

一、基本概念

住宅的种类

住宅的种类繁多，主要分为高档住宅、普通住宅、公寓式住宅、精英豪宅、别墅等。

(员) 按楼体高度分类，主要分为低层、多层、小高层、高层、超高层等。

(圆) 按楼体结构形式分类，主要分为砖木结构、砖混结构、钢混框架结构、钢混剪力墙结构、钢混框架—剪力墙结构、钢结构等。

(猿) 按楼体建筑形式分类，主要分为低层住宅、多层住宅、中高层住宅、高层住宅、混合式住宅、其他形式住宅等。

(源) 按房屋房型分类，主要分为普通单元式住宅、公寓式住宅、复式住宅、跃层式住宅、花园洋房式住宅、小户型住宅（超小户型）等。

(缘) 按房屋政策属性分类，主要分为廉租房、已购公房（房改房）、经济适用住房、住宅合作社集资建房、商品房等。

什么是商品房

商品房主要是指由各房地产开发公司投资建设，以营利为目的，按市场规律经营的房屋。它有别于各地方政府为解决住房困难，实施“安居工程”而建造的“安居房”、“解困房”、“解危房”，从1995年年底开始兴建的经济适用住房也是特殊的商品房。



从销售看，商品房又分现房销售和期房预售；从销售对象看，分内销商品房、外销商品房；从用途看，分普通住宅、公寓、别墅等。

一、内销商品房与外销商品房的区别

内销商品房是指房地产开发经营企业建造的向境内单位和个人出售的商品房。外销商品房是指房地产开发经营企业建造的向境外人员（外国人、港澳台人士）销售的商品房。

内销商品房可以销售给个人和单位，包括中央单位和个人，以及批准设立的办事处和联络处；外销商品房可以向国外的企业、其他组织和个人出售，但向国内（香港、澳门、台湾地区除外）个人售房，须经人民政府批准。

二、商品房的结构有几种形式

商品房的结构形式主要是以其承重结构所用的材料来划分。一般可分为以下三种形式：

- (一) 砖混结构住宅；
- (二) 砖木结构住宅；
- (三) 钢筋混凝土结构住宅。

一、砖混结构住宅

砖混结构是指建筑物中竖向承重结构的墙、柱等采用砖或砌块砌筑，柱、梁、楼板、屋面板、桁架等采用钢筋混凝土结构。通俗地讲，砖混结构是以小部分钢筋混凝土及大部分砖墙承重的结构。

砖混结构住宅中的“砖”，指的是一种统一尺寸的建筑材料，也有其他尺寸的异型粘土砖，如空心砖等。“混”是指由钢筋、水泥、砂石、水按一定比例配制的钢筋混凝土配料，包括楼板、过梁、楼梯、阳台、排檐等。这些配件与砖做的承重墙相结合，可以称为砖混结构住宅；由于抗震的要求，砖混住宅一般在三层以下。



砖木结构住宅

砖木结构住宅是指建筑物中承重结构的墙、柱采用砖砌筑或块砌筑，楼板结构、屋架用木结构共同构筑成的房屋。

钢筋混凝土结构住宅

钢筋混凝土结构住宅是指房屋的主要承重结构如柱、梁、板、楼梯、屋盖用钢筋混凝土制作，墙用砖或其他材料填充。这种结构抗震性能好，整体性强，抗腐蚀，耐火能力强，经久耐用，多用于高层住宅。具体又分框架、框架剪力墙结构等。

住宅的建筑形式

根据《住宅设计规范》，民用建筑高度与层数的划分为：1层~3层为低层住宅；4层~6层为多层住宅；7层~9层为中高层住宅（也称小高层住宅）；10层~15层为高层住宅；16层（不包括15层）以上为超高层住宅。

低层住宅

低层住宅主要是指（一户）独立式住宅、（二户）联立式住宅和（多户）联排式住宅。与多层和高层住宅相比，低层住宅最具有自然的亲合性（其往往设有住户专用庭院），适合儿童或老人的生活；住户间干扰少，有宜人的居住氛围。这种住宅虽然为居民所喜爱，但受到土地价格与利用效率、市政及配套设施、规模、位置等客观条件的制约，在供应总量上有限。

