

Modification 户型专家李小宁 ——

3D 巧改户型300招

of small dwelling – size apartment

精巧户型卷

李小宁 著
by Li Xiaoning

迷你一居
合体一居
一居室
二居室
三居室
四居室
小复式

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



机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS

3D Modification 巧改户型 300 招 of small dwelling-size apartment 精巧户型卷

本书由著名户型专家李小宁根据实践精心撰写,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,从十余平方米的迷你一居到百余平方米的四居,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. 精巧户型卷/李小宁著. —北京:机械工业出版社, 2010. 8
ISBN 978-7-111-31320-5

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 135608 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: 常天培 责任印制: 杨 曦

保定市 中画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 · 384 千字

标准书号: ISBN 978-7-111-31320-5

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

教材网: <http://www.cmpedu.com>

销售二部: (010)88379649

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，全国房地产经理人联盟可持续建筑委员会秘书长，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、电台、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是非承重墙体，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，仔细的斟酌，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！

我还想说的是：与其叹息房价，不如改好户型！



目 录

前言	
空间元素篇	1
卧室空间元素	2
卧室的尺度	2
改造提示	5
起居空间元素	6
起居的分类	6
起居的联系	9
次起居的打造	10
改造提示	11
厨卫空间元素	12
厨卫的尺度	12
厨卫的位置	14
改造提示	16
服务空间元素	17
多种阳台的设置	17
功能空间的取舍	18
交通通道的联系	20
改造提示	21
超小户型篇	23
空间的底限	24
迷你一居	25
厦门禹洲·大学城	26
北京·印象	28
广州世纪绿洲	30
北京绿景苑之SOLO-1	32
广州森语星园	34
北京荣丰2008之非常空间	36
北京玺萌鹏苑	38
合体一居	41
长春长电·紫盈花城	42
北京文林商苑	44
长春亿隆富贵名苑	46
北京康桥水郡	48
北京和平新城	50
北京富力城	52
北京阳光100	54
漳州宝升国际	56
北京UHN国际村	58
户型的特性	60
标准户型篇	63
空间的尺度	64
一居室	65
北京当代名筑	66
北京国际港	68
北京万科公园5号	70
长春兴顺花园	72
北京枫桦豪景	74
北京大隐	76
北京万达广场	78
北京前门箭楼	80
北京荣丰2008之非常男女	82
北京曙光花园之水云天	84
北京·印象	86
北京百子湾1号	88

目 录

二居室	91	北京橡树湾	146
长春安华·美郡	92	北京远洋一方	148
北京主场	94	长春融创上城	150
长春好景山庄	96	北京华城	152
北京新通国际花园	98	北京汤泉·逸墅	154
北京御景山	100	北京凤凰城	156
北京长安星园	102	长春天伦·中央区	158
北京世纪星城	104	北京苹果社区次红苹果公寓	160
北京太阳国际公馆	106	北京丰润世家	162
北京绿景苑	108	北京橡树湾	164
北京前门前	110	珠海东方顺景	166
北京人济山庄	112	四居室	169
北京时间国际	114	北京红山世家	170
长春咖啡小镇	116	北京紫金长安	172
长春天伦·中央区	118	北京奥林匹克花园	174
北京枣营北里	120	漳州南太武·海印	176
北京格调	122	北京世纪城	178
长春天富北苑	124	广州珠江帝景赏湖轩	180
厦门红树康桥	126	小复式	183
长春万科·洋浦花园	128	北京都市心海岸	184
长春万龙第五城	130	北京百朗园	186
北京远洋万和城	132	北京威尔夏大道	188
北京中海馥园	134	北京信恒大厦	190
三居室	137	北京曙光花园之水云天	192
北京太阳公元	138	北京都市心海岸	194
漳州招商花园城	140	深圳创世纪滨海花园	196
北京金港国际花园	142	户型的需求	198
北京万达广场	144	后记：应该精挑细改	201

