

Housing Options

by Li Xiaoning

户型专家李小宁精心——

李小宁 | 著

帮你选户型

特殊户型卷
Special Design

商务公寓
商住公寓
平面异形
立体异形
楼体与观景



中国电力出版社

www.cepp.com.cn

户型专家李小宁精心——

帮你选户型

特殊户型卷

李小宁 著



中国电力出版社

www.cepp.com.cn

近年来,住宅市场价格飞涨,异常火暴,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. 特殊户型卷 / 李小宁著. —北京:中国电力出版社, 2010.10

ISBN 978-7-5123-0853-4

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180011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:丁秋慧

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？

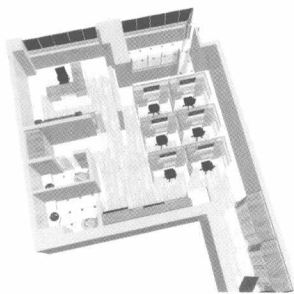
往远了说：选择几十平方米甚至几百平方米的户型时，需要依靠生活经验和市场直觉；购买几十万元甚至几百万元的住宅时，需要依靠理性分析和优劣对比。

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

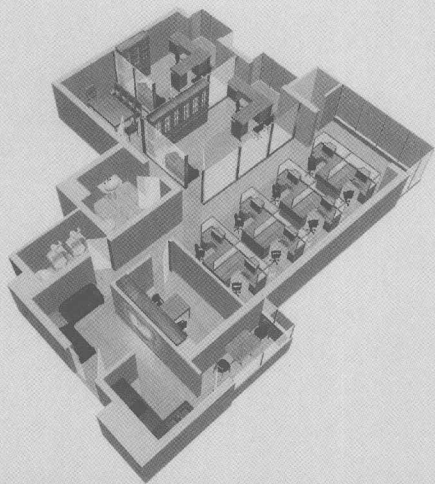
■ 前言	3
■ 杂说户型篇	7
北京CBD的商住公寓	9
打造次起居空间	29
个性化空间在非标准户型中的展现 ——浅析蓝堡国际公寓与珠江骏景的特色户型	37
住宅步入小康时代	45
■ 商住户型篇	57
篇前语：空间的交错	58
商住公寓	59
案例	60
商务公寓	93
案例	94
篇后语：户型的个性	108



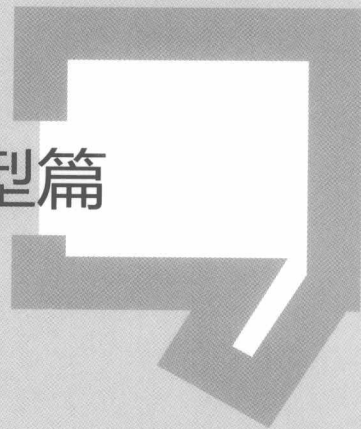
■ 户型内外篇	111
篇前语：空间的对话	112
平面异形	113
案例	114
立体异形	143
案例	144
楼体与观景	157
案例	158
篇后语：户型的误区	176
■ 后记：应该精挑细选	179







杂说户型篇





所谓的CBD商务中心区，有些地方是自然形成后才冠以名称，有些地方是人为界定后再大兴土木，说通俗点，就是干活的地方。划定一个区域，在这个区域中一般会集中大量的金融、商贸、文化、服务等设施，从建筑形态上表现为写字楼林立，同时配有一些酒

店、公寓和商业设施，并具有完善和便捷的交通、通信等现代化基础设施和良好的环境。

按照1998年北京市政府在《北京市中心地区控制性详细规划》中的明确规定：朝阳区内西起东大桥路、东至西大望路、南起通惠河、北至朝阳路之间

约3.99平方公里的区域，经过十几年的开发建设，将建成北京最富有活力和最具有现代化气息的商务中心区Central Business District，简称CBD。到了2010年，CBD又进行了东扩，从西大望路扩到了东四环，增加了3平方公里，共计约7平方公里。

多中心的矛盾



北京是政治文化中心

作为首都的北京，就目前状态而言，首先应该强调的是政治中心、文化中心，其次才是科技信息中心、经济中心。一些发达国家的首都，对于城市建设是非常慎重的。像华盛顿，几乎就没有高层建筑，城市更多的是茂密的植物绿地和沉稳的低层建筑。这是由于政治中心的性质所决定的。巴黎首先是文化中心，其次才是政治中心，为了保护城市风貌，新建筑大部分都集中在环路以外的拉德方斯新区，与旧城拉开距离，有点类似北京望京新城的感觉。