多层住宅

多层住宅主要是借助公共楼梯解决垂直交通，是一种最具有代表性的城市集合住宅。它与中高层（小高层）和高层住宅相比，有一定的优势：





(员) 在建设投资上，多层住宅不需要像中高层和高层住宅那样增加电梯、高压水泵、公共走道等方面的投资。

(圆) 在户型设计上，多层住宅户型设计空间比较大，居住舒适度较高。

(獭) 在结构施工上，多层住宅通常采用砖混结构，因而多层住宅的工程造价一般较低。

但多层住宅也有不足之处，主要表现在：

(员) 底层和顶层的居住条件不算理想，底层住户的安全性、采光性差，厕所易溢粪返味；顶层住户因不设电梯而上下不便。此外，屋顶隔热性、防水性差。

(圆) 难以创新。由于设计和建筑工艺定型，使得多层住宅在结构上、建材选择上、空间布局上难以创新，形成“千楼一面、千家一样”的弊端。如果要有所创新，需要加大投资，又会失去价格、成本方面的优势。

多层住宅的平面类型较多，基本类型有梯间式、走廊式和独立单元式。

员 小高层住宅

一般而言，小高层住宅主要指 苑层 ~ 员园层高的集合住宅。从高度上说具有多层住宅的氛围，但又是较低的高层住宅，故称为小高层。对于市场推出的这种小高层，似乎是走一条多层与高层的中间之道。这种小高层较之多层住宅有它自己的特点：

(员) 建筑容积率高于多层住宅，节约土地，房地产开发商的投资成本较多层住宅有所降低。

(圆) 这种小高层住宅的建筑结构大多采用钢筋混凝土结构，从建筑结构的平面布置角度来看，则大多采用板式结构，在户型方面有较大的设计空间。

(獭) 由于设计了电梯，楼层又不是很高，增加了居住的舒适感。但由于容积率的限制，与高层相比，小高层的价格一般比同区



位的高层住宅高，这就要求开发商在提高品质方面花更大的心思。

图例 高层住宅

高层住宅是城市化、工业现代化的产物，依据外部形体可将其分为塔楼和板楼。

(员) 高层住宅的优点：高层住宅土地使用率高，有较大的室外公共空间和设施，眺望性好，建在城区具有良好的生活便利性，对买房人有很大的吸引力。

(圆) 高层住宅的缺点：高层住宅，尤其是塔楼，在户型设计方面增大了难度，在每层内很难做到每个户型设计的朝向、采光、通风都合理。而且高层住宅投资大，建筑的钢材和混凝土消耗量都高于多层住宅，要配置电梯、高压水泵、增加公共走道和门窗，另外还要从物业管理收费中为修缮维护这些设备付出经常性费用。

高层住宅内部空间的组合方式主要受住宅内公共交通系统的影响。按住宅内公共交通系统分类，高层住宅分为单元式和走廊式两大类。其中单元式又可分为独立单元式和组合单元式，走廊式又分为内廊式、外廊式和跃廊式。

图例 超高层住宅

超高层住宅多为猿园层以上。超高层住宅的楼地面价最低，但其房价却不低。这是因为随着建筑高度的不断增加，其设计的方法理念和施工工艺较普通高层住宅和中、低层住宅会有很大的变化，需要考虑的因素会大大增加。例如，电梯的数量、消防设施、通风排烟设备和人员安全疏散设施会更加复杂，同时其结构本身的抗震和荷载也会大大加强。另外，超高层建筑由于高度突出，多受人瞩目，因此在外墙面的装修上档次也较高，造成其成本很高。若建在市中心或景观较好地区，虽然住户可欣赏到美景，但对整个地区来讲却不协调。因此，许多国家并不提倡多建超高层住宅。



员 单元式住宅

单元式住宅，又叫梯间式住宅，是以一个楼梯为几户服务的单元组合体，一般为多、高层住宅所采用。单元式住宅的基本特点有：

(员) 每层以楼梯为中心，安排户数较少，一般为圆-源户，大进深的每层可服务于缘-愿户。住户由楼梯平台进入分户门，各户自成一体。

(圆) 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。

(猿) 建筑面积较小，户型相对简单，可标准化生产，造价经济合理。

(源) 仍保留一定的公共使用面积，如楼梯、走道、垃圾道；保持一定的邻里交往，有助于改善人际关系。

员 公寓式住宅

公寓式住宅是区别于独院独户的西式别墅住宅而言的。公寓式住宅一般建筑在大城市里，多数为高层楼房，标准较高；每一层内有若干单户独用的套房，包括卧房、起居室、客厅、浴室、厕所、厨房、阳台等等；有的附设于旅馆酒店之内，供一些常常往来的中外客商及其家属中短期租用。

