

selection and transformation of small apartment

by Li Xiaoning

李小宁 著

迷你一居
合体一居
一居室
二居室
三居室
小复式
LOFT
酒店式公寓



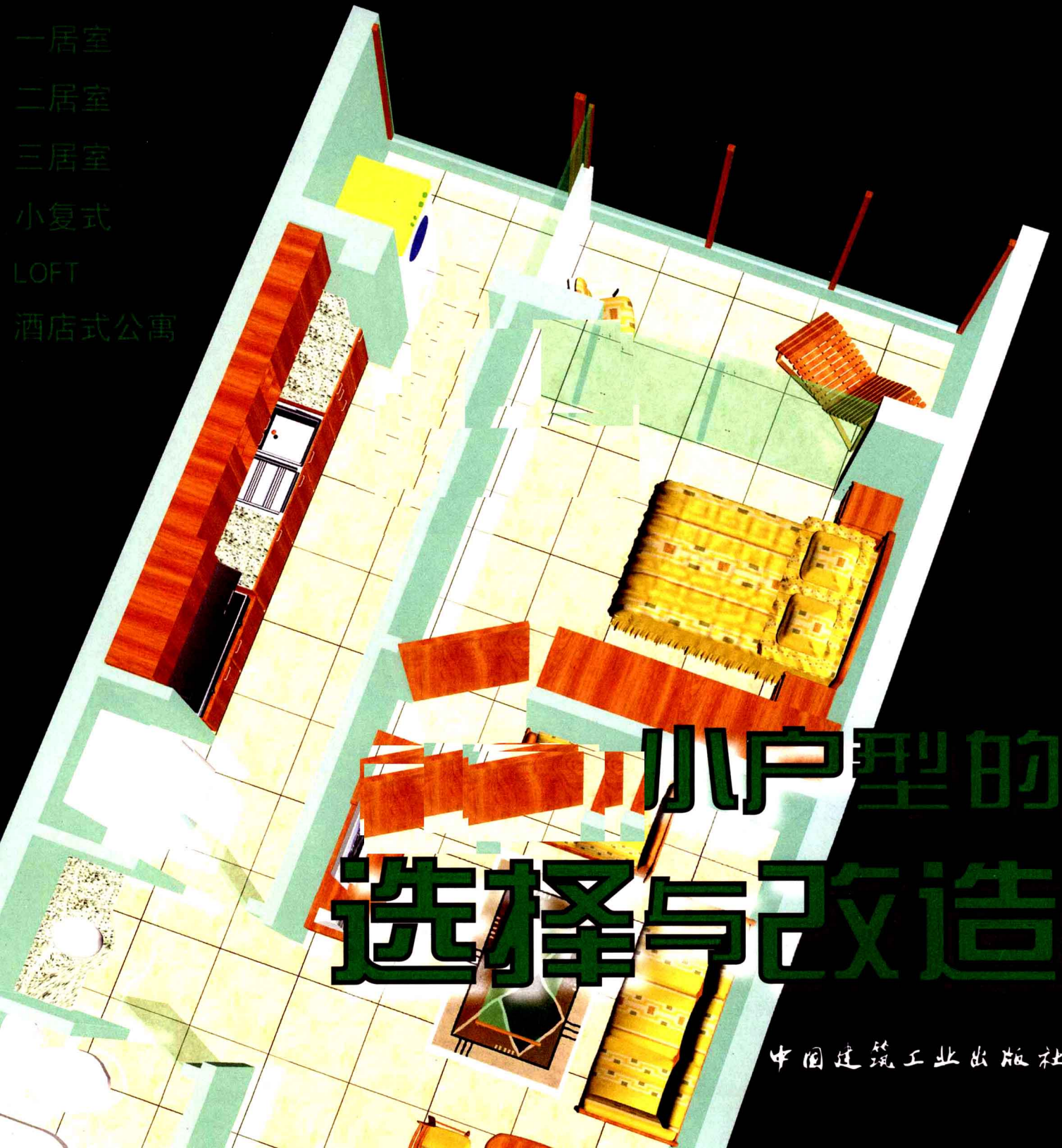
小户型的 选择与改造

中国建筑工业出版社

selection and transformation of small apartment by Li Xiaoning

李小宁 著

迷你一居
合体一居
一居室
二居室
三居室
小复式
LOFT
酒店式公寓



小户型的 选择与改造

中国建筑工业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

小户型的选择与改造/李小宁著. —北京: 中国建筑工业出版社, 2010.10
ISBN 978-7-112-12353-7

I. ①小… 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159498号

本书作者为我国楼市分析专家、户型设计专家。

在大量的户型改造实践的基础上, 作者精选了69个有代表性的在售住宅户型改造实例编成此书, 并对每个实例进行了深入的户型分析和精心的改造设计。改造户型包括迷你一居、合体一居、一居室、二居室、三居室、小复式、LOFT、酒店式公寓等。

本书图文并茂, 直观实用, 可供开发商、设计公司、房地产策划营销、建筑装饰公司及广大居民等参考使用。

责任编辑: 许顺法 陆新之

责任设计: 陈旭

责任校对: 姜小莲 王雪竹

小户型的选择与改造

李小宁 著

*

中国建筑工业出版社出版、发行 (北京西郊百万庄)

各地新华书店、建筑书店经销

北京嘉泰利德公司制版

北京盛通印刷股份有限公司印刷

*

开本: 880 × 1230 毫米 1/16 印张: 12¹/₂ 字数: 400千字

2010年11月第一版 2010年11月第一次印刷

定价: 68.00元

ISBN 978-7-112-12353-7

(19621)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题, 可寄本社退换

(邮政编码 100037)

户型的特性与需求

(代前言)

好户型的标准不尽相同，这是由于设计师结合市场的大多数需要来设计户型，购房者结合家庭的极少数需要来选择户型，因此千差万别。好户型的标准也相对一致，基于人性化的标准设计，基于日常生活的基本需求，设计师的设计与购房者的需求会越来越多地相重合。

不管如何，判定一个户型的特性好坏与否，应该注意“六性”，即：

实用性

具体体现为使用率和实用率，前者是定量标准，后者是定性标准。使用率是用套内建筑面积除以建筑面积得出的百分比来计算，而实用率则是通过套型内家具、橱具、洁具等物品的放置，以及各种合理的生活活动线所占用的面积除以套内建筑面积得出的百分比来计算。