北京的标志性建筑是天安门，是故宫，即使再盖300米、500米的高楼，这个标志也不会改变。就像华盛顿，无论再增加什么建筑，国会山永远是中心。

由于北京力图使自己打上经济中心的烙印，因而在处理起城市景观来，

似乎矛盾重重：既要保持政治文化中心的广博气势，又要树立经济中心的高大形象，所以，以天安门为中心展开的天际线，在高高低低的新旧建筑下，变得多少有些起伏不定。而上海则不然，浦东原来是一个比较贫瘠的地方，而且在江的另一边，建设新城不存在新旧建筑冲突的问题，所以，集中建起一个现代商务建筑群落比较合适。

应该把北京当作首都来建设

坦率地讲，北京应该把自己当作首都来建设，否则大而全将使这个城市失去应有的特色。从全世界范围来看，像美国首都华盛顿、加拿大首都渥太华、澳大利亚首都坎培拉、德国首都柏林、意大利首都罗马、法国首都巴黎等，都不是经济中心。从全国范围来看，全国性的股票、期货以及外汇交易中心都不在北京，如果生硬地抬高北京的经济地位似乎有些牵强。

现在还有一种提法，除了政治文化中心外，第三个是国际交往中心。实际上，这种提法缺乏逻辑支撑，因为国际交往已经包括在政治和文化的概念里，不能与其并列。

实例1

北京市朝阳区长安街和大望桥交汇处东南角长安8号的F户型，三室二厅三卫一工人房，建筑面积278平方米。

该项目处于CBD东扩区，定位于标准层270~480平方米、楼王层640~1800平方米的超大户型。

户型微微有些扇形，为板楼格局。双主卧、双主卫及步入式衣帽间的配备，西南侧客厅和主卧的超大面宽，以及双厨房和双出入通道，使居住者获得了尊贵的空间感受。存在的问题是：进深偏大造成中部走廊面积过多，书房门的开启使客厅电视墙偏短，以及大门内无玄关等。



长安8号F户型

保护古都



20世纪50年代，著名的建筑学家梁思成先生为保护古都风貌，曾提出以玉泉山到丰台区为中轴线建立“新北京”的方案。如果那样的话，既有利于建设新式建筑，形成现代化新区，又有利于完整地保护古城风貌，是一件一举两得的好事。但是，由于种种习惯的、心理的、政治的原因，这项方案最终未能实施，以至于梁思成先生不得不在景山后街、北海西侧和月坛南街的高楼加上了琉璃瓦的大屋顶，和故宫等皇家建筑群落相呼应，以保护古都的和谐。因为像北京这样正南正北的对称式布局，这样横平竖直的规划，在全世界都极为罕见。

四合院式的整体城市布局

如果说，巴黎的荣耀在于全城布满了洛可可细部装饰的巴洛克建筑，罗马的荣耀在于大片的废墟，那么，北京的荣耀就在于四合院式的整体城市布

局。我们的木质建筑文化从耐久性上说，无法与欧洲的石质建筑文化相抗衡。四合院确实易于破损，但绝不意味着扬弃。令人痛心的是：我们仍在建一些与城市整体风貌不相融的东西。想象不出，几十年后的北京，还能不能在世界建筑文化史上占有一席之地。

古都保护的规划

值得欣慰的是，2002年出台的《北京历史文化名城保护规划》明确提出了规划的指导思想和基本思路。

指导思想是：坚持北京的政治中心、文化中心和世界著名古都的性质；正确处理历史文化名城保护与城市现代化建设的关系；重点搞好旧城保护，最大限度地保护北京历史文化名城；贯彻“以人为本”的思想，使历史文化名城在保护中得以持续发展。

