

装修直通车

小空间 大视野

GET A SPACIOUS
Landscape in limited space

王巍 主编



小户型如何装出大视觉？

本书从小户型的选购和设计入手/摆放家具/
日常收纳到各个区域空间的装修一样都不少/教您轻
松搞定小空间难题/“小户型案例集锦”收集了8套
经典小户可供参考/在装修上下功夫也能省下买房钱

湖南科学技术出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

小空间大视野 / 王巍主编. —长沙: 湖南科学技术出版社, 2010

(装修直通车)

ISBN 978-7-5357-5961-0

I. 小… II. 王… III. 住宅—室内装修—基本知识
IV. TU767

中国版本图书馆CIP数据核字 (2009) 第198570号

读者如有不明之处或需邮购, 请电话联系。

地 址: 长沙市车站北路70号万象企业公馆1808

网 址: <http://www.yhcul.com>

长沙市越华文化传播有限公司 邮编: 410001

电 话: 0731-84444800

装修直通车

小空间大视野

策 划: 越华文化

主 编: 王 巍

责任编辑: 缪峥嵘

编 委: 谭阳春 张 苗

摄 影: 郭 力 杨 昊 朱军昌

出版发行: 湖南科学技术出版社

社 址: 长沙市湘雅路276号

<http://www.hnstp.com>

邮购联系: 本社直销科 0731-84375808

版式设计:  嘉伟文化

印 刷: 长沙湘诚印刷有限公司

(印装质量问题请直接与原厂联系)

厂 址: 长沙市开福区伍家岭新码头95号

版 次: 2010年第1版

2010年第1次

开 本: 889mm×1194mm 1/24

印 张: 5

书 号: ISBN 978-7-5357-5961-0

定 价: 26.80元

(版权所有·翻印必究)

装修直通车

小空间 大视野

GET A SPACIOUS 王魏 主编

landscape in limited space





目录

小户型选购

- 5 小户型概念一览
- 9 5类小户型概念
- 11 如何选择小户型
- 16 优秀中小户型的3大标准

设计总论

- 18 小户型玩出大空间
- 24 小户型材料超级玩法
- 27 巧施法术麻雀屋变大
- 30 小居室面积扩张策略
- 32 空间利用有学问
- 33 充分合理地布置出小户型空间
- 36 细心布置摆脱家居孤独感

家具篇

- 39 按家具样式确定家装风格
- 41 家具扩展室内空间
- 43 “折叠家具”打造小居室豁亮空间
- 45 小空间家具何处寻
- 46 小户型如何选择音响系统

小户型装饰锦囊

- 48 选对软装饰让房间“大”起来
- 51 小户型家庭注重“三元素”
- 53 小户型装饰宝典

CONTENTS

收纳

- 56 小户型也有收纳大文章
- 60 小户型储物空间多多益善
- 64 6招客厅收纳方案
- 67 以人为本 收纳为辅

案例集锦

- 70 醇香雅致
- 74 华丽的回归
- 79 恬然温情
- 84 惬意田园
- 89 黑白演绎经典
- 94 SOHO概念
- 99 简约线条造就经典空间

装修宝典

- 105 小户型5大装修秘籍
- 107 小户型也能装出大空间
- 109 小户型装修避免10个误区
- 112 小户型装修应该回避的3种手法
- 114 小户型不宜全铺木地板
- 115 小厨房的空间里装出大梦想
- 117 小空间卫浴
- 119 走廊、墙角、阳台的空间利用



小户型选购



选购

小户型概念一览

对于小户型的概念，目前没有一个严格规范的说法，业内人士比较认可的一种说法是：一居室销售面积在60平方米以下，二居室销售面积在80平方米以下。小户型由于面积小，空间安排得相对紧凑，厅的面积在20平方米以内，卧室的面积在15平方米以内，无论一居室还是两居室，一般都只有一个卫生间。其特点是每个空间面积都比较小，能满足人们生活的基本需求，“麻雀虽小，五脏俱全”。由于户型过小，一般只能放一张床和基本的家具，有的没有厨房、阳台，有的厨房只是点缀而已，业主在室内只是休息，更像一个家庭旅馆。