户型的实用性可以从几个方面着眼：

基本空间要具备。像卧室、起居室、厨房、卫生间等基本生活空间在每个套型内要保证，否则将影响生活的舒适度。

居室比例要方正。合理的长宽比不大于1.5:1，尽量少点“金角银边”。

面积大小要适宜。户型有大有小，有繁有简，但最重要的是要大小适度、繁简适宜，大而无当、小而局促，都会使舒适度受到影响。

功能分配要合理。住宅的主要功能是居家过日子，在功能细分的前提下，尽量减少可用可不用的空间。

空间使用要便捷。一个简便的标准就是看

看空间的转换是否自如，交通的动线是否简短，相互的干扰是否最少。

经济性

对于大多数普通购房者来说，紧凑实用，价格适中，使用率高的住宅是必然的选择。但随着生活水平的不断提高，性价比成了人们逐渐关注的指标，因为“钱有价，生命无价”，性能好的住宅带来的生命享受，即便是稍微贵一点也是值得的。

安全性

一方面，要考虑防盗、防火、抗震和抵御自然灾害的能力，具体而言就是门窗是否安全防盗，户内是否配有感温、报警装置，建筑结构是否抗震和抵御自然灾害等。

另一方面，还要保证一定的私密性才会拥有安全感：对外，窗户应避免互视；对内，社交与私人空间、各种功能空间应有效分离。

可变性

住宅是一个使用几十年的商品，户型应尽可能地符合可持续发展原则，以适应未来家庭和习惯的变化。根据生活的要求灵活地改变使用空间，满足不同对象的生活需要，是现代人对户型的需求。随着生活水平与科技水平的不断提高，合理的结构体系为可分可合的户型提供了改造的空间，对未来的调整与更新留下了余地。

观赏性

户型应美观大方，具有一定的艺术性和文化品位，同时也应有个性和特色，或者与时俱进，或者复古怀旧，这样才能吸引不同口味的购房者。

科技性

节能和环保日益受到人们的关注，除了先进的建筑材料外，各种带有科技含量的系统，如中水系统、恒温系统、新风系统、垃圾处理系统、中央吸尘系统等进入了户型中，这些直接关系到生活质量的提高和运营成本的降低。

当然，在了解了户型所拥有的特性外，还应结合自身的需求去选择和改造。

购房者在选择户型时，一般是先基于各自不同的宏观需求，如：自住需求中的人口数量，是一代、两代，还是三代，是需要解决有无，还是改善居住；投资需求中的使用性质，是长期出租，还是短期炒卖，是先自住，后出租，还是先自住，后转让；等等。

在匡定了面积大小、居室多少后，人们自然而然地会出现各式各样的微观需求：

套型的需求

套型是户型的核心，选择时既要注意现实的需求，又要考虑未来的变化，不管是自住，还是出租或转让，都应尽量符合可持续发展的原则。

布局与配比。套型中各居室的分布形形色色，千变万化，有时布局差之毫厘，需求就谬以千里。因此，结合理论评判布局，结合需求匡定布局，就成了选择户型的原则。在配比上，均好性是户型匀称的标志，目前国内基本上延续了香港住宅“大厅小卧”的模式，而北方地区在卧室的面积上进行了适当放大。在动区和静区的比例上，有个简单的算法：三居室大致

五五开；两居室大致六四开；一居室大致七三开。而动区中的起居室与其他空间大致七三开，或者客厅与独立餐厅等其他空间大致四六开。

采光与通风。对于阳光，南方北方有着不同的要求：北方因为寒冷，更在意阳光，朝阳面是人们重点的选择；南方因为炎热，尤其惧怕西晒，对阳光的需求不那么强烈。年轻人早出晚归，很少会考虑晒太阳，可以选择价格低一些的北向房；老人需要阳光的照射，两居以上的户型，至少要保证一个卧室或起居室处于朝阳面。景观也是朝向选择的重要因素，像大到山景、海景、河景、湖景，小到小区园林、水景，都会或多或少地影响着现代家居生活，因为好的景观会对心情起着重要的调节作用，这也是一些背向阳光、朝向景观的套型反而卖得好的原因。采光还要注意采光口的大小，也就是窗户的宽窄高低。大窗户采光、观景丰富，视觉上能延展居室空间，同时充满着时尚感，但保温会受到影响，并且私密性也差一些。住宅的通风在南方要求要高一些，这是因为空气相对潮湿，像卫生间、工人房，在北方可以做成暗的，但在南方则多为明窗。

功能的需求

在总面积一定的情况下，选择什么样的空间组合，以达到居室效益的最大化，是影响户型的关键。

卧室与起居室。不论是过去的“室大厅小”，还是现在的“室小厅大”，选择住宅时，恐怕首先考虑的还是有几个卧室，才能满足生活的基本需求。起居室包括门厅、客厅和餐厅，它是现代住宅的核心，不仅是户型的结构中枢，还是生活的重心所在。打个比方，户型像个螃蟹，卧室是爪子，支撑着身躯，起居室是蟹钳，掌握着方向。

厨房与卫生间，是体现家庭生活质量高低的关键场所，又是住宅科技非常集中的地方，

因此大厨房、大卫生间是一种选择趋势。不仅如此，双卫甚至三卫、四卫，中西分厨甚至增设早餐室，都是提高舒适度的必要选择。不要忘了，追求面积和数量的同时，还要注意平衡其他居住空间。

休闲区与储物间。这些户内的次要空间，对生活情趣起着调节作用。像在居室一侧或一角设置茶座、酒吧、棋牌桌等等，成为很多人选择户型时的参考因素，而阳光室的设计，恰恰迎合了此类休闲空间设置的潮流。储物间包括衣帽间和储藏间，将各种衣物和杂物集中于此，会使居室变得更为整洁。但应注意，这类暗空间的销售单价与居室类明空间的销售单价相同，选择时要适可而止。

材质的需求

表面上看，建筑材质与户型格局没有直接的关联，实际上，优劣与否对选择户型起着调节作用。

窗户与门。窗户的发展变化与科技进步有着密切的关系：型材从铸铁窗、塑钢窗、铝合金窗，到铝包木窗；开启方式从早期平开、推拉、现代平开，到双向平开；玻璃从单层平板玻璃、双层夹胶玻璃、双层中空玻璃，直至多层中空玻璃；隔热保温技术从型材上的断桥隔热，玻璃上的双层普通玻璃、Low-E 防辐射玻璃，直至外挂的隔热卷帘等等。窗户在套型内采用的数量和面积较多，因而性能和成本有着直接的关系，选择时要注重性价比。而门主要是入户门，相当于户的脸面，造型美观，安全优质，会提升住宅的档次。