空间元素篇

卧室空间元素 起居空间元素 厨卫空间元素 服务空间元素

卧室空间元素

在购买住宅时，首先会涉及的就是“居室”，而现在“一居室”、“两居室”、“三居室”等的称谓，基本上延续了20世纪80年代以前有室无厅，或仅有一过厅的套型结构形式，其核心仍然是唯卧室独尊。所不同的是，按照现代人的生活习惯，将起居室从传统的卧室中独立出来，形成了“厅”。

尽管如此，选择和改造住宅时，恐怕首先考虑的还是有几个卧室，这样才能满足基本生活的需求，满足家庭人居的需要。所以，当居室作为卧室提供睡觉这种住宅最原始的功能时，就成为了值得通盘考虑的空间，值得重点选择的空间，值得仔细玩味的空间。

卧室的尺度

那么，从进门上床，到功能分区，选择和改造多大面积的卧室，才显得更为合理呢？

基本的10m²

开间为3m，进深为3.3m的尺度，基本能满足双人卧室家具的摆放。卧室中最少应有双人床、床头柜和大衣柜等所谓的“卧室三件套”，当然，如果拥有独立的衣帽间，衣柜的部分可以省去。

以床为中心，是考察卧室尺度是否合理的关键。一般床应平行于窗户摆放，并保持一段距离，否则会影响上下床的便捷性，生活的私密性，并且心里上缺乏安全感，同时，

灰尘、噪声和迎头风等，都会影响睡眠和健康。以床长2m来计算，加上床前留有0.8m的通道，墙体中缝约0.2m的厚度，卧室的开间应为3m。标准双人床的宽度1.5m，床头柜0.4~0.6m，衣柜深度0.6m，这样加起来，3.3m的卧室进深是起码的要求。当然，若放置单人床，房间的进深可以稍小一些，但小于8m²的睡眠空间会有局促感。

舒适的15m²

开间为3.6m，进深为4.2m，可以迎电视入室，这已经成为卧室，尤其是主卧室设计的潮流。入睡前拥着被窝看电视，是比在客厅正襟危坐更为舒适的享受。因此，除去床长2m、走道0.8m、墙体中缝约0.2m之外，还应增加0.6m厚的电视桌，这样开间就要增大到3.6m。当然，若摆放平板电视，电视桌可以窄一些，甚至可以去掉，将电视直接挂在墙上，余出的宽度增加到走道中。由于进深加大到4.2m，除去基本的床、床头柜和衣柜外，还可以增加1.2m长的小型书桌或梳妆台，当然，也可以换个大点的1.8~2m的KING SIZE大床。总之，15m²的卧室要舒适一些。

分区的20m²以上

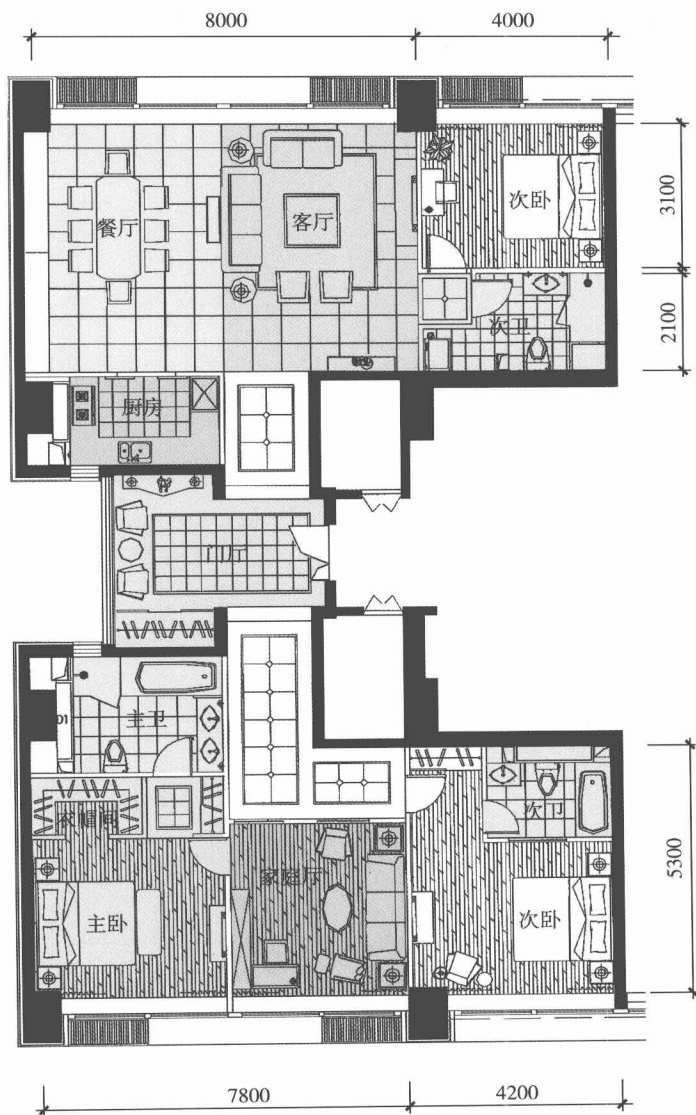
开间为3.9m，进深为5m。居室加宽以后，在床尾放个脚踏，感觉就会大不一样，如果将双人床换成两张单人床，还可以体验分居新时尚。