小户型的分类

小户型按户型样式分为合体1居和分体1居；按使用功能分为居家型、商住型和商务型。

合体1居是超小户型的必然选择

标准的1居室是1室1厅，不管是过去的室大厅小，还是现在的室小厅大，睡觉和起居或就餐都是分在不同的带有采光面的空间。而随着1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1居。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1室1厅）。

分体1居是保证舒适度的基本户型

分体1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1室1厅。那么，对于分体1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；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、玄关等功能空间，在保证主要居室面积的前提下增设，会对居室的品质有所提高。

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、就寝和会客之外，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。

商住型是初创型公司的温床

严格意义上讲，商住公寓的出现，是买卖双方在现有政策之间，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，购房者在购买商住公寓时，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。



一般来说，选择商住公寓，大致注意以下几个方面

环境氛围：俗话说：“一步三市”，虽然说的是铺面商业设施的环境差异，但对于闭门办公的商住公寓来说，仍有一定的借鉴。写字楼吸引众多公司，是因为设施醒目、公司扎堆，便于客人寻找。而商住公寓同样需要“聚气”，需要公司云集。那种商住混杂的地域，是很难达到“气盛如牛”的。

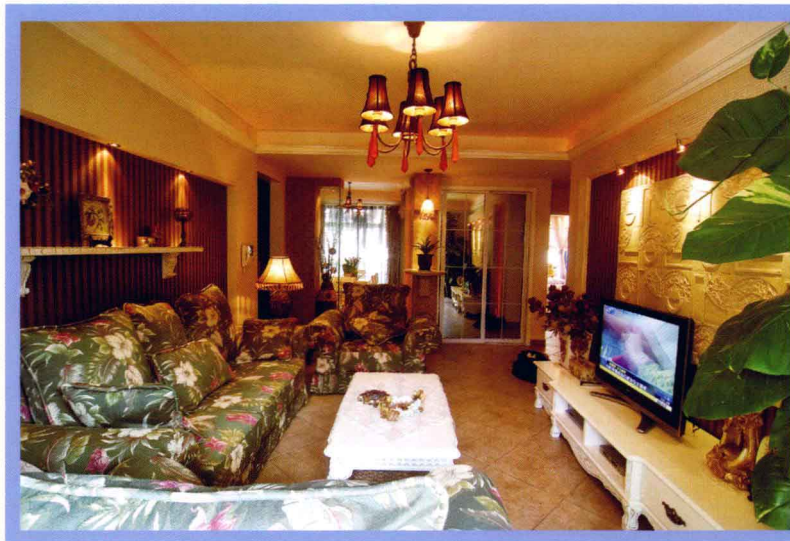
户型配置：商住公寓对于户型的要求，不像住宅那样斤斤计较，什么“动静分区”、“洁污分离”、“公私分开”，都显得不那么重要。最好是有一个大厅，形成公共办公区，小一点的房间，可以是经理室、财务室、会议室或者谈判室等等。但别忘了，计算面积决不简单地等同于写字楼，因为写字楼房间的格局一般都比较方正，便于摆放办公设施，空间浪费较少，并且走廊、卫生间、开水间等多家共同使用，共摊面积。而商住公寓是按住宅设计，拐拐角角的地方自然多一些，刨去卫生间、厨房、阳台、走廊等，真正实用的面积会大打折扣。近年有一些开放式的设计，使户内分割自由、随意，一定程度上减少了空间的浪费。

设施管理：商住公寓以商为主，应该具备商务设施的感觉，像大堂是否宽大，装修是否豪华，挂“水牌”（公司名称牌）能不能，临时车位够不够，通讯设备是否畅达，甚至邮局、银行等服务设施是否配套等等，这些都是应该细致考虑的。

商务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、服务水平一流。商务公寓中的户型小到合体1居，大到独体别墅，而小户型较为集中的物业模式为酒店式服务公寓。

酒店式服务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，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。