内饰与外墙。内饰主要体现在精装修项目上，优良的装饰会使户型掩藏缺憾，锦上添花，而劣质的装饰则瑜不掩瑕，画蛇添足。外墙装饰按档次依次为石材、塑铝板、釉面砖和涂料，虽然这些离户型似乎远了一些，但好的外墙装饰会增强购房者的选择信心。



目 录

户型的特性与需求 (代前言)

喜忧参半篇

空间的均衡	2
亦真亦幻小户型	3
何谓小户型	3
小户型的分类	5
钟情小户型的几个理由	10
小户型热销的深层次原因	12
谁在购买小户型	13
小户型的缺憾	15
超小户型要慎选	19
选择小户型的关键	20
结束语	22
亦喜亦忧的酒店式公寓	23
同族异类比优劣	23
喜忧参半论虚实	25
慎重投资看长远	26
改造局限须仔细	28

超小户型篇

空间的底限	32
迷你一居	33
深圳第五大道荔盛苑户型	34
厦门禹洲·大学城10单元户型	36
广州世纪绿洲B3户型	38
北京绿景苑SOLO-1 D1户型	40
广州森语星园C4-04户型	42

北京玺萌鹏苑“钻石”户型	44
北京金隅可乐F户型	46
合体一居	49
长春长电·紫盈花城E4户型	50
北京文林商苑标准户型	52
北京UHN国际村G户型	54
北京康桥水郡L户型	56
北京和平新城A户型	58
北京富力城A1楼15户型	60

精巧户型篇

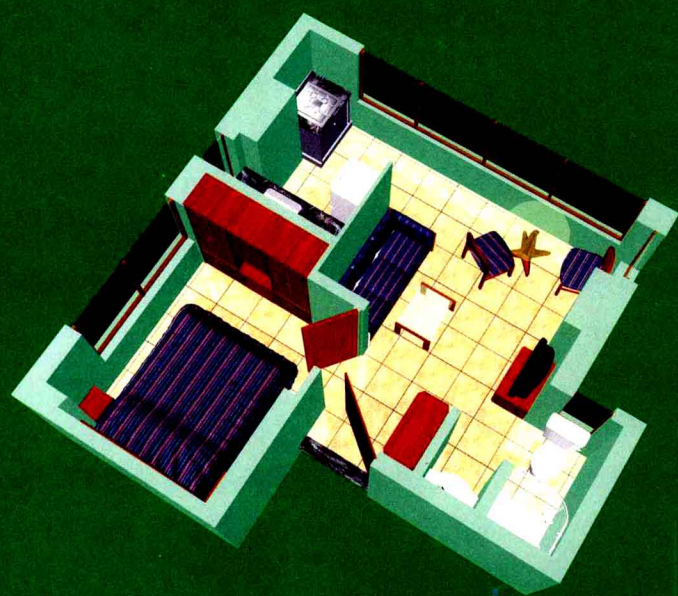
空间的尺度	64
一居室	65
涿水天鹅湖G3户型	66
北京当代名筑家园户型	68
北京国际港M户型	70
上海建德花园A户型	72
北京万科公园5号PARKVIEW C户型	74
北京·印象W户型	76
广州淘金家园06户型	78
北京枫桦豪景B座1B户型	80
北京曙光花园水云天C户型	82
广州春江花园A户型	84
北京非常男女L户型	86
二居室	89
北京前门箭G户型	90
上海美好家B户型	92

北京主场 2 号楼 L (05) 户型	94
北京橡树湾 B 户型	96
北京新通国际花园 R9 户型	98
北京御景山 C 座 F 户型	100
涿水天鹅湖 H1 户型	102
北京长安星园 E 户型	104
长春咖啡小镇 A3 户型	106
北京格调 C 座 E-05 户型	108
北京人济山庄 A 座 02 户型	110
长春天富北苑 F 户型	112
长春天伦·中央区 K 户型	114
长春万科·洋浦花园 C 户型	116
北京远洋万和城 B5 户型	118
北京中海馥园 F 户型	120
北京雅仕·合金公寓 A 户型	122
三居室	125
漳州招商花园城 B 户型	126
北京金港国际花园 A 户型	128
北京橡树湾 A 户型	130
北京万达广场 4 号楼 E 户型	132
北京远洋一方舒适三居户型	134
涿水天鹅湖 E 户型	136
北京华城 J 户型	138
北京苹果社区次红苹果公寓 F 户型	140
北京丰润世家 C 户型	142
北京橡树湾 C-1 户型	144
长春天伦·中央区 L 户型	146

时尚户型篇

空间的跳跃	150
小复式	151
北京都市心海岸 C5 户型	152
北京百朗园 V 户型	154
北京威尔夏大道 D1 户型	156
北京信恒大厦 G 户型	158
北京曙光花园水云天 F 户型	160
北京都市心海岸 B2 户型	162
深圳创世纪滨海花园 D 户型	164
LOFT	167
北京智地·香蜜湾 L12 户型	168
北京 UP 生活 KT-2-16 户型	170
北京荣丰 2008 非常空间梅花 J 户型	172
北京合生·世界村 B3 户型	174
天津瑞景名郡 D 户型	176
北京卡夫卡公社 A2 户型	178
酒店式公寓	181
北京工体 3 号 B1 户型	182
北京金桥国际公寓 E 户型	184
深圳丹枫·白露 F 户型	186
北京纽约客 A 户型	188
后 记	191

喜忧参半篇



空间的均衡

篇前语

生活中有很多均衡：生理方面的均衡可在相当程度上实行自我调节，阳盛了，就要补补阴，太胖了就要减减肥，不断地消耗又不断地补充；心理方面的均衡也是如此，看书看久了，就听听音乐舒缓一下，心情压抑时，就出去散散心，使心态平稳；而物理方面的均衡就更多了，大到向心力和离心力均衡时，卫星就可以平稳地飞行，小到砝码和所称的物品均衡时，就可以称出其重量。

空间的均衡是以人的需求为基准的：画家舞彩弄墨，对书房的尺度要求可能会超过起居室；视听发烧友听音看碟，窗户小的居室相对安静，也许比明亮、通透的房间更为合适；而对热衷于家庭生活的主妇来说，厨房和卫生间的尺度和设施，大概是挑选的关键点。

大与小的均衡

不管是前些年追求香港流行的大厅小卧，还是近两年学习西方的大厨大卫，住宅内各空间的面积比例总是在不断地变化。实际上，在户型总面积有限的情况下，大与小都是处于相对的关系：厨房大了，餐厅就可能小；卫生间大了，卧室就