员 花园式住宅

花园式住宅一般称西式洋房或小洋楼，也称花园别墅。一般都是带有花园草坪和车库的独院式平房或二、三层小楼，建筑密度很低，内部居住功能完备，装修豪华并富有变化。住宅内水、电、暖供给一应俱全，户外道路、通讯、购物、绿化也都有较高的标准，一般是高收入者购买。



跃层式住宅

跃层式住宅是指住宅占有上下两个楼面，卧室、起居室、客厅、卫生间、厨房及其他辅助空间用户可以分层布置，上下层之间不通过公共楼梯而采用户内独用小楼梯连接。

优点是：①每户都有较大的采光面，通风较好；②户内居住面积和辅助面积较大；③布局紧凑，功能明确，相互干扰较小。

复式住宅

复式住宅一般是指每户住宅在较高的楼层中增建一个夹层，两层合计的层高要大大低于跃层式住宅（复式为 3.0 米，而一般跃层式为 5.0 米），其下层供起居用，如炊事、进餐、洗浴等；上层供休息睡眠和贮藏用。

优点是：

（员）平面利用系数高，通过夹层复合，可使住宅的使用面积提高 10%~15%；

（圆）户内隔层为木结构，将隔断、家具、装饰融为一体，既是墙，又是楼板、床、柜，降低了综合造价；

（猿）上部层采用推拉窗户，通风采光好，与一般层高和面积相同的住宅相比，土地利用率可提高 10%。

不足在于：

（员）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；

（圆）层高过低，如厨房只有 2.0 米高度，长期使用易产生局促憋气的不适感；贮藏间较大，但层高只有 2.0 米，很难充分利用；

（猿）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音、防火功能差，房间的私密性、安全性较差。





08 智能化住宅

智能化住宅是指将各种家用自动化设备、电器设备、计算机及网络系统与建筑技术和艺术有机结合，以获得一种居住安全、环境健康、经济合理、生活便利、服务周到的感觉，使人感到温馨舒适，并能激发人的创造性的住宅型建筑物。一般认为具备下列四种功能的住宅为智能化住宅：

- (员) 安全防卫自动化；
- (圆) 身体保健自动化；
- (獭) 家务劳动自动化；
- (源) 文化、娱乐、信息自动化。

具备以上四种基本功能，即可实现家庭活动自动化。家庭活动自动化是指家务、管理、文化娱乐和通信的自动化。所谓家务，是指家电设施、保安设施、能源管理等；所谓管理，是指家庭购买、经济管理、家务工作及医疗健康管理等；所谓文化娱乐，是指利用计算机进行学习、娱乐、文艺创作等；所谓通信，是指利用通信网络与外界联络及咨询服务。

要注意电脑化和智能化是不同的。大量内附计算机硬件与软件的仪表仪器、装备和系统，均可称为“电脑化”，但不一定是智能化。必须采用某种或某些人工智能技术，使该仪表、仪器、装备和系统具有一定的智能功能，方可称为智能化。电脑化是智能化的必要条件，但不是充分条件。

智能化住宅小区是指以一套先进、可靠的网络系统为基础，将住户和公共设施建成网络并实现住户、社区的生活设施、服务设施的计算机化管理的居住场所。其重点在于提高家庭教育水平、科技水平和住宅的安全性。

为进一步规范住宅小区智能化建设，建设部住宅产业化办公室和勘察设计公司制定了《全国住宅小区智能化系统示范工程建设要点与技术导则》（以下简称《导则》），将全国住宅小区智能化系统建



设分为一星级、二星级和三星级三个等级。

(员) 《导则》要求一星级示范小区应具有：安全防范子系统，包括出入口管理及周界防卫报警、闭路电视监控、对讲与防盗门控、住户报警、巡更管理；信息管理子系统，包括对安全防范系统实行监控、远程抄收与管理、门禁卡、车辆出入与停车管理，供电设备、公共照明、电梯、供水等重要设备监控管理，紧急广播与背景音乐系统，物业管理计算机系统；信息网络子系统，包括为实现上述功能科学合理的布线，每户不少于两条电话线和两个有线电视插座，建立有线电视网。

