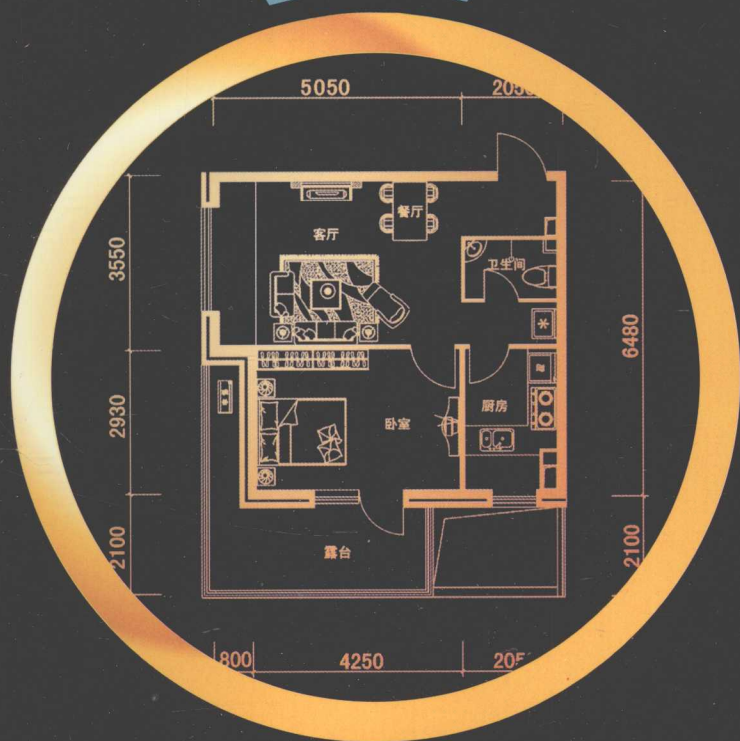


主编：夏联喜



金牌小户型

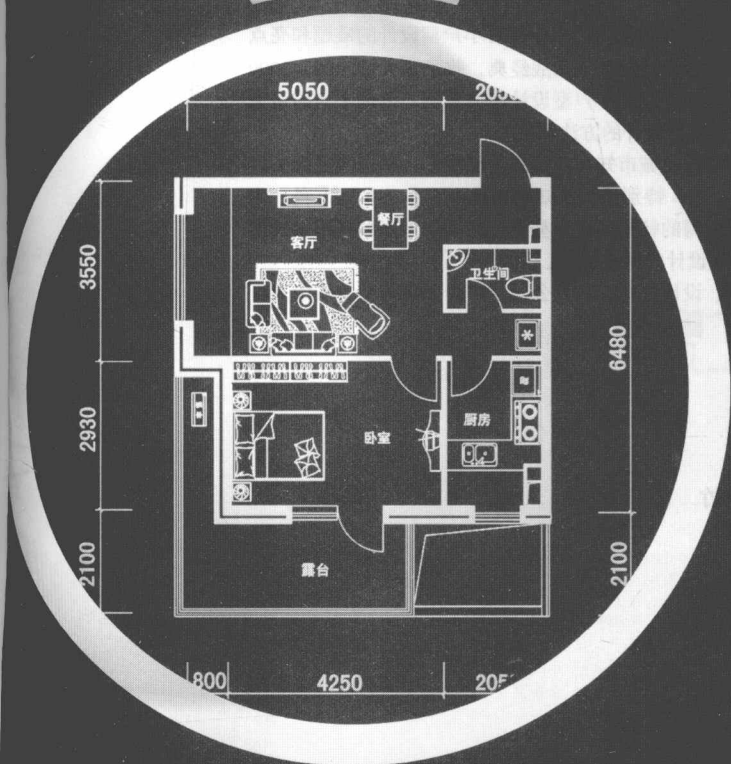
最具创新精神的近 **900个** 畅销户型基因解码

2008 ~ 2009 近 **100个** 新盘项目户型展示

塑造小户型项目特色的 **7种** 方向

中国建筑工业出版社

主编：夏联喜



金牌小户型

最具创新精神的近 **900个** 畅销户型基因解码

2008 ~ 2009 近 **100个** 新盘项目户型展示

塑造小户型项目特色的 **7种** 方向

中国建筑工业出版社

图书在版编目(CIP)数据

金牌小户型/夏联喜主编. —北京: 中国建筑工业出版社, 2009
ISBN 978-7-112-11317-0

I.金… II.夏… III.住宅—建筑设计—作品集—中国 IV.TU241

中国版本图书馆CIP数据核字(2009)第169209号

本书是系统介绍小户型户型图集的著作。书中针对小户型设计的难题和亮点进行归纳、整理,荟萃了中国最优小户型企划实战经典,收录了大量2008~2009年新住宅项目中畅销、权威和别具特色的小户型设计经典案例,体现了当前最为流行的趋势和风格,详细解读了现代设计的方法和策略。

