了说：无论是久经沙场的名牌大佬，还是初出茅庐的

地产新军，所设计的户型都或多或少地存在着瑕疵，好在现代住宅有一些非承重墙体，为我们留下了改造的空间。

往细了说，这套书通过平面图和3D立体图的前后改造对比，对户型进行形象解剖，同时辅以文字细致解析，目的是帮助居住者能够直观地感受改造带来的愉悦，拾遗补缺，锦上添花。

我想说的是：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都照样好卖。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，科学地鉴赏，仔细地斟酌，理性地选择，就像给萝卜洗去污泥，还其本来面目，挑到并改好真正能保值、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！

我再想说的是：与其叹息房价，不如改好户型！

目 录

前言

京广对比篇	1
位置与环境	2
“住宅郊区化”与“新都市主义”	2
两地差别	5
“含情脉脉”与“热烈率真”	5
“无理由退房”与“无理由退铺”	6
北京公园1872和广州珠江广场	7
观景与设施	10
景观的营造	10
景观的依托	11
北京曙光花园和广州丽景湾	13
采光与通风	16
样板间甄别	16
楼盘规模	16
北京太阳园和广州星汇园	19
楼体与户型	22
板塔之争	22
楼体立面	24
户型面积	25
北京朝阳园和广州罗马假日	25
舒适户型篇	29
空间的均衡	30
塔楼	31
北京时间国际	32
北京锋尚国际公寓	34
北京万科星园	36
北京旺座	38

北京星城·国际	40
北京远洋天地	42
北京锦绣大地公寓	44
北京御景山	46
北京大隐	48
北京京贸国际公寓	50
北京亮马名居	52
板楼	55
北京鲁园·上河村	56
北京远洋·自然	58
北京阳光·丽景	60
北京风林绿洲	62
北京远洋风景	64
北京金晖家园	66
北京星海明珠	68
北京新世界家园	70
北京润桥·泊屋馆	72
北京华侨城	74
北京紫金长安	76
北京正阳天下	78
北京万象新天·新天际	80
北京日月星城	82
北京鲁园·上河村	84
北京青年城	86
北京康桥水郡	88
板塔楼	91
天津保利·上河雅颂	92
北京海润国际公寓	94

目 录

北京金地国际花园	96
北京中关嘉园	98
北京清芷园	100
北京鹿港	102
北京金港国际花园	104
北京珠江罗马嘉园	106
厦门金海湾	108
北京世纪城	110
花园洋房	113
漳州海湾·太武城	114
北京金色·漫香林	116
北京塞纳维拉	118
北京世嘉丽晶	120
北京四季香山	122
厦门禹洲大学城	124
上海裕龙花园	126
北京柏杨景园	128
漳州招商花园城	130
北京枫丹丽舍	132
户型的健康	134
超大户型篇	137
空间的品位	138
平面大户型	139
上海华丽家族	140
北京主语城	142
北京锋尚国际公寓	144
北京缘溪堂	146
北京光彩国际公寓	148

北京国奥村	150
北京康斯丹郡	152
北京天安豪园	154
广州中信君庭	156
北京财富中心	158
北京星岛嘉园	160
北京国风上观	162
北京御园	164
北京远洋风景	166
北京财富中心	168
北京华鼎世家	170
北京凤凰城	172
立体大户型	175
北京澳林春天	176
北京元嘉国际	178
北京东润枫景	180
北京枫桦豪景	182
北京华冠丽景	184
广州华南新城	186
北京康桥水郡	188
北京山水倾城	190
北京远洋天地	192
北京天鹅湾	194
北京 UHN 国际村	196
户型的配置	198
后记：应该精挑细改	201

京广对比篇

位置与环境 观景与设施 采光与通风 楼体与户型

位置与环境

北京人走向郊区，广州人回归城市，这是两地此起彼伏的生活潮流；北京人买房看图纸，广州人买房看实景，这也是两地不言自明的购房方式。其中，除了都想换换居住方式以及期房和现房的不同销售方式外，还存在着购房心态、生活取向、挑剔程度等的差异。

北京人买房讲地段，广州人买房也讲地段，这是放之四海而皆准的道理；北京容积率稍低但气候干燥，广州容积率偏高但空气湿润，这也使两地在借景造园上存在着不同的作法。

“住宅郊区化”与“新都市主义”