开间为4.2m以上，进深为6m以上。这样大的卧室，进行动静分区是显示气派的一种选择。除了原有的床、脚踏、床头柜和大衣柜形成的静区外，还要适时布置上双人沙发、贵妃椅、梳妆台以形成动区。

实例1：北京首开幸福广场

该实例位于北京市朝阳区东直门外新东路，为公寓A户型，四室二厅二卫，建筑面积258m²。

该户型中的主卧室开间为4.2m，两个次卧的开间为4m和4.2m，由于进深不大，除了“卧室三件套”、电视柜之外，最多只能增加衣柜等，其他如贵妃椅、梳妆台等就无法放置了。主卧室和套间里外布局，总开间达到了7.8m，动静分区明确，如外间摆放沙发，布置工艺品柜等，能使主人空间进一步提高档次。从开间和面积上看，主卧小于南次卧，没能拉开层次。建议结合改造缩小南次卧的开间，增大家庭厅开间，并将主卧衣帽间打开成单排衣柜，扩大面积。



北京首开幸福广场公寓A户型

重要的是配备几卫几浴

目前国内的公寓类住宅两卫已比较普遍，但达到三卫以上的却屈指可数。而在西方发达国家，人们说起房子来，除了几室几厅外，很重要的就是几卫或几浴，因为他们通常各用各的，父母子女分开使用，有的甚至夫妇也各有自己的卫生间。拥有多卫虽然占用了居室的面积，但却大大提高了舒适度，是未来住宅发展的方向。