全书以特色小户型、套型结构及城市知名项目来组织章节,所选项目80%以上来自全国100强房地产开发企业,特别强调从知名房地产企业,尤以万科、中海、保利、绿城、恒大等地产大鳄的畅销楼盘户型设计的创新亮点和招招式式出发,为我们提供了一整套小户型设计的实战范例。

本书可供房地产开发企业、设计公司、策划公司、广告公司等相关从业人员阅读借鉴。

责任编辑:封毅

责任设计:郑秋菊

责任校对:王金珠 王雪竹

金牌小户型

主编:夏联喜

*

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

北京云浩印刷有限责任公司印刷

*

开本:787×1092毫米 1/16 印张:28 1/2 字数:690千字

2009年11月第一版 2009年11月第一次印刷

定价:58.00元

ISBN 978-7-112-11317-0

(18554)

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)

编委会

主 编： 夏联喜

编 委：	欧阳帆	王 飞	熊明详	陈 炜
	张小波	廖志宇	石瑞红	王成树
	罗 锟	胡浩炬	熊思堡	金义合
	夏 雨	刘 杨	刘尔娴	张燕杰
	刘 睿	陈水娇	戴 强	刘 斌
	张 辉	朱冠华	王国军	

contents 目录

第一部分

小户型为什么那么火

- 2 一、全方位认识小户型
 - 2 1. 小户型定义
 - 2 2. 小户型的分类方法
- 15 二、小户型的形成原因、发展历程及未来趋势
 - 15 1. 小户型市场形成的原因
 - 17 2. 小户型的发展历程
 - 19 3. 小户型的发展趋势
- 21 三、小户型很好地满足市场热点需求
 - 21 1. 小户型住宅的区域分布规律
 - 21 2. 小户型的目标客户人群
 - 22 3. 小户型热点产品集中营

第二部分

我国香港地区及国外的小户型发展特点及成功经验

- 26 一、我国香港地区的小户型特点
 - 26 1. 向高空发展
 - 26 2. 增加绿化, 保护自然
 - 26 3. 单体平面组合多样化
 - 26 4. 注重住房适宜性, 低调消费
- 27 二、新加坡及美国小户型的发展特点
 - 27 1. 新加坡的小户型发展特点
 - 27 2. 美国小户型的特点
- 27 三、日本小户型设计八大特点及可借鉴之处
 - 28 特点一: 租赁住宅多是小户型
 - 28 特点二: 3居室是集合住宅的主流户型

28	特点三：日本住宅注重节地
29	特点四：日本户型厨卫置于中部
29	特点五：日本户型卫生间功能分开
29	特点六：储藏间、壁柜使空间利用率提高
30	特点七：外廊式交通
30	特点八：设备与结构同寿命

第三部分

小户型的建筑特点及价值提升技巧

32 一、小户型建筑特点

32	1. 外形立面
32	2. 空间构成
33	3. 创新技术
34	4. 室内装修

36 二、小户型物业控制面积的技术手段

36	1. 附赠面积
36	2. 减少公摊面积
36	3. 缩减尺度、精简功能

36 三、小户型设计可分可合的探讨

36	1. 平层可分合型
38	2. 上下层可分合型

41 四、小户型价值提升方法

41	1. 功能转换——商务公寓
42	2. 功能转换——酒店式公寓
43	3. 附送面积
43	4. 豪宅元素运用
44	5. 营销形象提升
44	6. 设计创意提升
46	7. 配套提升——大社区里的小户型
47	8. 科技住宅，科技创造舒适生活
47	9. 精致SOLO小户，精极空间，超小户型
48	10. 成品住宅，产业化住宅，轻松入住

contents 目录

49	11. 营销概念突破
50	五、90平方米房型设计的突破方向
50	1. 新政前后的户型形式
50	2. 90平方米房型设计的两种突破思路
51	3. 90平方米功能型设计的7种思路
57	4. 90平方米户型寻求突破面积的两种设计思路