当城市建设蓬勃兴起时，房地产开发奉行的是传统都市主义，即以市中心为核心，逐层向外扩展，因为住在市中心可以获得相对方便、舒适的生活，而郊区人人都把能够进城作为人生奋斗的一大目标。随着城市的发展，交通拥挤、住房紧张、空气污染、环境嘈杂等“城市病”的日益严重，在这种情况下，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。北京的“住宅郊区化”始于20世纪90年代，除了东部和北部的一些别墅项目定位于收入颇丰但凤毛麟角的“‘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2002年，一批贴上洋标签“TOWNHOUSE”、但成本较别墅低的联排别墅先后登场，推动了“住宅郊区化”的浪潮。一年下来的结果是雷声大、雨点小。这其中既包括一些项目手续不全就匆匆登场、包括重HOUSE轻TOWN而形成的先天不足，也包括人们对这类“有点钱，还要有点闲”的居住模式还需要一个认知的过程。

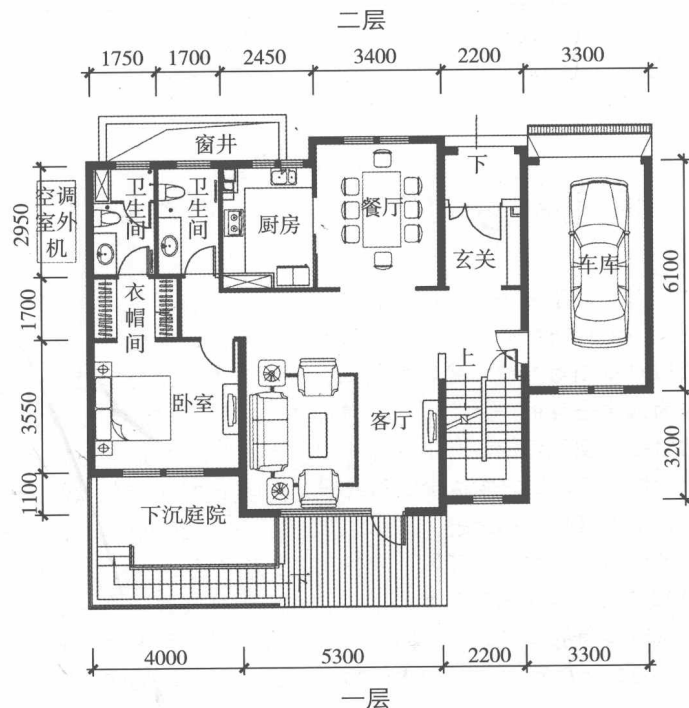
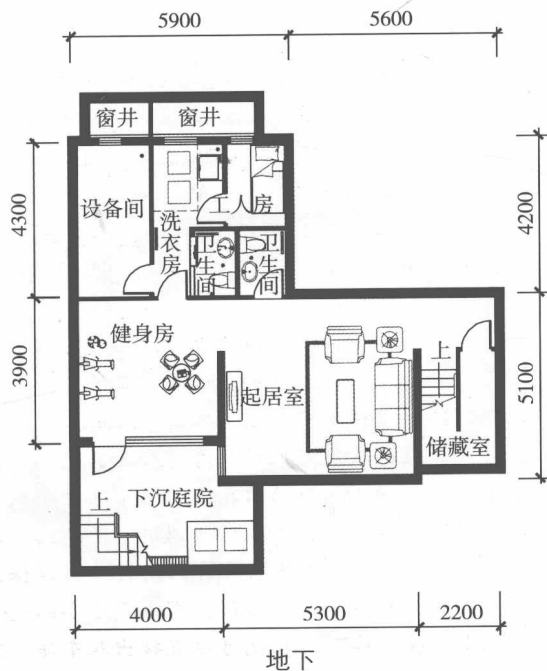
实例1：北京富力丹麦小镇

位于北京市大兴区京开高速路庞各庄出口东南2000m，占地91万m²，总建筑面积70万m²，绿化率34%，容积率0.6。

项目包括别墅756套，花园洋房1983套。邻近地块拥有五星级温泉度假酒店、高尔夫球场等高档设施。社区在规划设计上，采用“丹麦小镇”的田园风格，并精装修交房。其中五室二厅四卫一地下室单车库的C3独栋别墅户型；建筑面积321.28m²。