(圆) 二星级示范小区除应具有一星级的全部功能外，在安全防范子系统和信息管理子系统方面，其功能及技术水平应有较大提高；信息传输通道应采用高速宽带数据网作为主干网；物业管理计算机系统应配置局部网络，并供住户使用。

(猿) 三星级示范小区应具有二星级的全部功能。其智能化系统的建设在有可能的条件下，应实现现代集成建造系统（匀原原云云）技术，并把物业管理智能化系统建设纳入整个住宅小区中，作为匀原原云云工程中的一个子系统。同时，匀原原云云要考虑物业公司对其智能化系统管理的运行模式，使其实现先进性、可扩展性和方便管理。

圆原退台式住宅

退台式住宅又称为“台阶式”住宅，因其外形类似于台阶而得名。这类住宅的建筑特点是住宅的建筑面积由底层向上逐层减小，下层多出的建筑面积成为上层的一个大平台，面积要大大超过一般住宅凸出或凹进的阳台面积。退台式住宅的优点是：住户都有较大的屋外活动空间，同时也有良好的采光和通风；缺点是：一部分建筑空间转作平台，建筑容积率减少，占地较多，因此，地价在总价中的比重提高。目前，国内建造的退台式住宅，都属于价格较高的中高档住宅，一般建在地价较低的郊外住宅区或旅游度假区，一





些低层的独立式别墅式住宅，也常采用退台式设计。

圆院组团住宅

“组团”是目前较多为大型社区所引用的概念。它是一种融合了中式四合院建筑模式的居住结构。院落式的布局，用四面楼房围合成封闭的空间，由单一的出入口出入，它能给住户带来领域感和安全感，邻里有交往的氛围和空间，空间尺度宜人，让人轻松愉快，非常符合现代人交流的心理需要。

圆廊走廊式住宅

走廊式住宅分为外廊式住宅和内廊式住宅。

(员) 外廊式住宅。外廊式住宅在联排式低层住宅，多层、高层的板式住宅和“再”型、“工”字型的点式住宅中普遍采用。这类住宅的特点是在房间的一侧设有公共走廊，走廊端通向楼梯和电梯。外廊式住宅又可分为长外廊和短外廊两种。长外廊每一楼层可服务许多户，短外廊每一楼层可服务圆户~缘户。外廊又可分为封闭式和敞开式两种。前者多在多层、高层住宅中使用，采用柱子和栅栏、玻璃等围护。外廊式住宅的优点是：分户明确，每幢或每套住房的公共走廊有一个出入口，每户均可获得较好的朝向，采光和通风较好。这类住宅的缺点是：外廊作为公共交通走道，所占的面积较大，建筑造价较高；每户的门对着公共走廊，相互干扰较大。

(圆) 内廊式住宅。内廊式建筑设计多在早期的多层、高层住宅、大专院校的学生宿舍、工厂的集体宿舍和旅馆、酒店、医院病房建筑中采用。其特点是：中间有一条公共走廊，住宅布置在走廊两侧，各户毗邻排列。内廊式住宅也有长内廊与短内廊之分，长内廊视住户多少，可设一部或二部楼（电）梯于内廊中部或两端；短内廊仅在一端设楼（电）梯。内廊式住宅的缺点是：楼（电）梯服务的户数较多，各户只有一个朝向，而且由于两排房屋并列相对，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；由于走廊内设，没有天然光照明，因此过于黑暗；同时各户之间共用走廊，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。

圆 圆 独院式住宅

这是一种独户居住的单幢住宅，有独用的院，居住环境安静，室外生活方便。由于建筑四面临空，平面组合灵活，内部各房间容易得到良好的采光和通风，居住舒适。像各种别墅和花园洋房都属于独院式住宅。

圆 圆 并联式住宅

一般由两户住宅并靠拼联组成。每户形成三面临空的独用庭院，既有独院式住宅的优点，又比独院式住宅节省用地。二、三层并联式住宅一般每个单元楼上楼下归一户使用，但也有楼上楼下分户居住的，前后小院可分户专用。

圆 圆 联排式住宅

一般由多个独户居住的单元拼联组成。各户在房前房后有专用的院子，供户外活动及家务操作之用。这类住宅的日照及通风条件都比较好。

二、三层联排式住宅一般每个单元楼上楼下归一户使用。但也有楼上楼下分户居住的，前后小院则分户专用。

联排式住宅的组合方式变化很多，有拼联成排的，也有拼联成团的。例如，现在比较受欢迎的 ~~藕穿亭与藕耘住宅~~ 住宅。

圆 圆 梯间式住宅

这类住宅每个单元以楼梯间为中心布置住户，由楼梯平台直接进入分户门。住宅平面布置紧凑，住宅内公共交通面积少，户间干扰不大，相对比较安静，也能适用于多种气候条件。因此，它是一





