

Housing Options

Common Design by Li Xiaoning

帮你挑户型

普通户型卷

李小宁 著



中国电力出版社
www.cepp.com.cn

几十平方米到百余平方米,一直是普通购房人群体的主要需求,占有绝大多数的市场份额。该卷按建筑面积和建筑样式等分成三章,从司空见惯的户型中,详细分析优劣,提出改进方案,全面、细致地介绍挑选常见户型的基本要领。

图书在版编目(CIP)数据

帮你挑户型. 普通户型卷/李小宁著. —北京:中国电力出版社, 2007

ISBN 978-7-5083-5106-3

I.帮... II.李... III.住宅—建筑设计 IV.TU241

中国版本图书馆CIP数据核字(2006)第159244号

中国电力出版社出版发行

北京三里河路6号 100044 <http://www.cepp.com.cn>

责任编辑:王海林 责任校对:刘振英 责任印制:陈焊彬

北京盛通印刷有限公司印刷·各地新华书店经售

2007年2月第1版·第1次印刷

889mm×1194mm·1/24·10.75印张·310千字

定价:48.00元

版权专有 翻印必究

本书如有印装质量问题,我社发行部负责退换

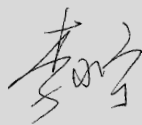
本社购书热线电话(010-88386685)



李小宁，户型设计专家、楼市分析专家、建筑设计师。
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，尤其擅长对户型的修改和调整，使其有效提高使用率和实用性，更适合消费的需求。常年在电视台等传媒机构主持、参与房地产节目及论坛，并担任各类评比活动的专家评委。在多种报刊、网站辟有户型及楼市分析的专家专版，同时主持网友户型论坛。



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空间换取时间。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，可以使自尊得到一定的满足。

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。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，留在市区也是权益之计。

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；购买几十万甚至几百万的住宅时，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，挑选出有代表性的 300 个样式，分门别类地分析，目的是帮助购房者能够细致地挑选户型，去粗取精，去伪存真。

我还想说：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、糠萝卜都照样好卖。房子若是如此，到头来吃亏的还是普通购房者。科学的鉴赏，仔细的斟酌，理性的选择，就像给萝卜洗去泥，还其本来面目，不然用买“心里美”的钱买了白萝卜，不喊冤才怪呢！

目 录

前 言

超小户型篇	1
篇前语:空间的底限	2
迷你一居	3
合体一居	13
酒店式公寓	31
篇后语:户型的特性	50
精巧户型篇	53
篇前语:空间的尺度	54
一居室	55
二居室	73
三居室	95
小复式	129
篇后语:户型的需求	156

舒适户型篇	159
篇前语:空间的均衡	160
塔楼	161
板楼	175
板塔楼	197
花园洋房	225
篇后语:户型的健康	246
后记:应该精挑细选	249

Housing Options



舒适户型篇



空间的均衡

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，小到砝码和所称量的物品均衡时，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，大概会是挑选的关键点。

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，特别是对于家庭成员较多的家庭来说，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，像是休生养息的锚地，因而住宅的基本功能都围绕着住而设置，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。

塔楼

早期的塔楼方方正正、体态臃肿，为了解决各户型的通风、采光，楼体往往要开很深的槽，不仅出现了采光极为有限的“灰屋子”，还带来了相邻套型的互视。因此，塔楼经历了方塔楼、T形楼后，朝着井字形、风车形和蝶形等形式演变。

塔楼与板楼相比，优点表现为：外立面变化丰富，更适合角窗、弧形窗等宽视角窗户的运用；房型及价格呈现多样化，用户挑选余地较大；大堂、电梯厅等公共部分由于基座进深较大，容易设计得气派；塔楼的点式布局在小区的园林、景观方面，较之线式布局的板楼要活泼许多。但同时，公摊偏大造成使用率降低、通风和采光易受楼体遮挡、相邻套型互视几率偏大、每层电梯多户共用难以保证私密性和便捷等等，都是塔楼显而易见的缺点。