选购

选购小户型的关键

面对形形色色的小户型，购买者应该注意些什么呢？

一看三个层面

政策面：近年来，相继出台了一系列降低购房门槛的措施，从总的趋势看，是朝着有利于购房者的方向发展，如果经济条件允许，尽可能选择大一些的套型，以避免过小的套型遭到未来市场的淘汰。

基本面：认清自己选择什么样的物业形式较为有利，因为小户型对于每个人来说，可能只是生命长河中的一个过渡居住空间。因此，要把这种投资放在一个相对长的时间来考虑，不管是自住、转租，还是放在二手房市场上转卖，都要使其能衔接得紧密，以求获得效益最大化。

技术面：现有的小户型基本为一两个采光面，通风、采光都受到了一定的局限，因此，尽可能选择采光面宽一些、采光窗大一些的套型，以增强居室的自然生态性能。

二是投资型看区域，自住型看配套

住宅租赁的需求主流主要来源于大量的流动人口，而租房者选择的核心是位置，即离工作地点近，或是上下班方便，像分布在写字楼集中的商圈周边的楼盘，可能相对容易出租些。而高档写字楼中的白领，对小户型的要求大致为距办公室近，户型设计经济实用，生活设施配套齐全，总价及自供负担不致太高。

如果作为自住型居住，既要考虑社区内的各种设施配套，因为小户型空间不足所带来的生活缺憾，需要从社区中弥补，如洗衣房、快餐厅、咖啡馆等；同时也要考虑交通、商业甚至商务配套，这样即使是转为租赁市场，也容易获得较高的回报。



三要面积配比合理，功能划分细致

对于两人居住的一居室来说，面积上应以符合人体工程学的基本空间尺度为限。比如：客厅不应小于12平方米，卧室不应小于10平方米，就是合在一起，也不应小于20平方米；而服务性的卫生间不应小于3平方米，厨房不应小于5平方米；当然，若能增加阳台、电脑间，以及洗衣机、冰箱的专用放置空间什么的，会使舒适度大为提高。因此，各功能空间的面积、尺度的恰当与否，是小户型品质高低的关键。

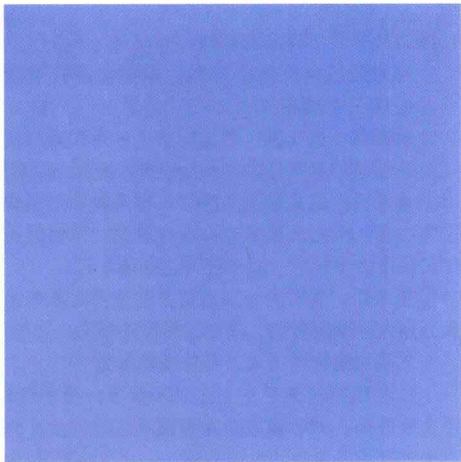
小户型的功能设置

精巧户型面积虽小，但居住功能和大户型相比，不应该有太大的差异，这就要求精致地规划面积，巧妙地设计户型，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。

缩小面积与增加功能常常是一对矛盾，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”等标志生活品质和习惯的样式，以及储藏间、衣帽间、休闲阳台、家政阳台、玄关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。

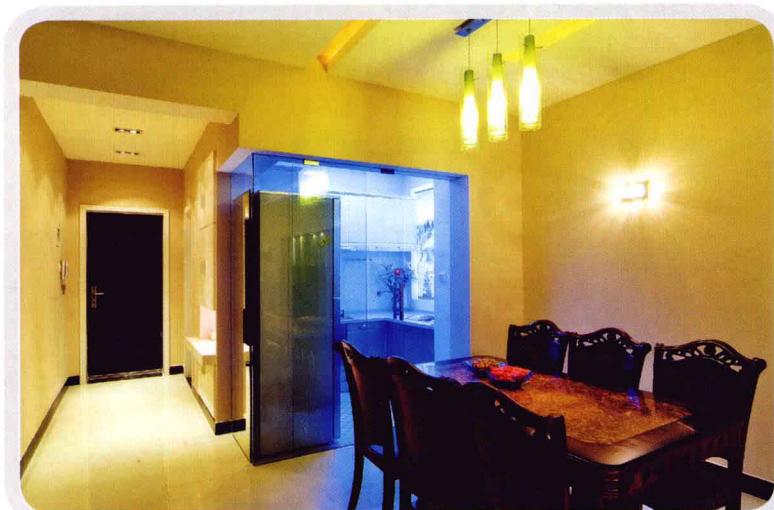
因此，小户型中各类分区的样式及功能空间的设置应首先服从于居室面积的需要，也就是说，在起居室、卧室以及厨卫面积达标的基础上，再适时加以考虑。为了更好地在有限的空间中容纳人们无限的需求，兼容方面，像功能复合化、空间模糊化是住宅发展的重要趋势。