可能小；厅大了，其他居室就可能小。所以，大与小只能在基本的需求中达到均衡。

动与静的均衡

动与静都不是绝对的，在住宅以“静”为主的环境中，也要有“动”；与“个人空间”相对，也要有“公共空间”；与“私密性”相对，也要有“交往性”。现代住宅的“动静分离”是舒适度的标志，但有些时候也会有所融合。因此，住宅中的动与静同样需要均衡。

住与行的均衡

住宅是生活的重要场所，特别是家庭成员较多的家庭，其乐融融的家庭活动，是任何户外活动所不能取代的。住宅以住为主，以行为辅。住就像是港湾，像是休养生息的锚地，因而住宅的基本功能都是围绕着住而设置，包括起居和就寝；而行则是港湾中随时出发的船只，不管是出发和返回都需要及时调整航向和补充给养，因而住宅也必须充分考虑行的便利，包括通行和运输。所以，住与行的均衡是人在有限的空间中扩大自由的关键所在。

亦真亦幻小户型

近些年来，小户型一直是市场追捧的热点，很多楼盘最先售罄的往往是位置并不是太好，但总价相对低一些小户型。尤其是房价高擎的今天，购房者对小户型的追逐变得更为紧迫，更为匆忙，甚至有些饥不择食。

小户型面积虽小，但居住功能和大户型相比，不应该有太大的差异，理想的要求是：精致地规划面积，巧妙地设计户型，合理地改造布局，其面积的取舍点尽量卡在既保证功能完善又最少浪费，也就是经济而不局促。

实际上，小户型由于面积有限，设计不易，挑选也难，改动起来更是捉襟见肘，因此，比起大户型来，更需要精挑细改。

何谓小户型

狭义与广义

狭义的小户型：70平方米以下的，具有厨、卫、宿功能的一居室，这中间包括超小型的酒店式公寓和单身公寓。

广义的小户型：总面积相对于市场主流户型为小的精巧户型或称做标准户型。比较一致的看法是：一居室60平方米、二居室80平方米、三居室100平方米、小复式120平方米。以上仅指单卫，如果变成双卫，再增加一些功能空间，比如储藏室、休闲阳台和独立餐厅等，可以将面积放宽10~20平方米。而南方户型，由于居住习惯空间稍小、建筑结构简洁和使用率较高等特点，面积可以缩小10~20平方米。

缩小面积与增加功能

这两方面常常是一对矛盾，20世纪80年代以前的户型，因功能相对单一，居室可以做得小巧些，像一居室40平方米，二居室60平方米，而三居室也就才70平方米，这些户型中大多是只有过厅没有客厅，实际上是少了一个主要功能空间，也就是少了一间房。而现在随着“动静分区”、“洁污分离”、“干湿分开”、“主客分卫”、“中西分厨”等等标志生活品质 and 习惯的样式，以及储藏间、衣帽间、休闲阳台、家政阳台、门厅等等空间的设置逐渐地渗透到各种户型中，居住的舒适度较之从前大为提高，但面积也相应地加大。

因此，小户型中各类分区的样式及功能空间的设置应首先服从于居室面积的需要，也就是说，在起居室、卧室以及厨卫面积达标的基础上，再适时加以考虑。为了更好地在有限的空间中容纳人们无限的需求，兼容方方面面，像功能复合化、空间模糊化等是住宅发展的重要趋势。

使用率尤其重要

使用率的大小也是一个不容忽视的问题。目前，绝大多数楼盘在户型面积上提供两个数据，即，建筑面积和套内建筑面积，前者为销售时的计价面积，而后者为户型所占用的面积。使用率的计算是套内建筑面积除以建筑面积得出的百分比，一般标准户型在塔楼为77%~82%，在板楼为80%~85%，南方地区同比还能提高5%。而小户型集中的楼层，因公摊加大，实际上要降

低3~5%。在进行项目之间价格比较时,应用某一户型的总价除以套内建筑面积,得出的单价才是该户型的有效面积的价格,这一点,对于在面积上斤斤计较的小户型来说,显得尤为重要。