因此，选择上要适当注意：

注重通风和采光

在公共空间上，居住单元与电梯交通体系通过外走廊联系，选择直接引入自然通风和采光的楼体，避免黑房间和大进深带来的不利影响。

在各套型的私用空间上，早期的方塔楼和T形楼，进深较大，各套型通风、采光不易处理得很好。而中期的井字形、风车形塔楼，注重引进板楼的设计手法，将卫生间甚至餐厅做成明窗，实现了自然通风、采光，同时加上外挑弧形窗、转角窗，尽可能将每个单位的空调都隐藏在天井里，保证了外立面美观并且更具有现代气息。

而近期兼具板楼、塔楼优势的新一代蝶形塔楼逐步落户京城。与早一代蝶形塔楼不同的是，新一代蝶形塔楼在楼体上进一步加大面宽、缩小进深，并使立面体态轻盈秀丽，这样虽然增加了占地面积，但日照、通风较之从前更为充分。如一层六户的蝶形塔楼，采取均衡设计的手法，尽量照顾到各空间的均好性，达到户户朝阳，户户有景，甚至餐厅和卫生间都直接采光。

选择格局和尺度

塔楼的户型比板楼的种类会丰富一些，多样化的套型使挑选余地变大，各种朝向产生的价差，也方便用户根据经济状况进行选择。同时，塔楼也容易出现格局不规整，分区不细致的现象。在空间尺度的处理上，受到楼体结构的限制，有些套型的开间和进深变得不太合理。

近年随着新型塔楼的出现，在设计中融入了细腻的风格。如：在蝶形楼的一些套型中增设了半间房、明卫、阳光主卧和明工人房，使住宅更具人性化；在风车楼的套型中使客厅呈长方形，利于家具摆放，并且从客厅和卧室望不到邻居的窗户，保证了私密性。

挑选时还需注意两点：一是有些户型单独看可能很不错，但组合到楼体中就会毛病百出，这是由于塔楼户型纵横式布局决定的，要特别注意与相邻套型的关系；二是蝶形楼的一些户形朝向偏斜，既不能满足全天日照，又不符合喜好正向居住的传统习惯。