基本思想是：“三个层次”，即文物的保护、历史文化保护区的保护、历

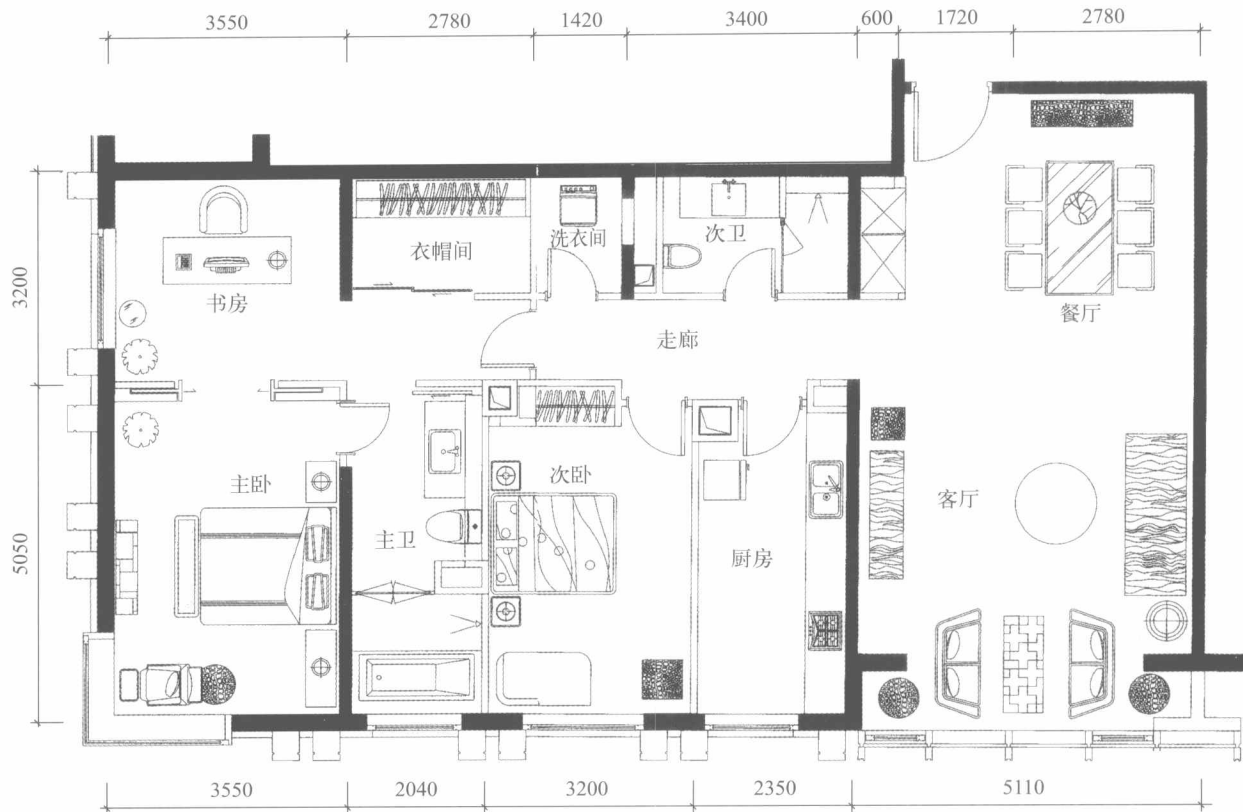
史文化名城的保护；“一个重点”，即旧城区。

2010年7月，北京内城区四区合并的方案通过了审批，即西城区和宣武区合并为新的西城区，东城区和崇文区合并为新的东城区。这样一来，不仅压缩了机构，扩大了内城区的面积，而且带动了原宣武区和崇文区的经济发展，对旧城区的保护也加大了力度。

实例2

北京市朝阳区呼家楼首创·禧瑞都的天瑞D户型，三室二厅二卫，建筑面积170平方米。

该项目位于新中央电视台北侧的CBD核心区，为在林立的玻璃大厦中独树一帜，建筑立面采用类似故宫城墙的红色作为主基调。户型位于方塔楼西南，两面采光。书房采用双贯通门，与主卧可分可合。由于卧室和厨房都集中在左侧，走廊偏长。



首创·禧瑞都天瑞D户型

CBD的现状及矛盾



北京CBD的现状

1993年，经国务院批复的《北京市城市总体规划》明确提出要在北京建立具有金融、保险、贸易、信息、商业、文化娱乐和商务办公等现代化多功能的商务中心区。1998年，北京市政府在《北京市中心区控制性详细规划》中将北京商务中心区的范围确定为3.99平方公里的区域。目前区域内现有工业用地149公顷、居住用地84公顷、公建用地55公顷、市政用地13公顷、教育科研用地14公顷、道路及其他用地84公顷。区域内共有居住人口约5.4万人。