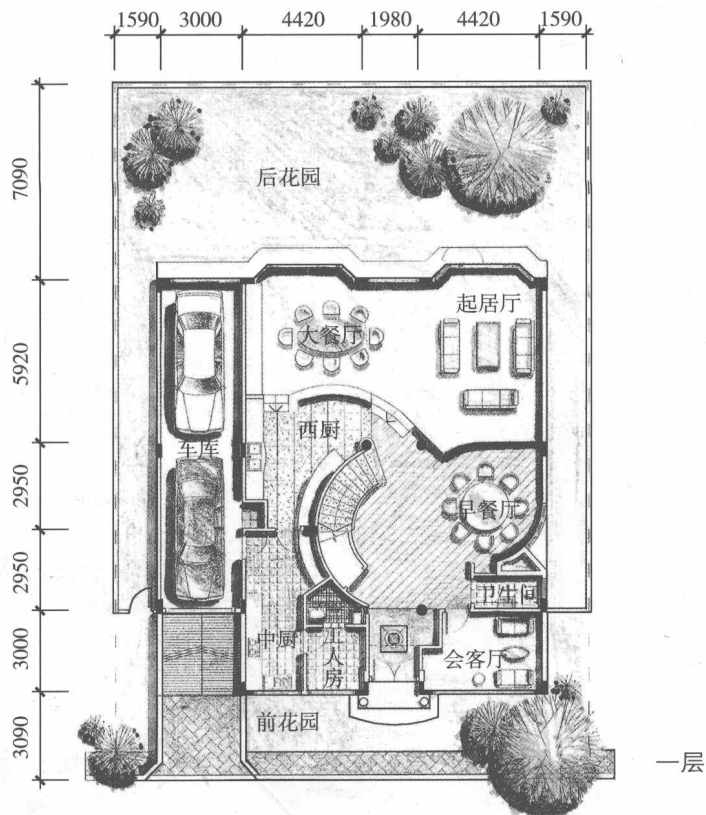
该户型地上二层，因居室横向排列，南北通透，共有三个卧室朝阳，舒适度较高：像一层的老人房和二层的主卧，都配有步入式衣帽间和卫生间；二层的次卧不仅配有露台，还双向采光。另外，空间尺度也设计得非常合理，交通流线便捷，极少浪费。户型的出入口为前花园、后道路的形式：从客厅高大的落地窗步入花园，并且还可以进一步下到下沉庭院，设计时，注意将下沉庭院安排在老人房窗下，以保证客厅的景观；大门的玄关直接对着楼梯，形成了小小的交通枢纽，既可以上下二楼和地下室，也可以直接出入车库，交通转换便捷。客厅的挑空在不大的户型中形成了气势，并且宽

大的扶栏也使上下层的交流更为密切。地下室的配备非常细致,不仅拥有起居室、健身房、卫生间,就是工人房也有独立的卫浴设施。缺憾是:主卧衣帽间直对着床腰,可以将开口右移至墙边,改成“L”形衣柜;同时,直上直下的下沉庭院比较呆板,如若改成坡地景观,结合山石林木的设计,地下空间会更为活跃。



北京富力丹麦小镇C3户型

因为远离城市，各项配套设施的不完善，导致生活成本增加，使得广州一些向往郊区生活而没过多资本的人望而却步。最关键人们已习惯了都市的夜生活，当要面对空空的四野时，显得有些不知所措。在这种情况下，广州吸纳城郊优势的“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化体系中的简单化功能分区，回归传统的生活方式，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，借助江景和打造水景，使自然景观和人文景观浑然一体，合理配置乔木、灌木、竹木、藤木，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。



广州白云堡1721户型

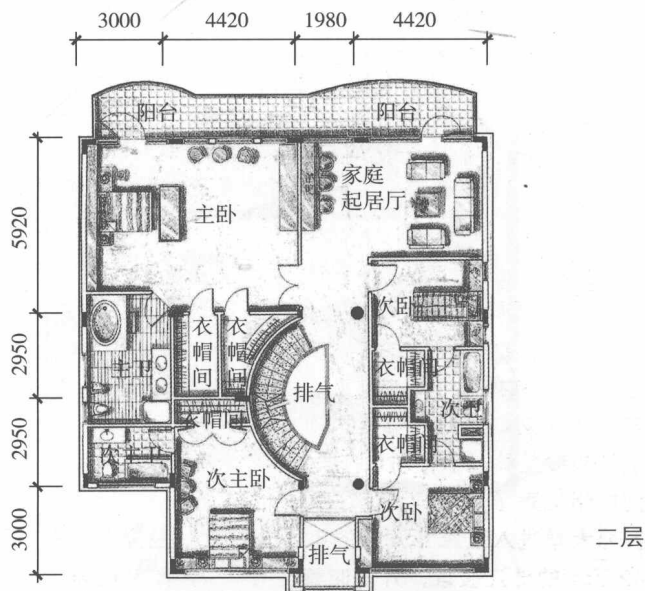
实例2：广州白云堡

位于广州市南湖地区，三面环山，由于中部设有一个4万 m^2 的湖泊，景色十分优美。

项目占地22万 m^2 ，绿化率65%，由263栋别墅及山顶洋房组成。别墅和洋房采用叠级式布局，均背山面湖，饱览湖光山色。其中1721户型为地上二层，四室五厅四卫一工人房，建筑面积465.48 m^2 。