另外，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%，而小户型集中的楼层，因公摊加大，实际上要降低3~5个百分点。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。



选购

5类小户型概念



1. LOFT

概念：LOFT英语的意思是指工厂或仓库的楼层，现指没有内墙隔断的开敞式平面布置住宅。LOFT发源于六七十年代美国纽约的建筑，逐渐演化成为一种时尚的居住与生活方式。它的定义要素主要包括：高大而开敞的空间，上下双层的复式结构，类似戏剧舞台效果的楼梯和横梁；流动性，户型内无障碍；透明性，减少私密程度；开放性，户型间全方位组合；艺术性，通常是业主自行决定所有风格和格局。

消费群体：LOFT是同时支持商住两用的楼型，所以主要消费群体包括个性上的和功能上的。作为功能上的考虑，一些比较需要空间高度的，比如电视台演播厅、公司产品展示厅等；作为个性上的考虑，许多年轻人以及艺术家都是LOFT的消费群体，甚至包括一些IT企业。

2. 蒙太奇

蒙太奇最突出的特点是以小户型面积标准为基本设计单元，可按积木式自由组合成各种中、大户型，甚至是1000平方米以上的超级户型。其楼内无承重墙，空间过渡没有任何明梁、暗梁。

通俗地讲，如果你对户内的格局不满，或更进一步，想实现户与户之间的合并，不管你对空间有什么想法，马上会被告知，在蒙太奇的积木式自由组合户型中都能够得到实现。所有蒙太奇的户型都是“活”的，客户在购买时就可以按需订做。

3. SOLO概念

概念：原本的意思是指独奏、单独、单飞。在这里，它指的是超小的户型。主要的定义要素是：每套建筑面积在35平方米左右，卧室和客厅没有明显的划分，整体浴室，开敞式环保节能型整体厨房；公共空间也SOLO化，即24小时便利店、24小时自助型洗衣店、24小时自助式健身房等。

消费群体：SOLO的消费群体是年轻人，他们或是外地人，或是本地想独立的年轻人。共同点是：大学毕业不久，积蓄有限，但是收入稳定，渴望独立生活，通常有两次置业的心理准备。

户型设计：SOLO的户型设计以超小为特点，一般为10多平方米至50平方米左右。



4. SOHO

概念：2000年1月8日，北京出现了“SOHO现代城”，并在三个月内一销而空。而“SOHO”这个在家办公的概念，也开始在中国蔓延，成为无数希望自由办公的人员的从业经验，或者待业借口。“SOHO”是一个有争议的产品，可是它的中心概念，已经广为流传并且被越来越多的人认可。

户型设计：SOHO最初的本意并不是小户型的概念，现代城的面积就在150平方米~300平方米之间，可是当它作为生活态度传播并离开北京进入国内其他城市以后，慢慢地开始与单身、个性、自由等概念结合起来了，于是，很多城市的SOHO公寓以小户型亮相。

5. STUDIO

概念：STUDIO，在英文中的意思是工作室，在国内属比较新的产品类型，在国际上也没有形成定论。概念要素包括：针对中小型服务企业——“发展中企业”；相对于写字楼面积更小；对地段要求较高、交通方便、周边配套设施齐全；灵活小巧的空间设计；共享一流资源，包括共用律师、共用会计师、共用秘书、专业全程代办公司注册、商住两用等。