商务中心区的规划是在总结了8个征集方案的基础上，结合现状，将建筑规模定在1000万平方米之内，其中写字楼约50%，公寓25%，商业、服务、文化及娱乐设施等为25%。

2010年初，CBD的东扩规划是在现状基础上沿朝阳北路、通惠河向东扩展至东四环，东扩区总面积约3平方公里，规划总建筑规模约700万平方

米。CBD东扩区的空间布局以商务设施为主导功能，沿快速路、主干道等城市重要道路分布，延续了原CBD由东三环路和建国路组成的“金十字”布局模式，呈现出未来“一主一副”的“双十字”格局，即原有CBD的“金十字”与西大望路、朝阳路交叉形成的新“十字”并存的空间格局。

根据规划方案，未来CBD东扩区的超高层建筑区基本上都是沿着这个“双十字”分布的。其中，在西大望路和朝阳路交汇处附近，将建设一组地标建筑区。根据公示的空间意向图，这组建筑区中的一座主要地标建筑呈圆柱体造型，而该区域内除了摩天大楼外，还将建设一个中心休闲广场。

规划方案中还显示，在建国路靠近东四环附近以及针织路和朝阳路交汇处的北侧，也都规划了地标性建筑。但此次公示的只是东扩区的规划综合

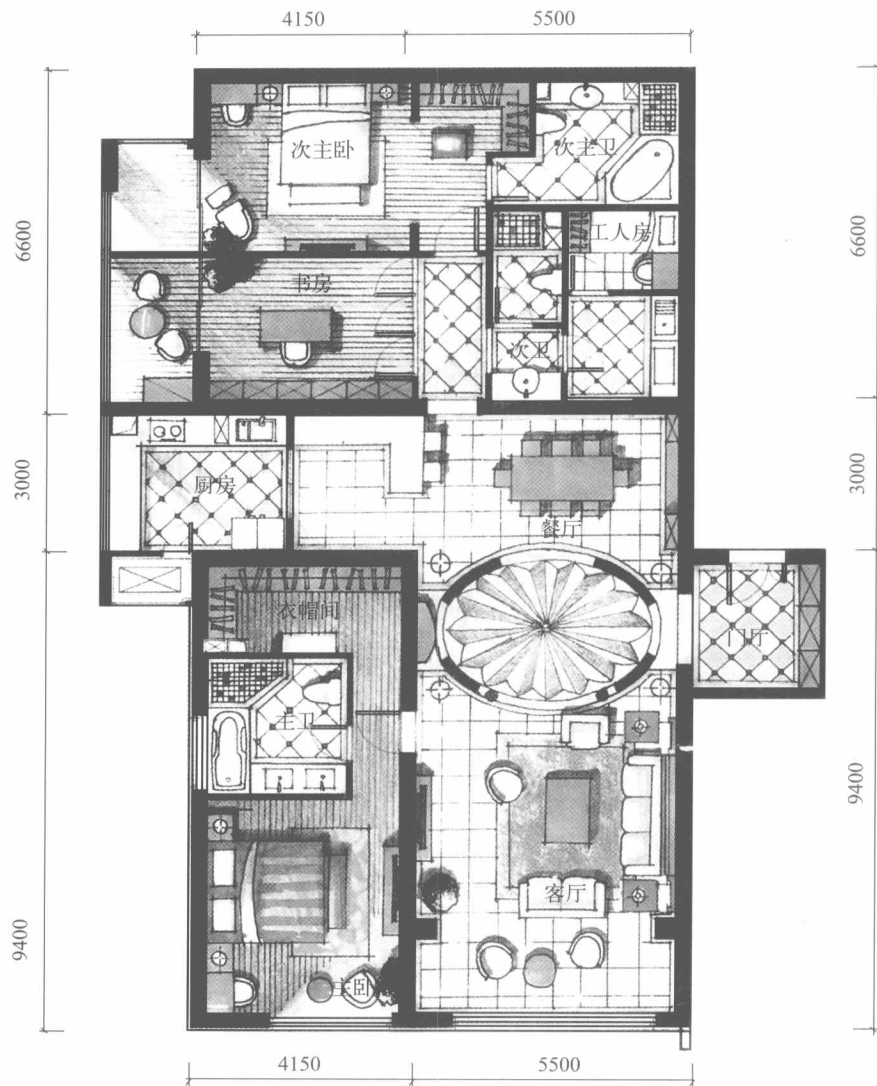
方案，并没有确定地标建筑高度等具体指标，这些指标将来会在东扩区的控制性详细规划中确定。此外，东扩区低碳理念的具体实施措施也将在下一步研究确定。