该户型的特色是：一层由多厅组成，即起居厅、大餐厅、早餐厅和会客厅，并且拥有两个厨房，均采用弧线布局，富有动势；二层由卧室和家庭起居室组成，除主卧和次主卧外，两个次卧共用一个大卫生间，这样的形式在国外比较常见。

建议进行局部调整：将一层的会客厅改成客卧，以满足老人和客人的需要，把会客厅移至早餐厅，而把西式开放厨房设置成酒吧台和早餐厅。



两地差别

两地都有南北差别

北京有句老话“西城贵、东城阔、崇文穷、宣武破。”这是由于旧时北京西城汇集了达官贵人，东城聚居了巨贾富商，而崇文、宣武则布满了平民百姓。新中国成立后，特别是改革开放以来，政府加大力度减少区域的差别，但是这种影响通过政治、经济、心理、习惯等因素或多或少地干涉着每个人包括开发商和购房者的选择。

其实广州人和北京人一样，也有着很强的地域观念。珠江以南的海珠区被广州人称为“河南”，其面积相当于珠江以北的东山、荔湾、越秀三个区面积的总和。过去的海珠区作为广州的工业区，不仅工厂多，诸如硫酸厂等造成空气污染的工厂也很多。因此，老广州人都喜欢聚居在珠江以北三区。而“河南”因房价较低，成了很多外地人的首选居住地，这一点很像北京的南城。

现在，广州“河南”工厂搬迁易地改造后，提供给了开发商大量拆迁成本低、环境好的地块。目前，“河南”海珠区几乎集中了市区内全部的大盘，而江北三区因地盘有限，多是些三四万平方米以下的小盘。

尽管如此，除了沿江一线的楼盘因为景观好的因素价格不受影响外，大多数楼盘均价仍低于江北2000~3000元/m²。这是因为广州人对“河南”多少有些排斥。

同样，类似的观念影响着北京人的置业。南城的房价普遍低于北城，并且缺乏高档楼盘，除了旧有观念影响之外，这主要是南城缺乏大型企事业单位，而凝聚知识人才的大学及高科技企业多集中在西部的海淀。“家近是一宝”的置业观念使南城整体居住层次低于全市平均水平。当年，曾多年名列广州优秀楼盘前三甲的广州珠江投资有限公司，以雄厚的实力大举进入北京，开发的第一个项目就是位于木樨园西南42万m²的珠江骏景，开发商曾打出“中产阶级的乐园”的招牌，以全套精装修和低于北城20%的实惠价格吸引事业成功

人士入主，但真正旺销的却是一二居的小户型。

两地都在缩小差别

为了缩短南北差距，两地政府都作了很大的努力，像广州经过“一年一小变、三年一大变”工程横跨珠江两岸的7座大桥将“河南”与“河北”连成一片，路桥由逐次收费改为年票制，使人来去随意；海珠区内建设的海珠文化体育广场、海印文化广场、文化商业广场、生态文化广场等四大广场，提升了海珠区的整体形象。而北京同样以横贯东西的两广大道、纵接南中轴路的南段，治理南护城河和凉水河，以及西城区与宣武区合并、东城区与崇文区合并等，以改善南城的面貌。

“含情脉脉”与“热烈率真”

在没有看到房子前，更多的是靠广告了解项目，当然，两地的销售方式也是各有不同，至于开发商画的大饼怎样，只有在拿到房子甚至居住一段时间后才能知道是否充饥。

推介之一是广告

北京亚运新新家园——整幅照片是背上画着斑马纹的全裸女郎侧卧在草坪上，旁边醒目的大标题：“自然冲动”，下面一行小字：“20万m²集中绿地，超过100个楼盘绿地总和。谁不动心？”

广州丽水庭园——五幅照片从不同角度拍摄园林实景，大标题：“看到的比想象更美”，下面也有一行小字：“3000万元铸造的精品园林，只为300户尊享。”