消费群体：STUDIO的消费群体，是所谓的“发展中公司”，这些公司一般的规模在10人以下，尚未形成强大的经济支柱，又迫切需要发展并注重形象。此类公司一般为服务性行业，靠“脑力”经营。比如创意行业、贸易、信息咨询、网络行业、商业艺术行业、媒体行业、摄影、漫画、音乐、软件开发、设计（包括网页设计）等新兴行业。

RU HE XUAN ZE XIAO HU XING

选购

如何选择小户型

随着房地产行业竞争的加剧，市场细分也越来越精细。房价的节节攀升，消费人群的低龄化趋势，以及人们消费观念的转变，小户型日益成为市场备受热捧的对象。但面对市场上琳琅满目的小户型产品，怎样才能买得放心、住得惬意呢？

市场上需求量大的小户型住宅一般具有以下一些特点：

虽然建筑面积最小可至20多平方米，大则不过80平方米。面积小并不等于档次低，小户型房屋设计合理，功能齐全，在不影响居住的前提下，还具备会客、洗浴、做饭等功能；其地理位置一般是在市中心，以及稍远但交通便捷的地方；小区的配套设施也比较齐全。

生活功能必须具备：选择小户型的标准也与以前有很大的不同。即使是小户型，也更要注重居住的便利程度和舒适程度。具体而言，就是“麻雀虽小，五脏俱全”。小户型也同样具备厨、卫、洗、卧等基本生活功能，而不只是简单的居住功能。这样更容易满足业主独立的心理和私密要求。

功能布局人性化：要有基本的多项功能，那就要看看这些功能的布局是否科学合理，是否符合当地人的居住生活习惯，是否能够符合居住者的生理和心理要求。例如，房间的采光如何，客厅、卫浴、厨房等动区是否与卧室等静区相对独立，厨房等湿区与卧室、客厅等干区是否分离，客厅与卧室是否相对隔离，有一定的私密性等。



细节设计精细到位：与小户型相比，小户型因为受到面积和空间的限制，因此在功能设计和空间设计时，生活的每一处细节上要更显得超前一些。因此，在选购小户型时，购房者更需要注意重要部位的细节把握和观察，如果疏忽大意了，则很难弥补不足之处。例如，洗浴间的面积大小是否能容得下洗衣机，是否还有足够的洗浴空间，有无预留电源、排风口等。

公共区域配套能互补：作为小户型住所，由于先天受面积的限制，室内空间和功能毕竟是有限的，因此，在选购小户型时，除了考察小户型本身的功能配置和布局以外，还要看看所在小区的公共设施和配套情况，配置的设施和功能最好是一种有益的补充。例如一些小户型项目，有相应的会所、大堂等公共活动空间，这无形中扩大和延伸了居住者的生活空间，增加了额外的功能服务，生活的质量也就自然得到了很好的保证。商业服务配套不可缺。

一般来说：小户型都是一两栋建筑物，位置也主要在繁华地段。但需要注意的是，除了满足以上要求外，还需要考察所在楼盘是否拥有良好的商业设施和生活服务设施等。试想，一座小户型楼盘，自身或周边没有相应的超市等商业设施，或者没有理发店、蔬菜市场等日常生活服务机构，那么，您的生活不会舒适和便利。

1. 专家认为挑选小户型要从地段、配套、房型以及未来的升值潜力来综合进行考察。

◇ 90平方米的两房最合适

小户型住宅与小面积住宅是一回事吗？购买小户型是不是就是购买小面积住宅呢？90平方米的住房分割成几房最适合居住呢？

购买90平方米左右的住宅，房型考察尤为重要，各房间面积可小，但功能要齐。打算购买90平方米以内住宅的购房者，首先需要区分小面积住宅与小户型住宅的概念。一般而言，小面积住宅主要以住宅面积大小的特点作为卖点，对于住宅的使用功能等没有严格的限制（如：酒店式公寓）。而小户型住宅为了保持住宅完整的使用功能，对于不同房型的住宅给予了面积范围的限制。所以为了保证日常生活的质量，购房者在选择小户型住宅时，需要对房型的划分特别注意。