实例2：北京珠江拉维小镇

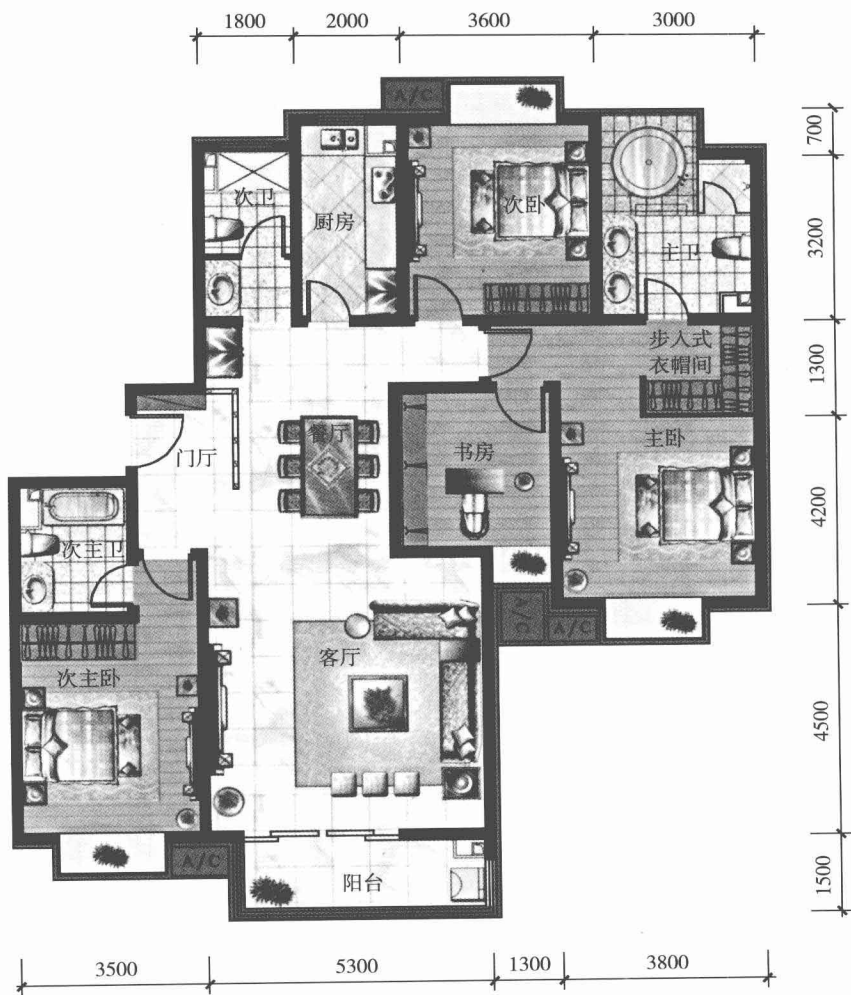
该实例位于北京市通州区，为C2户型，四室二厅三卫，建筑面积180m²。

户型整体格局规整，分区细致，由于南北通透，光线比较充足，只是客厅的侧墙凸出，对主卧和书房有日照遮挡。

主卧配有书房、步入式衣帽间，卫生间为明窗，设置了淋浴间和浴缸的“双浴”以及双洗手盆，显示了一定的档次。

与众不同的是，设置了次主卧。次主卧的功能定位比较明确，配备了独立卫生间，并处于南向，无论是家中的老人、子女同住，或者客人投宿，都会拥有较高的舒适度。

有所缺憾的是，虽然入门的玄关和入次主卧的玄关结合在一起，一定程度上扩大了面积，增加了宽松感，并用屏风隔离了“开门见餐”，但餐厅处在交通中枢部位，既不稳定，又易被干扰。



北京珠江拉维小镇C2户型

改造提示

看看窗户的开设

卧室是生活中很重要的居室，而窗户具备采光、通风的重要功能，拥有什么样的样式和尺度，直接关系到居住者的健康。因此，改造时要尽量保证主要居室留有窗户，避免黑空间，并且采光、通风良好。

在窗户的样式上，尽可能选择平开窗，一方面是其密闭性较之推拉窗要好，另一方面是可以避免推拉窗窗框位于中间阻隔视线的弊端。现代住宅在窗户上流行的是“大玻璃，小开窗”的分割形式，除了刻意追求古典风格和考虑安全的设计外，窗框少一些可以使观景更为充分。

在窗户的尺度上，朝阳一面尽可能选择采光角度大一些的飘窗或角窗，以保证阳光的充沛、视角的开阔。主要卧室应尽量朝阳，使其具有较高的舒适度。当然，南方地区因为日照充分，可以不必考虑阳光，但应尽量避免西晒。北方地区对阳光的需求依次为：南、东南、西南、东、西、东北、西北、北。

另外，窗的开设还要注意自家的窗户是否与邻居的窗户互视，不然总是挂着窗帘也挺别扭的。

看看动静的私密

卧室对动区的私密。卧室应处于与入户门、客厅相对分离的位置，避免直对客厅。如果客人前往客厅还要经过卧室的话，对主客双方来说多少有些不便。因此，改造时应将“前厅后卧”视为一种典型的户型结构加以考虑。

卧室对静区的私密。主卧应尽量拥有主卫生间、衣帽间和休闲阳台，保持就寝的独立：作为家庭居室时，满足了两代人保护各自隐私的需要，使大人和小孩各有各的生活空间；而作为客房时，主人与客人的卧室相对独立，互不干扰。