一个生成联想，一个看到现实，美不美，动不动心，就看您如何品味了。

北京——橙色时光送“橙色主题生活”；朗琴园送“丰盛的简约主义”；润桥·泊屋馆送“高尔夫宅邸生活”。

广州——南华花园送“全额契税6000元、装修礼金10000元、家电贺礼6000元、入伙大利是2000元”；南景园送“10年物管26000元及润伙5180元”；富力半岛花园送“额外9.3折、全屋装修20000元、家电礼金5000元、煤气初装3500元、入伙礼金4000元、广州户口指标、4年物管费、全额契税”。

一地送精神，一地送物质，是虚，是实，就看您要什么了。

推介之二是楼书

楼书是开发商向购房者介绍楼盘的手册，一般来说应该包括：项目概况、地理位置、楼体外观、户型样式、园林平面、配套设施、装修标准以及开发商的简介等。广州的楼书因为要大量发送，一般页码不多，印刷、装潢比较简单，内容也比较实际，开门见山地叙述，即使有些诗情画意，也不会占很大的篇幅。北京的楼书相对来说要精良些，不仅页码多，印刷、装潢也比较讲究，显示出一定的文化品位，但也有一些内容虚多实少，洋洋洒洒，不知所云。

推介之三是价单

楼盘在销售时会有价格一览表，这一点两地略有不同。广州价格按套标明，通常只标总价，不标单价，层差和朝向差的算法也多是采用总价的差额。北京则是报每平方米单价，层差和朝向差也以每平方米计算。在报价方式上，广州是将在售户型全部明码标价印出，同时将折扣点、贷款计算、所交税费、物管杂费、签约方法等一并标出，一目了然，任顾客带回去细细分析；而北京的售楼小姐和先生却是遮遮掩掩，将价格表藏在夹子里，问一个，答一个，并且也缺少各类费用和计算方法的介绍，之所以会出现这种情况，无外乎是因期房销售而产生的价格不确定性。

“无理由退房”与“无理由退铺”

北京的绝大部分楼盘处于期房销售状态，很多项目是挖个大坑就卖楼，等到楼盖成后，当初的设计和承诺或多或少地会产生变化，因此“无理由退房”比起广州等准现房销售的城市，难度要大得多。像毗邻奥运村的风林绿洲，曾承诺在奥运会主办国揭晓的2002年7月13日前，凡购买该项目的2号楼，都可以在此后一个月内“无理由退房”。实际上，这一举措仅限房子尚未盖成时的7月13日至8月13日。SOHO现代城B、C座在交楼时，开发商再次提出“无理由退房”的升级版。早在2000年中现代城公寓2号楼入住时，开发商就曾推

出过“无理由退房”，结果是1300户中只有4户业主退掉了购买的房子。2001年初现代城5号楼交付时，重推“无理由退房”，结果因回报较高，几乎无人退房。而这次有了进一步的升级：一是将过去业主“收到入住通知10日内”可决定是否退房，改为如今的“20天”；二是将原来的“退房款+银行活期利息”，改为“退房款+10%的回报”。后来SOHO现代城有6户业主办了退房手续，并且开发商将其中两套价值百万元以上的公寓公开拍卖。

2001年，广州楼市也掀起过“无理由退房”的狂飙，发起者广州城启、粤泰集团率领旗下的荔港南湾、侨诚花园、晓翠花园等楼盘联合向社会承诺：买家在发展商发出《收楼通知书》一个月内，无需任何理由，即可向发展商提出退房，收回全部购房款。在此举措推动下，荔港南湾卖出了2000多个单位，只有2户退房。前不久，城启、粤泰集团再推进一步，扩大成“无理由退房、退铺”联合行动，包括该集团旗下的广百新翼、学林华轩和荔港南湾等在售楼盘，凡在9月21日至10月31日期间购买上述住宅、商铺的买家，都可以在交楼（铺）后30天内提出退房、退铺。

“无理由退铺”比“无理由退房”操作难度更大，因为商铺项目的开发投入大、涉及面广，这中间既包括前期的选址、规划和施工，又包括后期的招商、经营和管理，而且还要受到社会政治、经济环境等诸多因素的影响，一方面需要开发商具有雄厚的实力和丰富的经验，并且对项目的前景有充足的信心和抵御风险的能力，另一方面在很大程度上释放了买家的风险，使其在入市时机、资金运用等方面更加灵活和主动，而开发商则对项目的每一个环节，都必须经得起考验。