实例1:北京金桥国际公寓

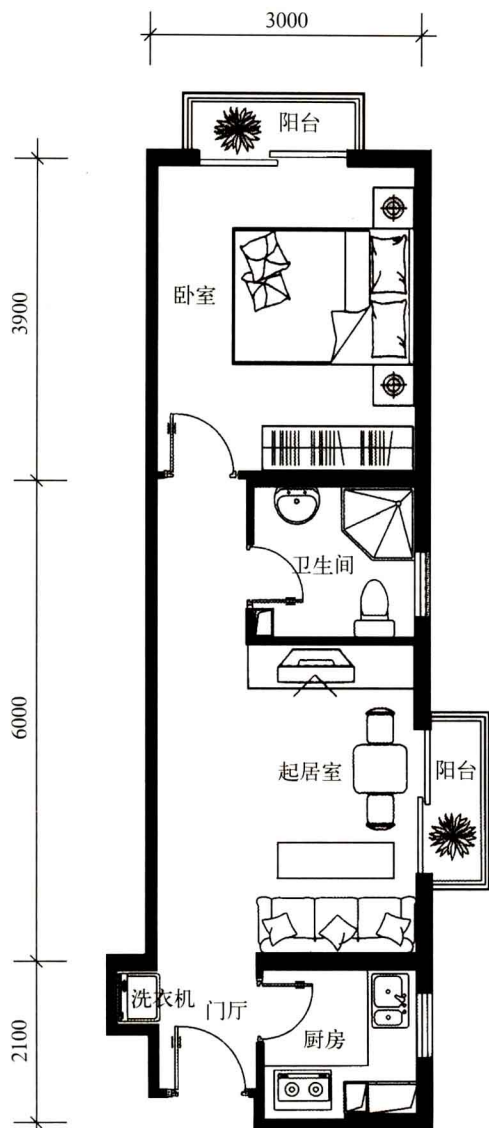
位于北京市崇文区广渠门内,一室一厅一卫的B户型,建筑面积55.87平方米。

该户型虽然比较狭长,但因处于楼体侧面,采用了明厅、明卧、明厨、明卫的设计,并且将各居室面积合理分配,形成了酒店式公寓中少有

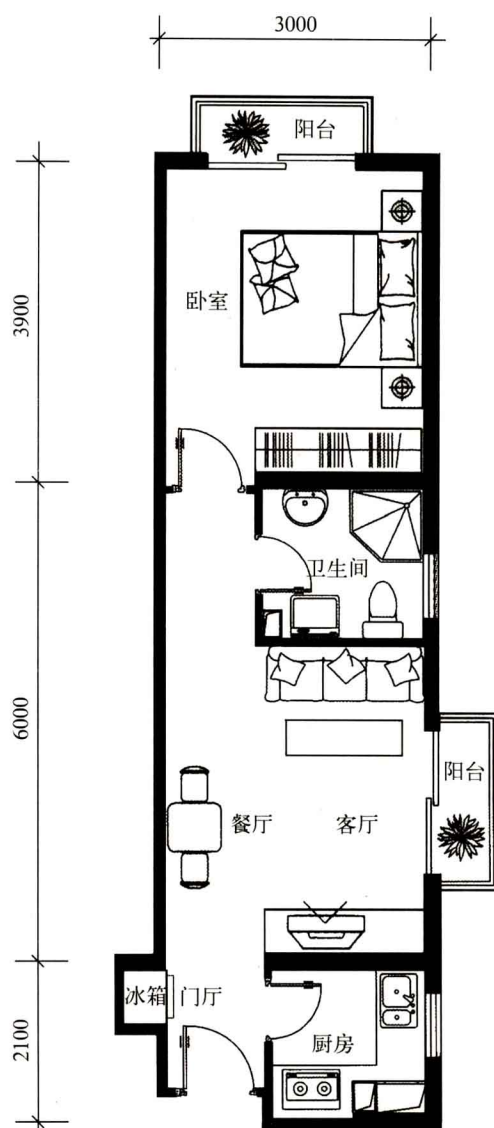
的一室一厅外加独立厨房户型。

由于恰到好处地控制了各居室开间和进深的比例,使这款原本比较呆板的户型,顿时蓬荜生辉。缺点是,餐厅和客厅交叉在一起,使用起来有些干扰。

可以调整的是:将沙发和电视柜对调,便于沙发放置在稍长一点的上侧墙面;餐桌移到左墙下端临近厨房的位置;卫生间门上移,将洗衣机放入门后;洗衣机原来的位置埋进冰箱;卧室门稍稍下移,保证开启时与衣柜取齐。



改前



改后

小户型的分类

狭义小户型一般为一居室，按户型样式分为合体一居和分体一居；广义小户型可以是精巧的一、二、三居和小复式，按使用功能分为居家型、商住型和商务型。

合体一居是超小户型的必然选择

标准的一居室是一室一厅，不管是过去的室大厅长小，还是现在的室小厅长大，睡觉和起居或就餐都是分在不同的带有采光面的空间里。而随着一居室的热销，为了缩小面积，降低总价，市场上出现了将卧室和起居室合二为一的合体一居，俗称“大开间”。

这种户型的特点是：厨卫等基本生活设施仍然具备；居室除厨卫外，只拥有一个窗户或阳台的采光面（如果有两个以上的采光面，就容易分割成两个居住空间，成了名副其实的一室一厅）。

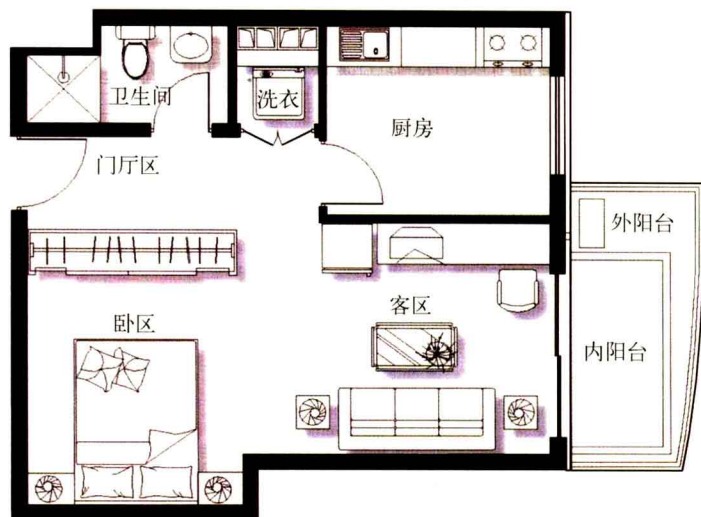
实例 2：北京朗琴园

位于北京市丰台区广安门外，大开间一卫的白羊座户型，建筑面积 49.31 平方米。

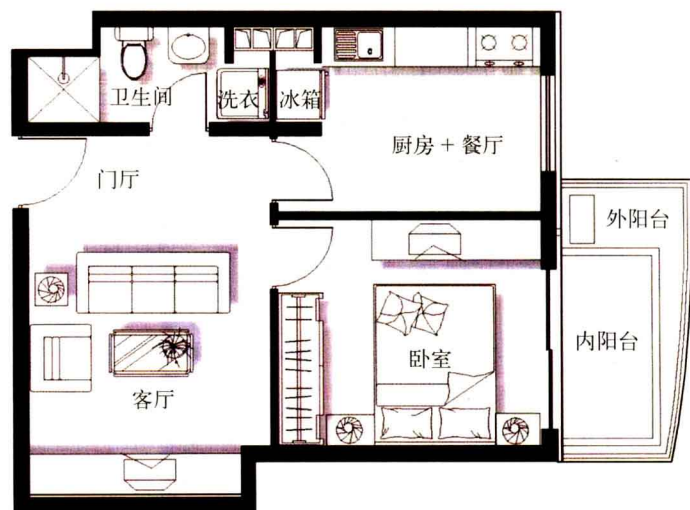
该户型朝向为正东，阳台为全落地玻璃的内、外双阳台。面积的均好性稍差：2.6 平方米的卫生间偏小，6.2 平方米的厨房又偏大，特别是 2.9 平方米的内阳台，占用了宝贵的居室面积，有些不划算。尤其是起居区开间较小，有些局促；卧区衣柜分出的门厅，过于浪费。

改造提示：对于起居区和卧区共用一个采光口的户型，起居区或卧区无论谁在外侧拥有直接采光都各有利弊。起居区在外侧，可以保证厅的明亮度，而卧区在外侧可以保证睡眠的采光、通风良好。该户型由于起居区的开间比较局促，而卧区相对宽敞，就进行了对调，并把门厅处的交通空间纳入，使空间看起来大了不少，实用率也得到了提高。

具体如下调整：打通洗衣房，分成左右两半，用于安放洗衣机和冰箱；将客区和卧区对调，并左移厨房的门，与下侧卧室的隔墙和门取齐；由于厨房开间较大，餐桌可以设置在厨房内；将入门衣柜撤掉，借用门厅的面积，扩展客厅开间，使其变得开阔。