实例3：乳山天域蓝湾

该实例位于山东省乳山市长江路，为D2户型，三室二厅二卫，建筑面积117m²。

该户型处于板楼的西侧，三面采光，观景、通风都比较充分，尤其是主卫的角窗、主卧侧面的窄条窗，以及三个卧室的飘窗，在满足了充分的采光后，还多了观景的角度。

另外，动静分离也处理得非常到位，客厅左上角的垭口将户型分成了右边厨房、餐厅和客厅的动区，以及左边三个卧室、主卫生间的静区。利用侧面采光的优势，将主人空间放置在最里侧，既保证通风、采光，又最大限度地减少干扰。而次卫处于结合部，正好满足两个区域的共同需要。这样，动区都集中到了户型外侧，减少了对静区的交叉干扰，真正做到了“前厅后卧”。



起居空间元素

虽然传统的“一居室”、“二居室”的称谓突出了卧室的重要性，但实际上，现代住宅逐渐形成了以起居室为核心的结构样式，起居室在所有居室中不仅面积最大，而且处于交通中枢，起着联系各个居室的重要作用。

起居室是家庭活动的中心，既要摆放多种家具，满足不同家庭活动的需要，又要留出空间彰显气派，所以改造时，保持相对大的面积显得非常必要。

起居室又是联系各个空间的重要中枢，这不单单是因为家庭活动的承转起合都要靠起居空间维系，还因为住宅的设计必须要有公共空间沟通各个独立空间，因此起居室占据何种位置显得非常关键。

起居室包括：门厅、客厅和餐厅。

起居的分类

门厅是户型的脸面

门厅也叫“玄关”，这个称呼来自于日本，是入户的过渡空间，因为日本人进屋后要先换上拖鞋和和服，才好在榻榻米上坐卧。玄是深奥的意思，入户时要有一个缓冲的空间，既可以换衣物和鞋，不至于把外面的尘土带进屋，又避免一览无余，使坐在客厅的人不自在。

利用“玄关”的顶部做成吊顶或吊柜，适当压低该处的空间高度，进门先抑后扬，可以感受空间变化的情趣，同时也使客厅趋于完整。经过空间由低到高，面积由小到大，光线

由弱到强的变化，使人在心理上有个过渡，而非直接“登堂入室”。之所以称其为“玄关”，还因为门厅的设计装饰往往浓缩了整个户型装修的精髓。目前很多户型为节约空间，将起居室设计为“开门见餐”或“开门见客”，缺少了“曲径通幽”、“循序渐进”的感觉。因此，在条件许可的情况下，尽可能通过装修改造来实现门厅的设置。

门厅的面积一般为 $3\sim 5\text{m}^2$ ，并配有衣柜和鞋柜。有些户型是将居室入户大门后的过道定为门厅，此时要注意过道的宽度是否能放置衣柜或鞋柜，否则就只能是简单的“过渡空间”，而非门厅。

餐厅是户型的脖颈

餐厅目前有几类：一是和门厅共用，二是和客厅共用，还有就是独立餐厅。前两者更多地是为了有效利用居室面积，但其结果往往是处于户型的灰色空间中，采光并不好，同时在就餐时会受到来自其他功能空间的干扰。而独立餐厅，尤其是带窗户的“明餐厅”则避免了上述缺点，但同时也占据了户型内的一个采光面，牺牲了一个卧室的空间。

说是“脖颈”是因为餐厅很多时候处于各功能区的结合部，起着连接沟通的作用。比如：餐厅尽可能和厨房、公共卫生间集中在一起，上菜、如厕都会方便一些；餐厅一定要在户型的外侧，与静区的卧室分开，避免产生干扰；餐厅和客厅共用时必须设在厨房一端，不然总是横穿看电视的区域，是件尴尬的事。