。 第四部分

特色小户型推荐

60	一、小户型洋房
75	二、小户型带空中花园（空中院馆）
83	三、小户型带入户花园
97	四、小户型带可变空间
104	五、小户型带可变空间+入户花园
114	六、复式小户型
138	七、跃式小户型

。 第五部分

经典户型分析与推荐

156	一、户型分析概念
156	二、户型布局分析要点
156	1. 使用功能
156	2. 平面尺度
157	3. 空间环境
157	4. 总规划图
157	三、户型分析的三个基本原则
157	第一：户型分析不能绝对化
158	第二：户型分析是动态的
158	第三：不同的人分析户型会带不同的出发点

158 四、户型设计失误的三种方式

- 158 1. 显性失误
- 158 2. 隐性失误
- 159 3. 观念分歧

159 五、经典户型分析与推荐

- 159 1. 一室户型
- 205 2. 两室户型
- 269 3. 三室户型

第六部分

全国十大城市精品小户型展示

280 一、北京地区小户型精品展示

- 281 北纬40°
- 284 圣世一品
- 287 金隅万科城
- 290 鸿坤理想城

296 二、深圳地区小户型精品展示

- 297 合正锦湖魅力城
- 302 招商海月花园

311 三、广州地区小户型精品展示

- 312 保利西子湾
- 316 山水华府二期

321 四、沈阳地区小户型精品展示

- 322 保利上林湾
- 331 韵动领地
- 335 万科新里程

contents 目录

338 五、重庆地区小户型精品展示

- 339 金科西城大院
- 350 依云香榭
- 354 麒麟公馆
- 360 中凯翠海朗园
- 364 凯莱阳光
- 370 巨成龙湾
- 375 金鹏·北城旺角
- 379 金阳牛津街
- 383 金象·左右SOLO公寓
- 389 煌华新纪元
- 399 汇祥好莱坞