改前



改后

分体一居是保证舒适度的基本户型

分体一居的主要特征是睡眠和起居分成两个居室，各自拥有采光、通风面，也就是通常所说的一室一厅。

那么，对于分体一居而言，究竟“小”到什么程度才算合适？

一般来说，客厅20平方米以上，可以摆放三件沙发、餐桌和书桌什么的，而15平方米以下，就只能摆放简易沙发和小餐桌。

卧室14平方米，可以增加电视桌、梳妆台，12平方米以下，只能满足“卧”的基本需要。

卫生间3~5平方米、厨房5~7平方米就能使用，当然宽大一点会增加舒适度，至于再大一些面积，无非是进行“洁污分区”、“中西分厨”，或者放进洗衣机、冰箱什么的。通常卫生间设置淋浴器、洗手盆和坐便器，最小2.5平方米，若改成小浴缸，3平方米都不富裕。

而厨房面积不应小于5平方米，低于这个数值，室内热量聚集就会过大，同时单排橱柜净宽不小于1.5米，双排橱柜不小于1.9米，并且橱柜总长不小于2.1米。

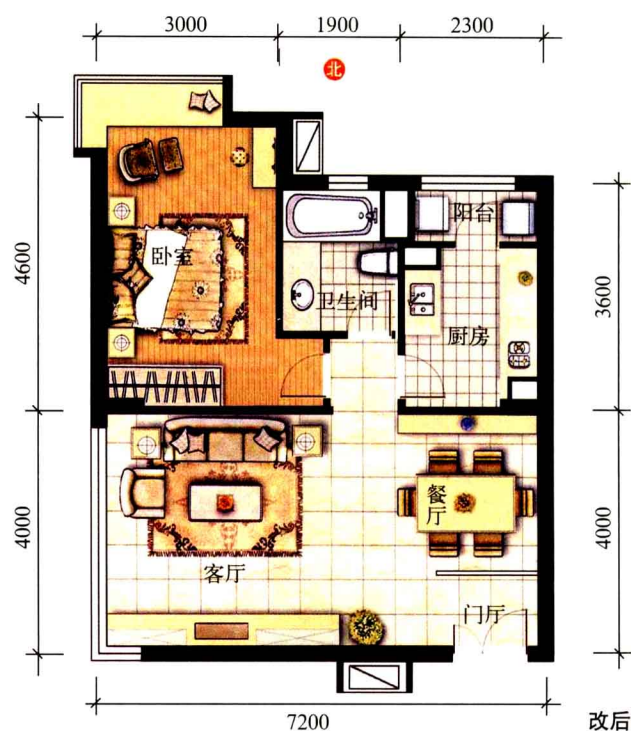
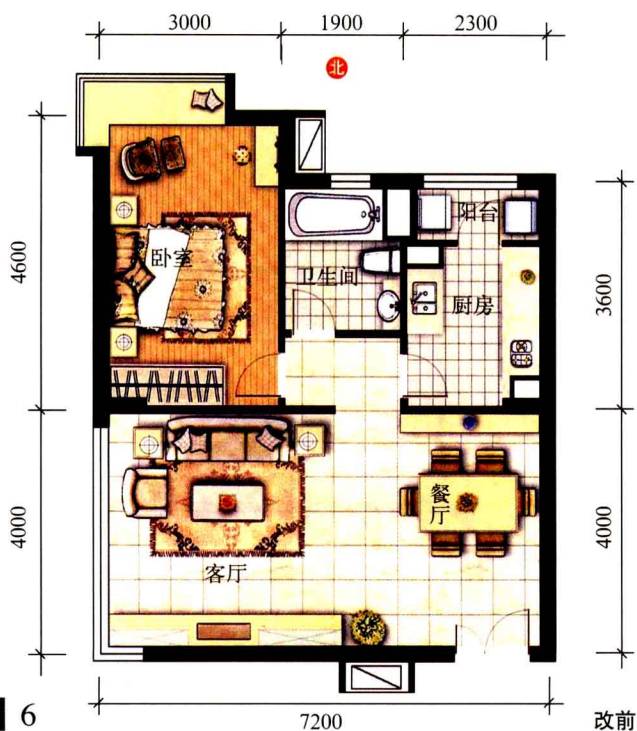
至于阳台、储藏间、门厅等功能空间，在保证主要居室面积的前提下增设，会使居室的品质有所提高。

实例3：北京宝星国际

位于北京市朝阳区望京地区，一室二厅一卫的1D8A户型，建筑面积79平方米。

整个户型格局方正，开间划分合理，空间利用率很高。像起居室，利用交通通道有效地分出了餐厅和客厅，而通道的尽头正好是三个门的交汇处，空间利用达到最大化；像厨房外的小阳台，恰到好处地放置了洗衣机和冰箱，既是厨房空间的延展，又可晾晒一些小衣物。特别是在一居中难得一见的明卫设置，使这款户型获得了较高的舒适度。楼体两面采光，尤其是起居室西南角落地窗和卧室的西北角飘窗，都使得观景、采光视角得到了扩张。

入户开门见餐，虽然节约了门厅的面积，但缺少了私密性，建议增设一道屏风，形成过渡空间。另外，也可以将卫生间门右移，洗手盆移到左侧，这样可以设计成大理石洗手台，增加档次。同时，卧室的门也右移，埋进走廊，使卧室显得大一些。