种比较常见的类型。

这类住宅目前多采用大厅小室的设计方案，明厨、暗厕、南凹口、多层砖混结构，现已非常普遍。它的优点是平面布置紧凑，功能合理，交通路线简捷。当南北向布置时，二室套型、三室套型、一室套型各有二个、三个、一个房间向阳，使得家家有向阳房间，采光、通风良好。起居室一般达到 15 平方米，有南向大窗并和阳台联通，室内环境舒适。

图 1-1-1 独立单元式住宅

独立单元式（或称点式）住宅，是由数户围绕一个楼梯枢纽布置的单元独立建造的住宅类型。

它四面临空，可开窗的外墙较多，有利于采光、通风。其平面布置灵活，外形处理的自由度也较大，易于与周边的环境相协调。每幢建筑的占地面积少，便于利用零星土地。

图 1-1-2 塔式住宅

高层独立单元式住宅又称塔式住宅，是由一个单元独立修建的，具有与多层独立单元式住宅相似的优点。但由于设置了电梯，服务户数比较多，提高了经济性。其平面布局因地区差异而形成不同的轮廓。如南方地区夏季炎热，往往采用十字、井字形平面，以其凹口解决通风问题；北方则更强调日照，要求每户都有较好的朝向。此外，十层以上的塔式住宅还要求设消防电梯，十二层以上则需设两部电梯。

图 1-1-3 高层走廊式住宅

走廊式住宅采用走廊作为电梯、楼梯与各住户之间的联系通道，其优点是可以提高电梯的服务户数。一般分为内廊式和外廊式两大类。

内廊式住宅由于各户布置在走廊两侧，建筑进深较大，有利于



节约用地，但户间干扰大，通风条件差。若采用暗厨房，还需要有完善的厨房设备。外廊式住宅则具有便于通风的有利条件，但又难以避免进深小的缺点，也不利于节约用地。由于高层风力很大，一般多采用封闭式外廊。如板式高层住宅就属于外廊式住宅。

跃层式住宅

跃层式及跃廊式住宅采用小楼梯作为层间联系，从而克服了走廊式住宅层层设公共走道的缺点和局限性。

设户内楼梯而每户占两层的称为跃层式住宅；在户门外设两户或更多户合用小楼梯，每户只占一层的称为跃廊式住宅。由于公共走廊的减少，这类住宅常常会形成自己的独特立面形式。跃层式住宅有结构、设备管道较复杂，不适应中小户型布局等缺点，因此跃廊而不跃层的住宅即应运而生。例如，某些高层板式结构的住宅，每三层平面中只设一个外廊，从外廊层再设小楼梯服务上层和下层的住户；一个小楼梯服务两户，每户只占一层；套型不大，上下厨卫管道对齐，面积比跃层式经济。目前，国内的高层板式住宅楼多采用一种住宅单元和一种楼（电）梯单元组合多种建筑平面，形成住宅街坊。住宅内的小楼梯服务于两户。楼（电）梯单元为两层高，节省了一层楼板。由于采用外廊跃层式设计手法，大大增加了电梯服务的户数，经济实用。

混合式住宅

这里所说的“混合式住宅”是指在一幢住宅建筑或一个住宅建筑群体中，将多种住宅类型结合在一起的住宅形式。例如，高层、多层或低层住宅的混合布局，走廊式、梯间式或跃层式的混合采用。

混合式住宅反映出设计思路突破了住宅类型划分的束缚，在建筑布局上更加切合当时当地的建设条件，满足居民多种多样的使用要求，大大推进了建筑设计的多样化。例如，将塔式住宅与板式住