404 六、杭州地区小户型精品展示

- 405 中海·钱塘山水
- 409 滨江·万家花城二期

412 七、天津地区小户型精品展示

- 413 大地12城
- 420 华城领秀

424 八、福州地区小户型精品展示

- 425 江南水都·心巢
- 431 融侨观邸

434 九、大连地区小户型精品展示

- 435 乐活源
- 440 南岭花园

443 十、西安地区小户型精品展示

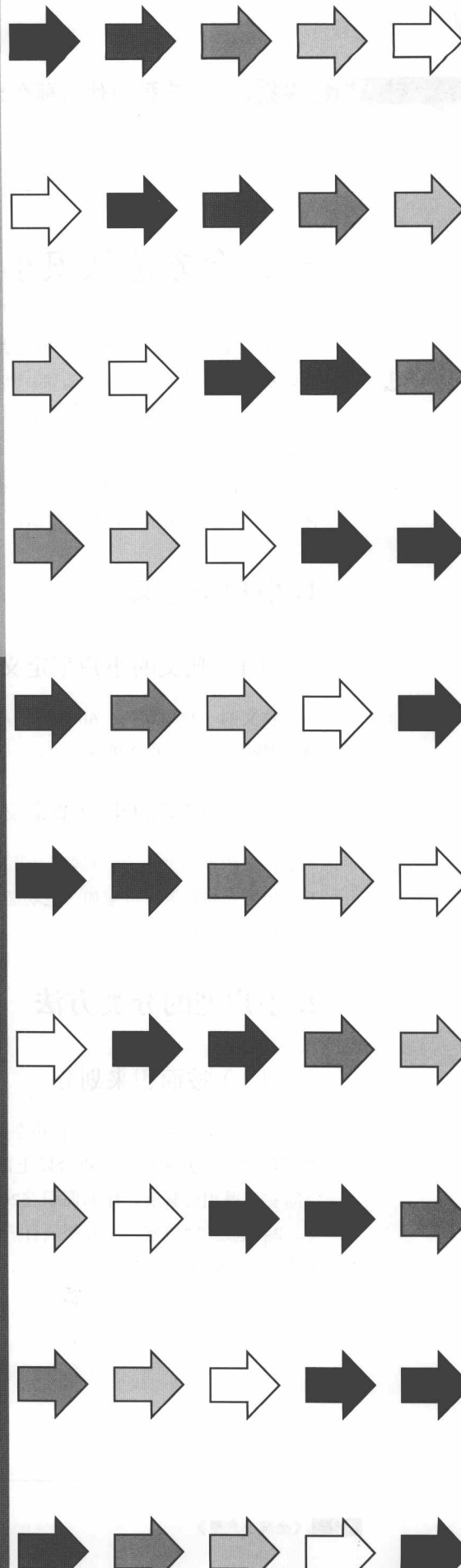
- 444 金泰·假日花城

01

第一部分 ► 小户型为什么那么火

小户型在中国楼市出现的历史并不长，从2000年全国楼市试探性地出现一些精品小户型项目，并在短时间内创造销售奇迹开始，小户型才真正引起开发商的重视。这以后，全国大小开发商开始认真研究小户型的政策环境及生存环境等问题。随着“90、70”新政的出台，全国开始涌现众多小户型项目，这些项目以总价低、地段好等特点逐步获得消费者青睐。

在这以后，小户型在中国的发展进入了快车道，中国庞大的市场基础形成了一批刚性的消费人群，同时开发商不断通过创新和变化来提高小户型的附加值及项目档次，这种良性循环从而铸造了小户型在全国各地热销的局面。



一、全方位认识小户型

小户型被多数人看作是一种过渡产品，长期以来很多人对小户型的认识只停留在表面，对其居住功能更是充满质疑。然而时至今日，小户型产品丰富多样，功能不断完善，许多小户型在提高其使用率、性价比、居住舒适度的同时，其健康住宅的标准在一定程度上也得到提高。这就意味着，小户型产品在真正意义上得到升级和升华。

现在国际上对小户型并没有明确的界定，直到现在并没有形成统一的观点。因此，如何确定小户型定义依然是众说纷纭。

1. 小户型定义

（1）狭义的小户型定义

狭义的小户型认为：60~70平方米以下，具有厨、卫、宿功能的1居室，这中间包括超小型的酒店式公寓或单身公寓。

（2）广义的小户型定义

广义的小户型认为：1居室60平方米、2居室80平方米、3居室90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。

2. 小户型的分类方法

（1）按面积来划分

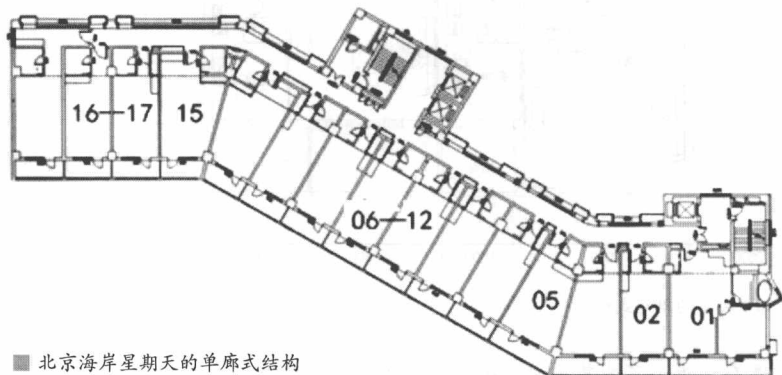
从面积划分来看，1居室面积在60平方米以内，2居室面积在70~80平方米之间，3居室面积在90平方米以内，符合以上面积的房屋才称得上是小户型。小户型由于面积小，空间安排得相对紧凑，厅的面积在20平方米以内，卧室的面积在15平方米以内，无论1居室、2居室还是3居室，一般都只有一个卫生间。其特点是每个空间面积都比较小，但能满足人们生活的基本需求。

(2) 按设计角度划分

① 内廊或单廊式中小户型住宅

在内廊或单廊式中小户型住宅中，一般为一梯多户，各户只有一个朝向，它的两排房屋并列相对，因此无法打开门窗产生穿堂风，采光和通风都大大低于外廊式住宅。而且走廊内没有天然光照明，就会显得黑暗。同时，各户之间共用内廊，户间干扰比外廊式住宅要大。此类住宅，建设成本较低，销售价格也较便宜。