在广百新翼，买家还可以根据自己的实际情况，决定是否采用“5年利润分成”的方法，即交铺日期为5年合作经营期满，也就是说，“无理由退铺”的日期一推便是5年。在此期间，买家有足够的时间去考察开发商的实力和合作经营的成果，如果合作成功并且商场兴旺的话，买家当然选择收回商铺；万一商场不旺而自己又没什么信心的话，也可以选择“无理由退铺”。

北京公园1872和广州珠江广场

项目基本概况

北京公园1872位于朝阳区东四环外，紧邻红领巾城市公园的东侧，占地约12.7ha，总建筑面积31万m²，其中住宅面积约26万m²，办公面积约2万m²，配套公建面积约3.4万m²，绿化率34%，容积率2.6。

社区主要由3栋板楼和板塔楼，以及2栋塔楼组成，同时容纳了酒店式公寓、高档写字楼、休闲商业广场、运动型精英会所，双语幼儿园和中小学等多种物业形态。

广州珠江广场位于珠江南岸，在小区南北中轴线上，向北正望珠江与二沙岛别墅区景观，向南是小区2万m²的艺术园林。社区占地5万m²，总建筑面积20万m²，容积率4。

项目由1座四星级酒店、2座服务公寓、14座高层住宅围合而成，区内4大主题会所，银行、酒楼、超市、证券等一应俱全，集商务、住宿、休闲、娱乐于一体。

楼层平面布局

北京公园1872 A座所在楼高24~26层，为连体板楼和板塔楼，A座所在单元每层3户，分别为四居室、三居室和两居室，配有2部电梯。

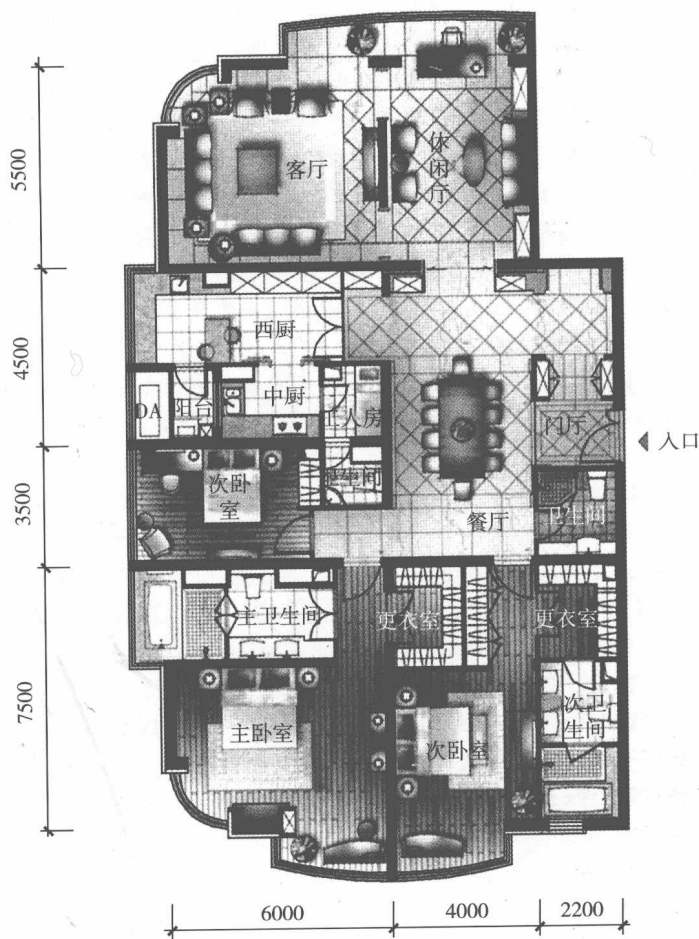
广州珠江广场的三期皇苑所在楼高13层，为三连体塔楼，A座所在单元每层2户，均为同样户型的五居室，配有1部观光电梯。

两楼都占据社区的优良位置，并都采用连体楼，目的是使更多的套型共同占有景观资源。北京公园1872东侧紧邻红领巾公园，为使主力大户型的D3户型主要居室朝向公园，楼体做了45°角的倾斜，户型呈现东北至西南的方向，配合两角的弧形窗户，客厅既可以近观社区园林，也可以远眺公园湖泊，而其他几个卧室则直接将公园的青山绿水尽收眼底。而广州珠江广场·皇苑，将客厅和主卧朝向珠江，最大限度地打造“一线江景”。同时，电梯也设置成全透明的观光电梯，使上下楼的过程可以充分地享受江景。其他居室则朝向