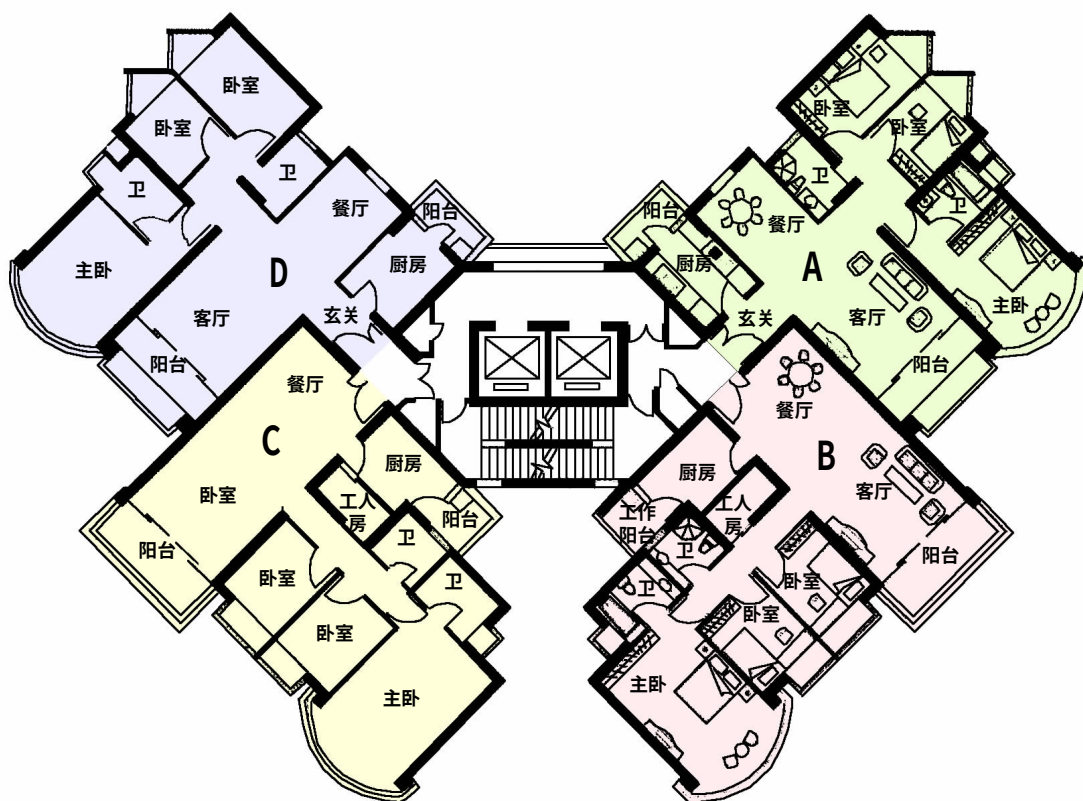
金地翠堤湾36/39栋

环境氛围：位于深圳福田新洲南路和福荣路交汇处，面对深圳湾开阔的红树林海洋景观，北依繁华成熟的市中心。翠堤湾为金地海景花园第三期，总建筑面积14.1万平方米，为8栋28~32层塔楼和2栋8~11层小高层，面海分布，气势宏伟。

楼体布局：该塔楼为两梯四户的蝶形楼，分别是：三室二厅二卫的A/D户型，建筑面积113.25平方米，使用率84%；三室二厅二卫一工人房的B/C户型，建筑面积117.26平方米，使用率84%。四个户型呈斜向布局，主要采光面朝向海景。电梯厅和楼梯均为明梯，显得十分通透。同时，外立面的斜向加弧形窗，整体动感而时尚。

户型分析：配有大弧形落地窗的主卧是两种户型的亮点，坐拥床前观赏海景是一种极为奢侈的享受。另外，A/D户型的玄关和独立明餐厅，使功能分区细致而实用；而B/C户型的工人房和大观景阳台，使户型的舒适度得到进一步的提高。

居住尺度：两个户型的空间尺度控制的比较到位，各功能分区也相对合理；特别是飘窗的运用，使A/D户型的两个次卧，也能欣赏到美丽的海景。但是，A/D户型的观景阳台稍小，B/C户型的工人房不通风，多多少少有些遗憾。