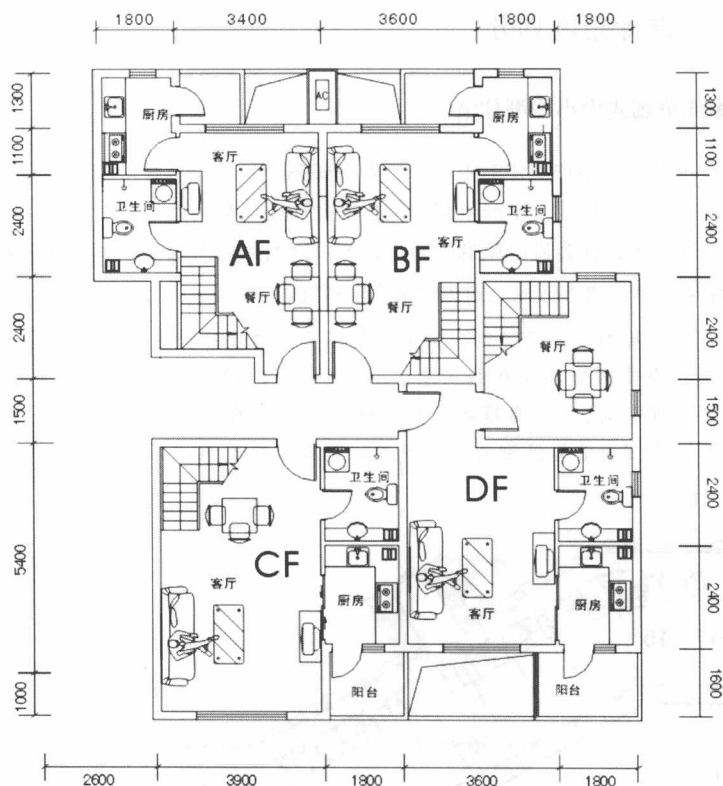
这是北京海岸星期天的平层图，采用的是罕见的单边廊板式结构，走廊和观景廊兼具的设计效果，令空间充满绿林的气息。40~90平方米的平面格局，户户朝南观海，极具人性化的合理布局，3米高超高户型，将阳光、海风、鲜氧从不同角度大方纳入，创造了独一无二的“通透海滨空间”。但是，就如上面所说，其单廊式的缺点也显而易见。



■ 北京海岸星期天的单廊式结构

② 单元式中小户型住宅

在单元式中小户型住宅中，每层以楼梯为中心，安排户数较少，一般为2~4户，大进深的每层可服务于5~8户。住户由楼梯平台进入分户门，各户自成一体。户内生活设施完善，既减少了住户之间的相互干扰，又能适应多种气候条件。而且建筑面积较小，户型相对简单，可标准化生产，造价经济合理。它同样保留了一定的公共使用面积，如楼梯、走道、垃圾道，这样也有助于邻里交往，改善人际关系。



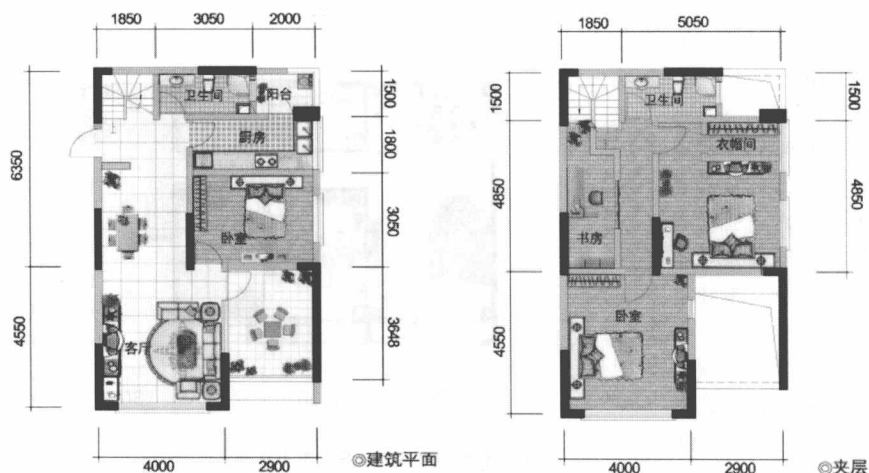
■ 郑州鑫苑都市公寓的单元式结构

上边是郑州鑫苑都市公寓的某单元户型平面，在这个户型平面中以楼梯为中心，一梯四户，其中AF户型：58.96平方米；BF户型：59.86平方米；CF户型：68.14平方米；DF户型：85.76平方米。

③ 复合等多种形式的小户型建筑

在复合等多种形式的小户型建筑中，平面利用系数高，通过夹层复合，可使住宅的使用面积提高50%~70%。户内隔层一般为木结构，夹层既是墙，又是楼板、床、柜，从而降低了综合造价。