居家型是自住型买家的最爱

居家型小户型的核心在于：小面积仍要达到多功能，除去基本的就餐、洗浴、就寝和会客外，在寸土寸金的面积中，适时增加读书、休闲等功能，尽量满足生活多方面的需求。

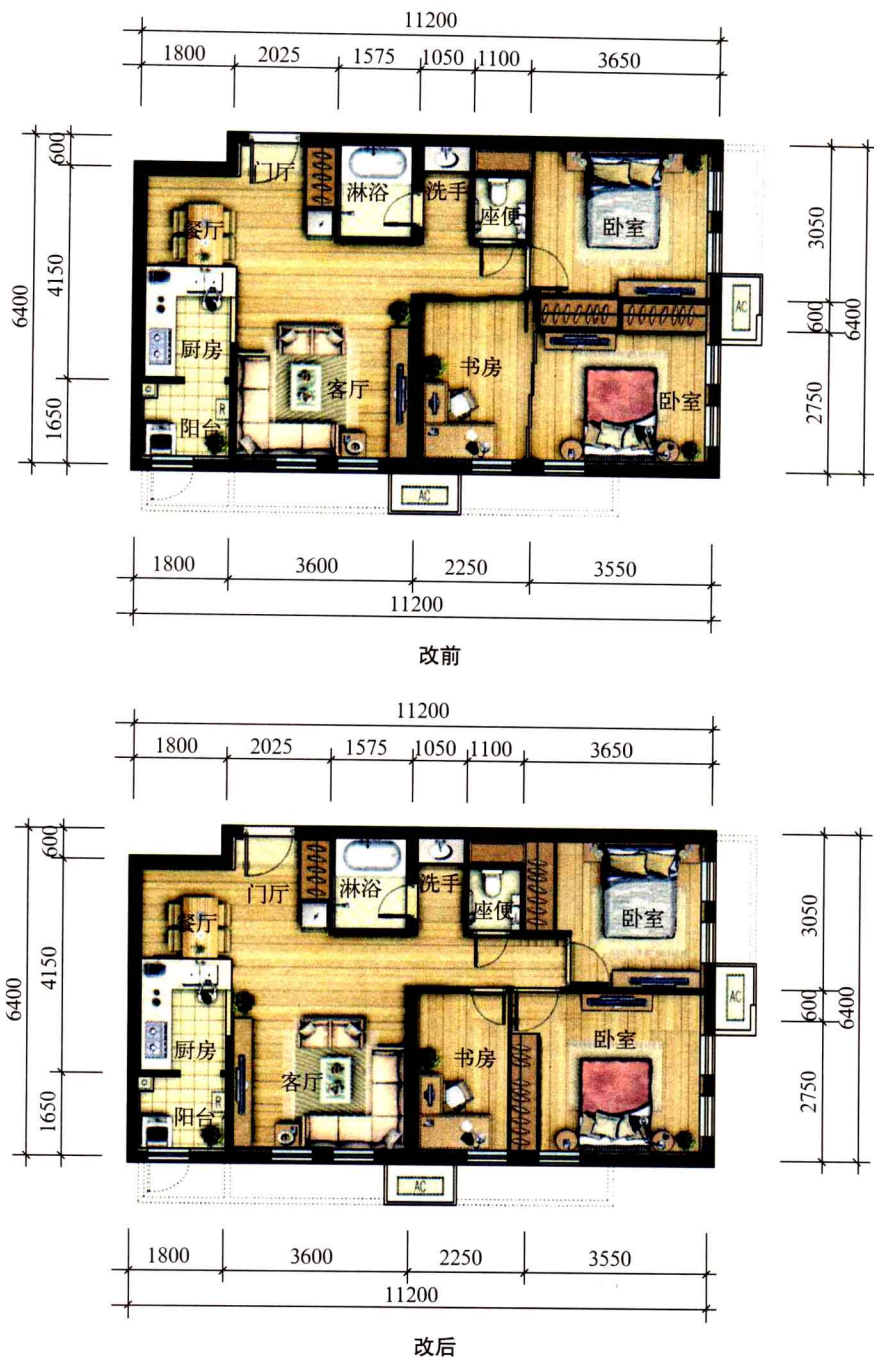
实例 4：北京雅世·合金公寓

位于北京市海淀区永定路北，三室二厅一卫的H户型，建筑面积85平方米。

该户型采用国际先进的低能耗、高性能的SI住宅体系，双楼板、双顶棚和双墙体，以及整体厨房和整体卫浴，为未来更换管线，维持住宅的可持续发展提供了极大的便利。但同时，损失室内空间容积也是致命的弱点。

H户型处于1梯4户的板塔楼的东北或东南侧，并且主卧采用双向窗户，采光比较优良，灰色空间极少。整个户型的均好性不错，各空间的面积配比适度。同时功能分区也较为明确，像餐厅和客厅分离，门厅半独立，使寸土寸金的精巧户型错落有致。卫生间采用了国际上流行的卫浴分离设置，浴室、洗手台和座便器各自独立，对于成员较多的家庭来说，避免了互相争抢卫生间的情形。不过也应该看到，虽然卫生间面积达到了10平方米，但由于空间分散，交通面积占用较多，洁具无法互相借势，感觉各部分都不够宽敞。另外，主卧衣柜设置在床尾，占用了宝贵的开间，使原本的3.35米只剩下了2.75米，非常局促。

建议进行改造：将次卧和主卧之间的墙面取直，次卧门右移，并把衣柜埋进左侧墙里；主卧门开向上面，与次卧门相邻，同时封闭主卧和书房的墙面，把衣柜放置在左侧；对调客厅的沙发和电视的位置，避免门厅处直接看到沙发上的人。这样调整的好处是，三个居室完全独立，空间格局方正，衣柜加长，并且主卧的开间也增加到3.35米。



商住型是投资型买家的首选

倚商养房是投资型买家的主要选择，对于小户型来说，莫过于位于商务中心区以及附近的商务型的公寓。

商务公寓主要是针对商务人士日常起居所设立的居所，相对标准公寓来说，表现为建筑装修高档，设施配套精致，服务水准一流。商务公寓中的户型小到合体一居，大到复式公寓，面积从几十平方米到几百平方米，而小户型较为集中的物业模式为酒店式公寓。

酒店式公寓是指物业的建筑结构形式类似于酒店，而负责管理的物业公司提供酒店模式的服务，如打扫卫生、预约送餐等，设施中拥有酒店的一些服务机构，概括地说，就是“酒店式服务，公寓式管理”。购买者拥有单元产权，既可以自住、出租，也可以转售。