社区花园，用超大的落地窗弥补南北景观的差异。

户型分析改造

北京公园1872 D3户型，位于楼的西侧偏向西北，三面采光，四室二厅三卫一工人房，建筑面积311.10m²，使用率82.1%。户型采用横4纵5格局：主卧和次主卧及次主卫各占用两个开间，以获取最大的采光、观景；客厅和书房采用外侧阳台连体、内侧居室半通透的设置，以得到最大的空间感受。



北京公园1872 D3户型

因该户型定位于高档商务公寓,居室比较宽大。入门处的玄关给人的感觉就是幽深莫测。主卧的双开间、主卫的超大角窗,以及次主卧的衣帽间和阳光明卫,都体现了豪宅拥有的气度。

有所缺憾的是:餐厅虽然面积不小,但处在室内光线最暗的部位和通往卧室的通道中,动静干扰很大,舒适度偏低。可考虑将餐厅设置在厨房的位置,变成明餐厅,但厨房的操作台面会有所减少;也可将餐厅移到玄关的上端,封闭原入户通道,改开口在正面,并在厅内增加一道屏风,屏风后放置几个沙发形成会客厅。这样的处理,都会使餐厅位置稳定,并减少与其他空间的交叉干扰。

广州珠江广场·皇苑A户型,位于楼的西侧,三面采光,五室三厅三卫一工人房,建筑面积297.37m²。户型是由上下两个三居室合并而成:上三居室为厨房以上部分,主卧占据了两个卧室的开间,工人房为厨房;下三居室为厨房以下部分。两个三居室都设计得不错,空间尺度把握得比较到位,动静分离非常明确。合并后可以采用户内半分半合,以满足几代人同居的需要。

该户型下半部空间配比适宜,如果觉得两个客厅重复的话,也可以保留餐厅,而封闭下半部的客厅,改成一间居室。

美中不足的是:上半部主卧的面积与客厅接近,不够合理,可以试着这样改动:将客厅的左墙左移约30cm,与飘窗取齐,扩大客厅开间;将主卫的上墙上移30cm,并横移门至右侧,扩大主卫面积;最后将主卧和邻近的小次卧的门都开向客厅,保证主卧格局的方正。

位置、环境对比

北京公园1872西面紧邻红领巾公园,不远处的西北面有朝阳公园,这两个公园的水系一脉贯通,形成了大面积的绿色景观。而北京公园1872项目内围合的2.6万m²的中央园林,则具有典型的美国东部新英格兰风范,同时比照中国北方历代皇家园林的造园技法并加之升华与融会,打造出涌泉、平湖、湿地、漫坡、丛灌、茂林等中西交融的生态绿化景观。

北京公园1872南邻60m宽的朝阳北路,西邻30m宽的朝园东路,交通便捷。同时,北面和东面为已建成的住宅小

区,人居环境浓厚。公园1872中精装国际公寓以三室两厅带半居室的舒适户型为主,定位在200m²上下,同时另设有300m²左右的带有挑高客厅的豪华四居,以及400m²左右的限量版顶楼环景空中别墅,这中间,绝大部分户型均可领略社区中央园林和远处红领巾公园的双生态景观的湖光绿影。

广州珠江广场·皇苑隔江紧邻珠江,并正对着景观优良的二沙岛上的广东美术馆和星海音乐厅,是一个大型“一线江景”为主的综合住宅区。社区周围沿江形成了广州高档住宅云集的区域,交通顺畅,商业繁华,并且紧邻中山大学和市六中等名校。