实例3

北京市朝阳区白家庄圣世一品C-B户型，三室二厅三卫，建筑面积255.29平方米。

该项目地处京广大厦北、朝阳北路南，毗邻东三环。

户型位于方塔楼的西南，纵向布局，采光良好，通风稍差。起居部分的“三厅”分隔明确，尤其是独立的门厅使大户型的入门缓冲做得非常纯粹。值得称道的是，次卫的贯通门设计，干湿分离的同时，解决了工人房和洗衣间的出入问题，但两个卫生间和洗衣间的包围，使工人房潮湿且不通风，不适合居住。另外，主卧的门如果能上移60厘米，既能错开主卫的门，又增加了客厅的面积，同时也减少了动静干扰。



圣世一品C-B户型

现存的矛盾

交通。从目前来看，老CBD的交通问题已经很严重了，如果不及时解决，势必会给周边的交通带来压力。规划中交通道路用地155公顷，占CBD总面积的39%。从地铁看，目前仅有贯通长安街的复八线，专家建议增加南北地铁线路，但从目前来看，实施尚需时日。而国外的商务中心区一般是地铁中枢，东京的地铁是四五层；巴黎的地铁是三层，拉德方斯新区的地面一般只有流动的汽车，人流主要从地下集散；纽约的地铁相对陈旧，运力不足，虽然地面采用单向行驶，以加大流量，但疏导人流及停车成了老大难问题。实际上，CBD的规划专家们对项目的审批，除了对高度、容积率、绿化率严格控制外，对社区出入口至地下车库的交通线路也非常在意，主要是考虑交通疏导的问题。

建筑配比。老CBD的比例是50%、25%、25%，但开发商一定会先盖公寓进行预售，结果是50%的写字

楼尚无踪影，25%公寓已经超标。对于开发商来说，关键是如何合理安排写字楼、酒店服务公寓、住宅的位置。CBD是开放的，只能通过马路围合社区边界，这就产生了一个问题：居住区是否能满足私密要求，写字楼是否能保证功能的纯粹。这种配比虽然避免了国外CBD的“死城”现象，但同时带来了新的问题：居住方式与工作方式是否能和谐相融。

新旧建筑的相互融合。比如阳光100旁边的光华欣居，就是一个比较旧的项目，这种对比会使城市景观受到一定的影响。如果像上海浦东陆家嘴金融区那样一水的新建筑，就不会出现这样的问题。

建筑设计和建筑材料。现代建筑材料日新月异，加之开发商为了降低成本，用了一些相对廉价的材料，在项目刚刚投入使用时就已经落伍，和未来CBD的高、精、尖不相融合。

景观协调。按照设想，根据用地功能的布局，商务办公区集中于中部，

即沿东三环与建国门外大街两侧布局，其外围是混合功能区，再外围是居住区，形成核心区建筑最高，逐渐沿三环两侧依次递减的态势。超高层建筑集中于三环两侧布置，主体建筑的高度均在100米以上，标志性建筑在150~300米之间，如国贸三期为300米，财富中心为260米。而建国门外大街延续长安街的传统格局，建筑显出庄重、严整，临街基本形成一个平直的界面，长安街的规整和三环的跳跃形成一种鲜明的对比。混合功能区和居住区基本高度控制在80米以下，建筑采用街区式布局，基本统一高度，形成较清晰的城市轮廓线，烘托起商务办公区。国贸桥东北角是核心区，将是一个超高层较为集中的区域，一些主要建筑将会成为整个CBD的地标性建筑。但目前的问题是：同一社区写字楼、酒店式服务公寓和住宅等不同建筑风格能否相互融合，能否和相邻楼盘融合，也就是说，我们的CBD会出现各种建筑样式交叉组合的景象。