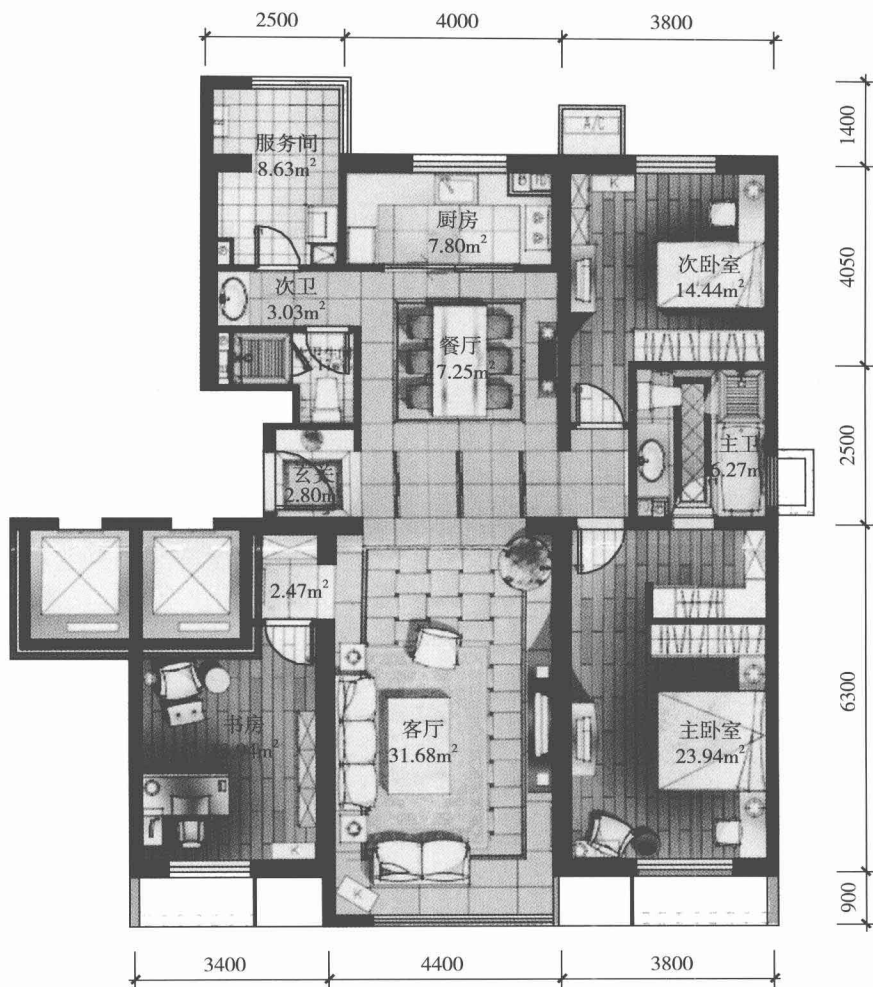
餐厅面积一般在 $6\sim 12\text{m}^2$ ，可放置餐桌、餐椅和配餐台等。

实例4：北京万科·紫台

该实例位于北京市丰台区西四环岳各庄北桥西800m处，为F3户型，三室二厅二卫，建筑面积171.59m²。

该户型门厅虽然只有2.8m²，但独立而隐蔽，面对大餐厅和大客厅，两侧收紧的墙体形成了缓冲，很像“脸面”。

餐厅虽然没有独立窗户而形成“明餐厅”，但通过厨房的大玻璃和推拉门，就餐区域比较明亮，并且与客厅完全分开。餐厅和厨房的联系非常紧密，并且与次卫和服务间毗邻，使用起来非常方便。同时，餐厅与门厅相接，出入便捷，与客厅呼应，使起居室显得非常宽大，体现出了“脖颈”的作用。



北京万科·紫台F3户型

通常与窗户呈 90° 夹角的两个客厅侧墙面要保持3m以上连贯的“双平行线”，这样一方面有利于摆放电视机、沙发和家具，另一方面也可避免卧室门开在此处出入时穿越厅堂。客厅一圈有几道门，每道门朝向何方，是客厅优劣的关键，因为门越多则空间利用率越低，而门朝向哪里又决定了使用的方便与否。比较理想的客厅是，整个空间十分独立，除了入口和阳台的推拉门外，无任何房门，这样几乎不受干扰。