同时，复式上层一般采用推拉窗户，通风采光好，与一般层高和面积相同住宅相比，土地利用率可提高40%。



上图为重庆东海滨江城4栋9号户型，3室2厅2卫的户型面积达81.49平方米。5.4米挑高夹层设计，室内全明、宽景空间设计，客厅观景绝佳。二楼私密性佳，空中花园也可做多功能房使用，生活阳台可满足生活所需。

但复式住宅面宽大、进深小，如采用内廊式平面组合必然导致一部分户型朝向不佳，自然通风、采光较差。而且层高过低，如有的厨房只有2米高度，长期使用易产生局促憋气的不适感。同时，由于室内的隔断、楼板均采用轻薄的木隔断，木材的成本较高且隔声、防火功能差，房间的私密性、安全性较差。

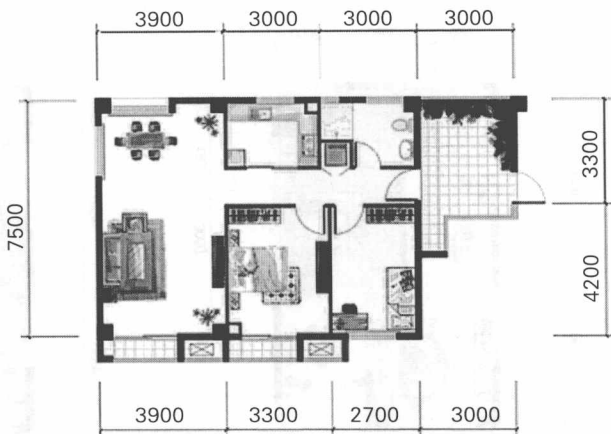
(3) 按照使用功能分类

小户型按使用功能分为居家型、商住型和商务型三种类型。

① 居家型小户型

居家型小户型的主要目标人群是三口之家的自住型消费者。因此其核心要在小面积内满足居家的多功能，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。

这是成都万科魅力之城的T5A户型，整个户型套内面积79.82平方米，但是一个不到80平方米的户型里，设计师独具匠心地设计了入户花园并赠送小露台，从而倍添了生活的精彩。整个户型还有一个亮点，餐客厅位于端头，可以在吃饭的时候同时享受超大观景面。就细节来说，宽厨房和大卫生间也保证了生活的舒适自在。



■ 成都万科魅力之城T5A居家型小户型

② 商住型小户型

商住型小户型主要以商住公寓的形式出现。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费用，从而降低成本；另一方面，购房者可获得比购买写字楼至少多出10%的贷款。还有，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。

■ 商住型小户型的特点

商住型小户型的两个主要使用功能是为自由职业者提供家庭办公以及为商务人士提供日常居住。它的特点主要表现在以下方面：

- A. 一般位于城市商务中心区以及附近；
- B. 相对于酒店等标准公寓而言，商住型小户型装修高档、设施配套精致、服务水准较高；
- C. 商住型小户型可以是小的合体1居，也可以是大的独体别墅；
- D. 商住型小户型的主要目标客户群是投资型买家；
- E. 商住型小户型较为集中的物业模式为酒店式服务公寓。

■ 商住型小户型的空间配置

商住公寓对于户型的要求较为宽松，它并不苛求“动静分区”、“洁污分离”、“公私分开”，但是最好有一个大厅，以便形成公共办公区。小一点的房间，还可作经理室、财务室、会议室或者谈判室等。商住公寓是按住宅设计，拐角多，刨去卫生间、厨房、阳台、走廊等，真正实用面积会大打折扣。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。

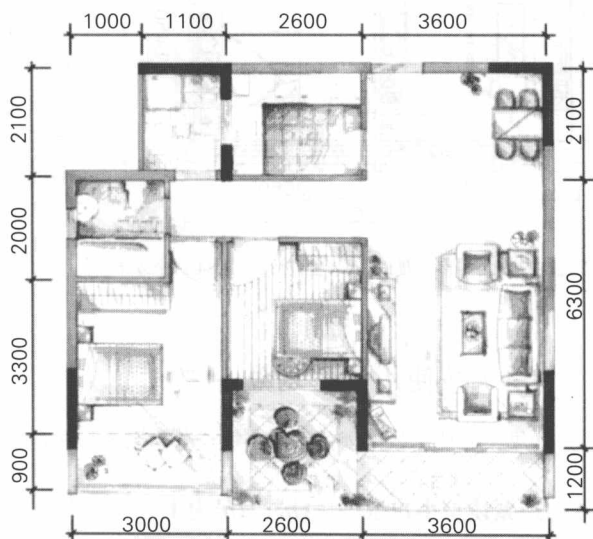
东莞中惠阳光国际公寓是长安首个纯小户型设计的商住型物业，位于繁华的宵边大道和一环路交会处，雄踞长安新兴核心商圈龙头地段，交通极为便利。依托大规模的商业效应，主力店“好又多”购物中心的强大辐射力，成为中心区核心商圈的聚焦点。