两地优劣评判

两项目均定位于高档住宅,由于入市相差10年,品质多少有些差异。

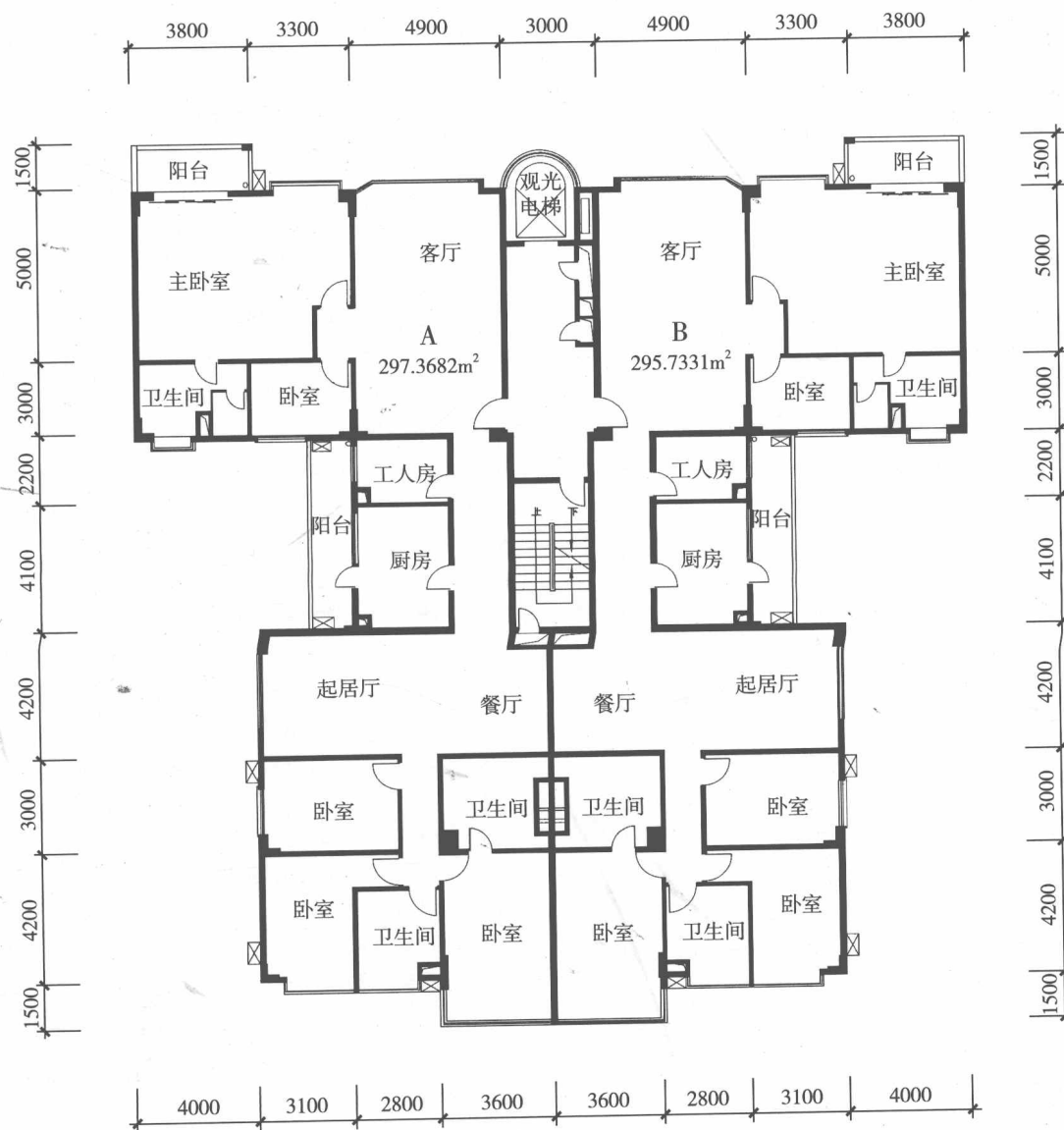
广州珠江广场·皇苑的3栋楼共有96套住宅,包括1梯4户147m²的望江户型、1梯2户297m²的南北对流大户型,以及4套460m²的顶层复式江景户型。而北京公园1872的户型种类繁多,并采用精装修,选择余地很大。

从建筑材料来说,北京公园1872要优良一些,从公寓建筑底部和入口门廊处石材精铺,赭色绣古砖墙周身合围,八角原铜铸顶熠熠生辉,到华美的大窗与阳台、落地飘窗和玻璃栏杆相映成趣,体现了尊贵的设计手法。

从自然景观来说,广州珠江广场·皇苑要更胜一筹,优美的“一线江景”弥补了社区园林面积有限的弱点。

从社区规划来说,北京公园1872由于面积宽大,整体布局显得更为细致,像1万m²运动型精英会所的8道50m国际标准泳池,全日制中小学和国际双语幼儿园等。而广州珠江广场·皇苑占地面积金贵、有限,各种设施和设计要简单得多。

从交通、商业来说,广州珠江广场·皇苑处在市区中,交通及商业配套要完善得多,而北京公园1872位于东四环外,虽有朝阳北路支撑,但居住人群有限,商业、医疗、教育等配套弱了不少。



广州珠江广场·皇苑A户型