如果是独立客厅，面积可以小一些，如果是与餐厅、门厅合一的，则应尽可能大一些，最好要方正，明亮通透，有很好的视野。客厅的面积一般在 $20\sim 50\text{m}^2$ 之间，本着实用的原则，增大减小都要兼顾与其他居室面积的均好性，以保持整体户型的面积比例和谐，否则将影响生活的品质。

实例5：北京上河村

该实例位于北京市海淀区远大路，为D户型，三室二厅二卫，建筑面积 190.86m^2 。

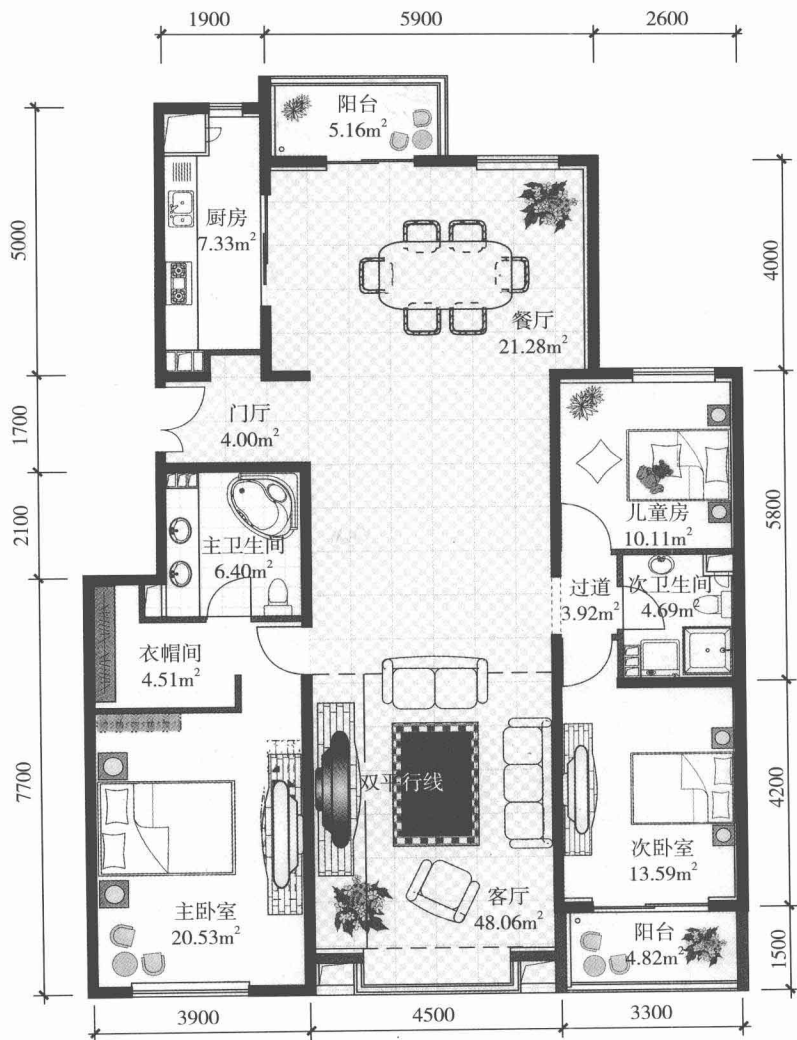
该户型三厅的分区比较明确：

客厅的双平行线有 5.4m ，利于摆放沙发和电视，并且没有交通干扰。

餐厅处在独立的空间里，并且有两个采光口，也很稳定。

作为门厅的玄关，两面墙形成了比较隐蔽的独立空间，门后的位置预留出放置入门衣柜的位置。

存在问题是：相对于 4.5m 开间的客厅而言， 5.9m 开间的餐厅过于奢侈，并且占据两个采光窗，有些浪费，应该封闭出一间卧室，保留靠近厨房的空间作为餐厅；另外，客厅和餐厅之间的空间用途不明，只能放置三角钢琴之类的大物品，否则其功能更多的只能体现出交通通道的用途。



北京上河村D户型