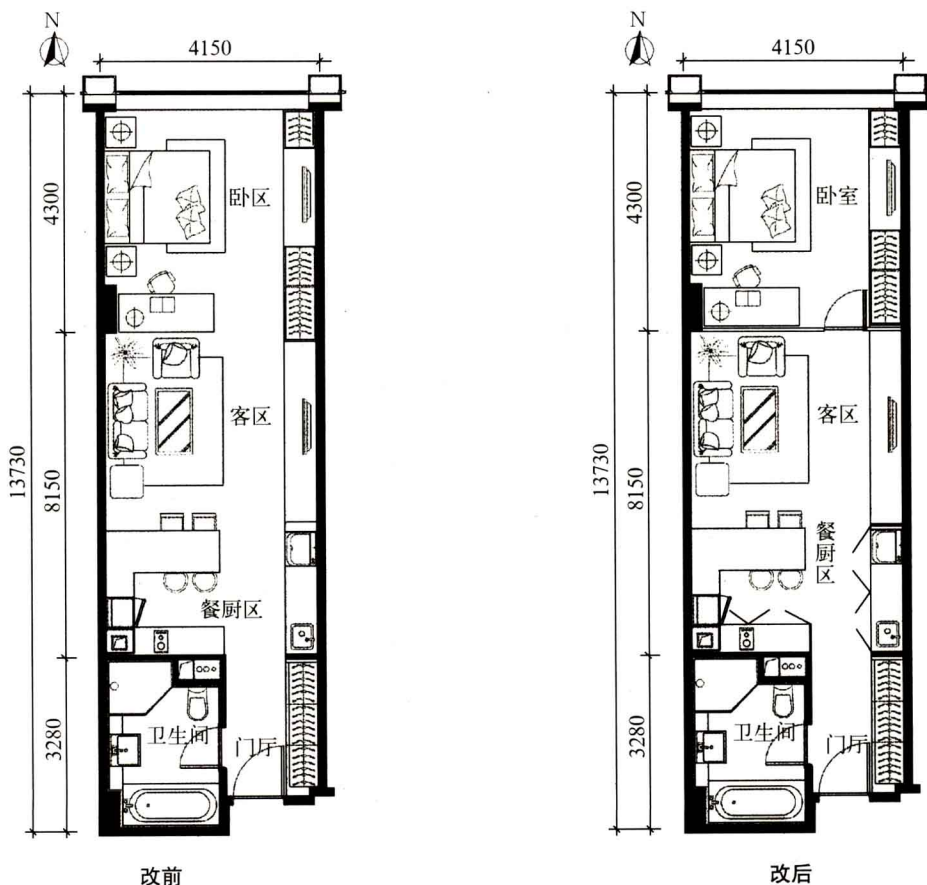
实例 5：北京凯德·华玺

位于北京市东城朝内大街 288 号，D9 户型为大开间，建筑面积 74 平方米。

项目为酒店式公寓，楼层平面基本采用酒店的长走廊式排列，户型也多为酒店标准客房配置。

该户型采用国际流行的 LDK 设计，餐、厨、起居和卧室连成一体，这种西式风情的合体一居，能满足一部分外国人的需求。因为配有宽大的落地窗，使这款进深稍长的大开间居室在视觉上并不显得压抑，同时还恰到好处地分出了卧区、客区和餐厨区。

厨区位于里侧，因缺少通风窗口，只能采用电磁炉灶，适合加工简单的餐食，同时厨具的直接显露，多少会使房屋显得凌乱，建议将卧区用玻璃等半通透材质分隔，餐厨区的炉灶等厨具设置在整体橱柜内，以保证客区的整洁。同时在卧区和客区间增加半通玻璃隔墙，相互独立。



商务型是初创型公司的温床

商务公寓是采用公寓立项，按照写字楼标准设计的建筑，有些保留了卫生间、厨房等设施，有些干脆去掉或仅留有上下水接口。

严格意义上讲，商务公寓的出现，是买卖双方政策之间，寻求到的一条从开发商通往购房者的捷径。一方面，开发商利用公寓立项，比写字楼立项要少交纳前期开发所需要的一些费用，因而降低成本；另一方面，购房者在购买商务公寓时，可以获得比购买写字楼至少多出10%的贷款，这些对于急需资金运营的小型企业和个人来说，无疑是至关重要的。还有一个更重要的原因，这类小型而独立的办公空间，使许多处于初创阶段的公司和个人，获得了既能暂时安身立命，又能伺机蓄势待发的场所。

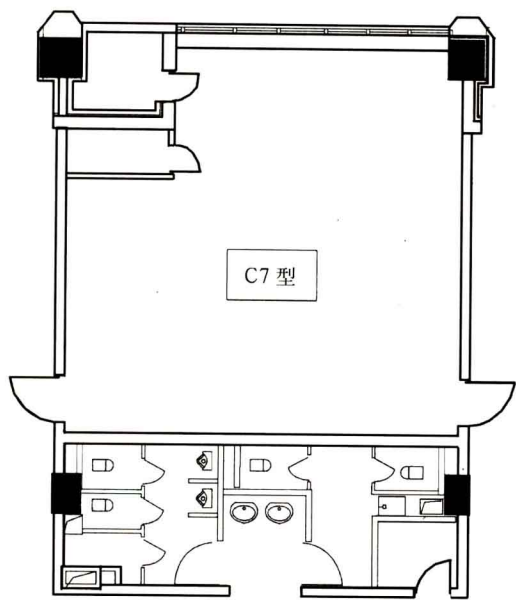
实例6：北京亿城中心

位于北京市海淀区西北三环外万柳地区，C1户型，建筑面积95.69平方米。

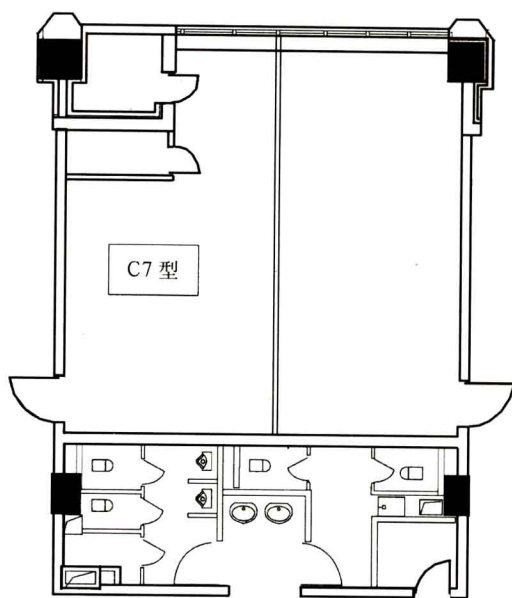
该户型处于楼体北端，为楼体平面中最小的户型，适合创业阶段的小公司。建筑为框架结构，与相邻户型可分可合，对于公司拓展非常灵活。

由于户型布局简单，采光充分，布置起办公设施来，与写字楼没什么实质性的差别，只是多了仅留上下水的厨房和卫生间，用起来可以改成储藏间。特别是两个入户门，为进一步的分隔成两个独立的小空间提供了方便。缺憾是：因为是住宅立项，层高比要标准的写字楼要低一些，吊顶后空间有点压抑。

该楼体为全LOW-E防辐射玻璃幕墙，挑空大堂，4部电梯，每层的公共卫生间、消防报警系统等等，基本上具备了写字楼的要素，是初创阶段公司的理想办公场所。



改前



改后