选购

一般而言，总面积在90平方米左右的二房比较科学，既保证了住宅日常的使用功能，又满足了总面积90平方米以内的硬性指标，对于三口之家而言，90平方米以内的二房相对是一个不错的选择。在住宅面积90平方米限制的条件下，一房这样的房型分割对于多口之家的客户而言，不是特别合理。

由于受到总面积的限制，因此小户型不是舒适性住宅，而是实用性住宅，故每个房间的面积也应该控制在一定的范围内。专家介绍，卧室的面积应控制在16平方米左右，卫生间在4~6平方米，厨房在5~6平方米，客厅在12~40平方米左右。

◇ 配套、升值潜力都不能少

对于年轻人来说，专家认为并不是所有的物业都合适，因此也有必要进行筛选。综合考虑，主要从以下三个方面进行考量。

首先是生活便利。买房自住，主要是要考虑到生活的方便，因此周边的生活配套设施必须齐备，大型的购物设施诸如大卖场、综合市场等必须具备，最好是在10分钟的步行范围之内；再就是医院、学校、幼托设施等也不能缺少；还有诸如银行、餐饮店等也应有分布。要求如果再齐全一些的话，那么文化娱乐设施也能找到。

其次，交通状况良好。对于上班一族来说，便捷的交通状况必不可少，否则将会由此而带来诸多不便。目前性价比较高的交通设施是轨道交通，快捷而且所耗费的成本不是很高，因此购房者还是尽量在轨道交通线路附近寻找房源。

再就是居住环境也要做一番考察，比如小区周边的绿化情况，人文景观状况等等，甚至连周边居民的组成都可做考察。最好是选择在社区周边绿化状况良好，人文景观丰富，周边居民素质高的地方居住。

此外，考虑到日后转让方便，专家认为要充分重视小户型的升值潜力。就目前的情形看，购买小户型大多为年轻人，很多是出于过渡的目的。而随着家庭结构的变迁，可能会面临二次置业的情形，因此这时手中的小





选购



户型是否容易方便售出，同时是否会保值，就显得尤为重要了。因此专家认为应该挑选具有升值潜力或者保值功能较强的区域。

物业的升值潜力在很大程度上由地段来决定，一般情况下，街道、小区环境及物业配套设施成熟的区域，购物便利，靠近公园、超市、医院、学校等场所的区域，以及租赁热点区域的房屋容易出售，保值功能也相应比较强。同时，水景、江景以及靠近绿地周边的物业，升值潜力也不俗。

◇挑选房型不能马虎

由于种种原因，小户型在房型的设计上会存在缺陷，因此在选房时要注意避免。专家建议购房者尽量选择板楼。由于塔楼的居住密度高，部分住户的采光、通风、景观等条件比较落后，且不可改变，面积使用率不高，有的厨房、餐厅与洗手间往往不可直接采光、通风，使得塔楼逐渐不再受到购房者的欢迎。而板楼正好可以克服塔楼的这些缺点。

2. 90平方米左右的两房，怎样设计才算合理呢？

首先是房型方正、南北通透、全明设计，每个房间都有窗户与外界相通，这样整个居室的采光、通风等都不会受到影响。

其次就是房型的平面紧凑实用，功能布局合理。卧室和起居室的面积应该比较合理，卧室应该较为宽敞。专家认为，主卧室可以适当大一些，如达到20平方米左右，其中可以安排一个卫生间、衣橱等。

再就是功能齐全，不能遗漏生活阳台、储物间等。

3. 小户型的房型在哪些方面容易出现问題呢？

问题一：过道面积过大或不合理

过道面积过大或不合理，这是在小户型房型中会经常碰到的毛病。面积过大会造成浪费；而如果设计不合理，则会影响到其他房间的使用，最常见的方式为走道设计在客厅中间，这样做的结果是客厅的领域感完全丧失。

问题二：分割不合理造成浪费

如果在分割时将房间分割得不太合理，极为容易造成面积浪费，这对于面积本来就有限的小户型来说，是一种最为糟糕的结果。

问题三：房间面积比例不当

每个居室都有一定的面积要求，如果小于这个要求时，便会影响其居住功能。此外，类似通风、空气对流不畅，采光效果不好等问题在大户型物业中也会经常碰到，故在此就不再赘述。