其户型以2房2厅（69~83平方米）及1房2厅（49~53平方米）为主，共480多户。户型结构合理实用，功能自然分区。步入式凸窗设计，既扩大室内空间也增加了室内采光；精装修交楼也为众多创业型公司提供了便利。

其中，1室2厅1卫的户型，建筑面积在49.61~52.98平方米之间，由于采用中间核心筒、外围大跨度的框架结构，居室内看不到任何梁、柱，便于随意分隔空间，并充分利用外围的玻璃幕墙采光。

如右图中，这一户型也是楼体平面中最小的户型，布局紧凑，适合创业阶段的小公司。

它的两个阳台不仅加强了采光，而且增加了室外活动空间，工作之余可以得到更大的休息空间。当然，公共设施的增加也使得公摊加大，导致居室使用率降低，这也是商住型公寓的共同特点。



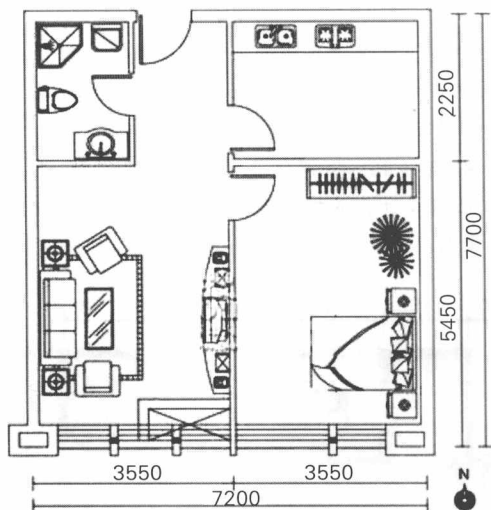
■ 东莞中惠国际1室2厅1卫户型（49.61~52.98平方米）

③ 商务型小户型

商务型小户型主要以酒店式服务公寓的形式出现，其建筑结构形式类似于酒店，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。

大连开发区国际大厦是集小户型精装酒店式海景公寓、缤纷商业为一体的综合类地产项目。项目规划设计是由世界知名设计公司完成的，外形灵感来自法国CBD区拉德方斯的“凯旋门”。

开发区国际大厦总建筑面积6.3万平方米，是由两栋空中连体的超高层和裙楼部分组成。可直面大连湾的海、山、港、市景360°开阔的视野。其极富现代感的大面积玻璃幕



■ 大连开发区国际大厦F户型 1室1厅1卫1厨84.13平方米

墙映射出外观的气派，6部电梯及富有情趣的空中花园可以满足客户休闲、接待等多样化的需求。

它的小户型精装酒店式海景公寓，以40~80平方米的适度尺度，最大程度地满足来自全球高端客户多样化的需求，户型有1室1厅、1室2厅、2室2厅三种类型。

其F户型1室1厅1卫1厨，建筑面积84.13平方米，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。户型紧凑，可以适用于小型创业公司。

(4) 按使用效率划分

如果按照使用效率划分，小户型可分为紧凑型 and 适中型两种。

① 紧凑型小户型——1房、2房为主

紧凑型房型是指介于蜗居型公房与常规商品房之间的一种房型类别。其户型面积大于老公房，而小于常规商品房。但其功能区隔与常规商品房相仿，有的甚至更为细化和优化。从户型面积来看，紧凑型的一房大多小于60平方米。

右图这款房型是沈阳首创国际城的5、6号楼C户型，1室1厅1卫，却有4.2米的宽厅，建筑面积虽不到50平方米，但厅、卧、厨、卫四大功能格局分明，动静线布局合理，相比一般1房1厅，更能满足基本的居住需求。而通常的小户型酒店式公寓，其建筑面积虽都在40多平方米，但酒店式公寓既没有临窗而设的独立客厅，又没有可直接采光的独立厨房，相比之下，这款户型的优点也就显而易见。



■ 沈阳首创国际城的5、6号楼C户型