宅结合在一起的塔板结构住宅等。

獭獭小户型住宅

小户型是最近住宅市场上推出的一种颇受年轻人欢迎的户型。小户型的面积一般不超过 70 平方米。小户型的受欢迎与时下年轻人的生活方式息息相关。许多的年轻人在参加工作后，独立性越来越强，再加上福利分房逐渐取消，因此在经济能力不太强、家庭人口不多的情况下，购买小户型住宅不失为一种明智的过渡性选择。既暂时解决了住房问题，又可使资金保值升值，为以后购买更理想的住房打好基础。但在购买小户型住宅时应注意，“麻雀虽小，五脏俱全”，功能布局要合理，如何能在不大的面积内，营造一个舒适的空间是购买小户型的关键。另外，在一个整体楼盘中（尤其是塔楼），许多小户型房屋大多分布在楼体的北面和边角位置，采光通风情况不好，而且离电梯间比较近，易受干扰，购买时需注意这些问题。

獭獭超小户型住宅

超小户型住宅的定义是：套内的使用面积在 5 平方米 ~ 10 平方米左右，但“麻雀虽小，五脏俱全”，在室内，卧室、客厅、厨房、卫生间俱备。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。

獭獭青年住宅

适应青年夫妇生活需要的一种新住宅类型。它适应青年人的个性特点、行为模式，面积虽小，但功能齐全，空间划分灵活。在总体布局中应考虑幼儿园及商业和体育、文化、娱乐设施等。



猿圈 两代居住宅

两代居住宅是指包括两套相邻而又独立的，各自拥有完整的卧室、厨卫等生活设施的，各自拥有独立的入户门，但室内有门户相通的住宅形式。

“两代居”住宅的产生，适应了我国人口老龄化发展趋势在居住方面的需要。这种住宅既考虑到老年人与青年人在生活习惯、兴趣爱好等方面的差异，保留了相对的私密性和适当的距离，同时又考虑到便于就近照顾老人的生活。

猿圈 老人住宅

这是专为老年人设计的住宅。主要对象是那些没有晚辈照顾的老年人。

老人住宅应在单元内设置活动室等空间，在整体布局中靠近医务室、居委会、街坊绿地等服务设施，能更好地适应老年人的生活特点和需要，增加老年人与邻里交往的机会。

猿圈 商住住宅

商住住宅是 猿李韵（居家办公）住宅观念的一种延伸，它既属于住宅，同时又融入写字楼的诸多硬件设施，尤其是强大的网络功能，使居住者在居住的同时又能从事商业活动。商住住宅适合于小型公司以及依赖网络进行社会活动的人群。

猿圈 酒店式公寓

酒店式公寓是指建筑的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，如客房打扫、洗衣等，同时居室内配有全套家具及厨房设备。概括地说，就是“酒店式服务，公寓式管理”，将星级酒店的高标准服务融于日常生活之中。购买者拥有单元产权，既可以自住、出租，也可以转售，是一种既提供酒店专业





服务又拥有私人公寓私密性和生活风格的综合物业。

酒店式公寓与产权酒店、单身公寓和商务公寓相比，有同有异：

（员） 产权酒店与酒店式公寓。

产权酒店起源于 20 世纪 70 年代的美国，主要分布在气候宜人的旅游度假胜地。简单地说，产权酒店是由消费者或个人投资者买断旅游设施在特定时间里的使用权。酒店将每间客房分割成独立产权出售给投资者，投资者一般不在酒店居住，而是将客房委托酒店经营管理，取得投资回报；同时还可获得酒店赠送的一定期限的免费入住权。它是将房地产业、酒店业和旅游业结合在一起的商业形态。而酒店式公寓面积有大有小，居室有多有少，室内卫房等生活设施一应俱全。酒店式公寓采取酒店式管理，为住户提供了一个星级酒店的家，但收费比酒店便宜。

（圆） 单身公寓与酒店式公寓。

单身公寓的消费者是收入不菲又讲究生活品质的年轻人，所以，从装修标准到物业配置比酒店式公寓要简单得多。同时，单身公寓的面积要小一些，一般在 50 平方米以下，以降低总价，适应年轻人的购买需求。而酒店式公寓的消费者是高级白领、经理和总裁等，物业由星级酒店或有酒店背景的物业公司管理。

（猿） 商务公寓与酒店式公寓。

商务公寓注重商用，建筑结构上采用大开间，户型大小不一，多数以毛坯形式出售，便于后期结合办公需要改造。像市场上曾出现过的 3 房 2 厅和 2 房 1 厅类商务公寓，虽然采用精装修，有些还配有少量的家具，但整体上显得更适合于办公。配套的服务机构也多是些邮寄、打印等办公项目。而酒店式公寓的公共设施类似于酒店，除拥有酒店的服务机构外，还提供了银行、会所和超市等家居配套设施。