金地翠堤湾36/39栋



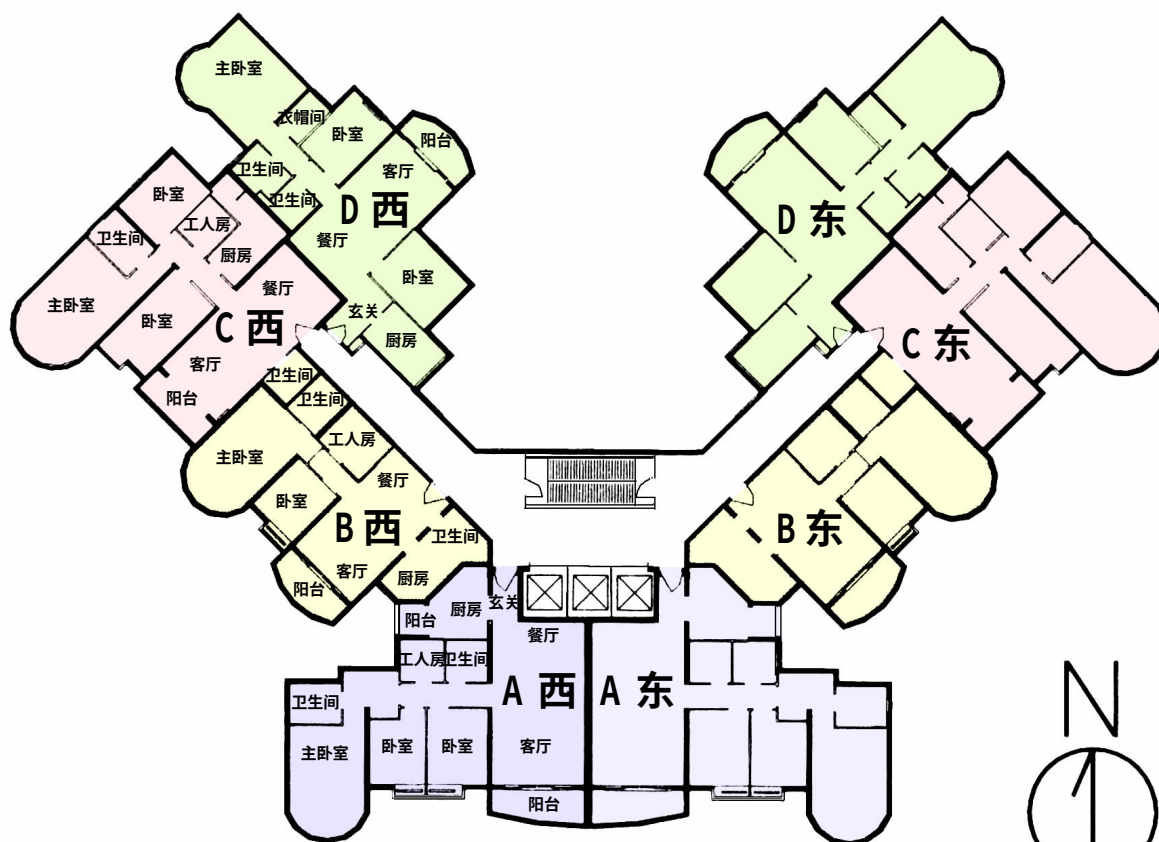
珠江绿洲蝶形塔楼

环境氛围：位于北京京通高速路高碑店出口东 800 米路南，毗邻通惠河，距国贸 7 公里。社区由 10 栋 31 层蝶形塔楼、2 栋 18 层板楼及 4 栋 10 层板楼组成，总建筑面积 36 万平方米。该项目楼体为灰绿色，与 15 万平方米的社区绿地、河岸 5000 棵柳树，构成了一片绿洲，呈现出南派风格。

楼体布局：该塔楼为三梯八户的蝶形楼，分别是：三室（半）二厅二卫的 A 户型，建筑面积 156.84 平方米；二室（半）二厅二卫的 B 户型，建筑面积 115.76 平方米；三室（半）二厅二卫的 C 户型，建筑面积 146.51 平方米；三室（半）二厅二卫的 D 户型，建筑面积 140.56 平方米。户型使用率为 84%，其中三种户型呈斜向布局，外加主卧弧形落地窗，起居室弧形阳台，充满着时尚气息。

户型分析：蝶形塔楼将面宽展开，进深缩短，有利于通风、采光，尤其是电梯厅显得宽敞、明亮。半间房的配置是其特色，无论是做工人房还是当电脑间，都因为拥有采光窗口而使用用途变得多样。配有大弧形落地窗的主卧是户型的亮点，坐在床前观赏通惠河景和社区花园，是一种美好的享受。

居住尺度：A 户型开间及面积比较宽大，保证了较高的舒适度，只是玄关部分稍长，浪费了面积；B 户型进深较短，户型精巧别致，半间房虽稍大，但采光窗通向楼道，有些不便；C 户型的厨房设置在中部，出入大门要穿过起居室，有些交叉干扰；而 D 户型的半间房设置在主卧，只能用做主人的附属空间，功能有所限制。虽然配备三部电梯，但对于 240 余户人家来说，户比达到 82 户 1 梯，电梯有些偏少，估计高峰时等候时间会长一些。



珠江绿洲蝶形塔楼



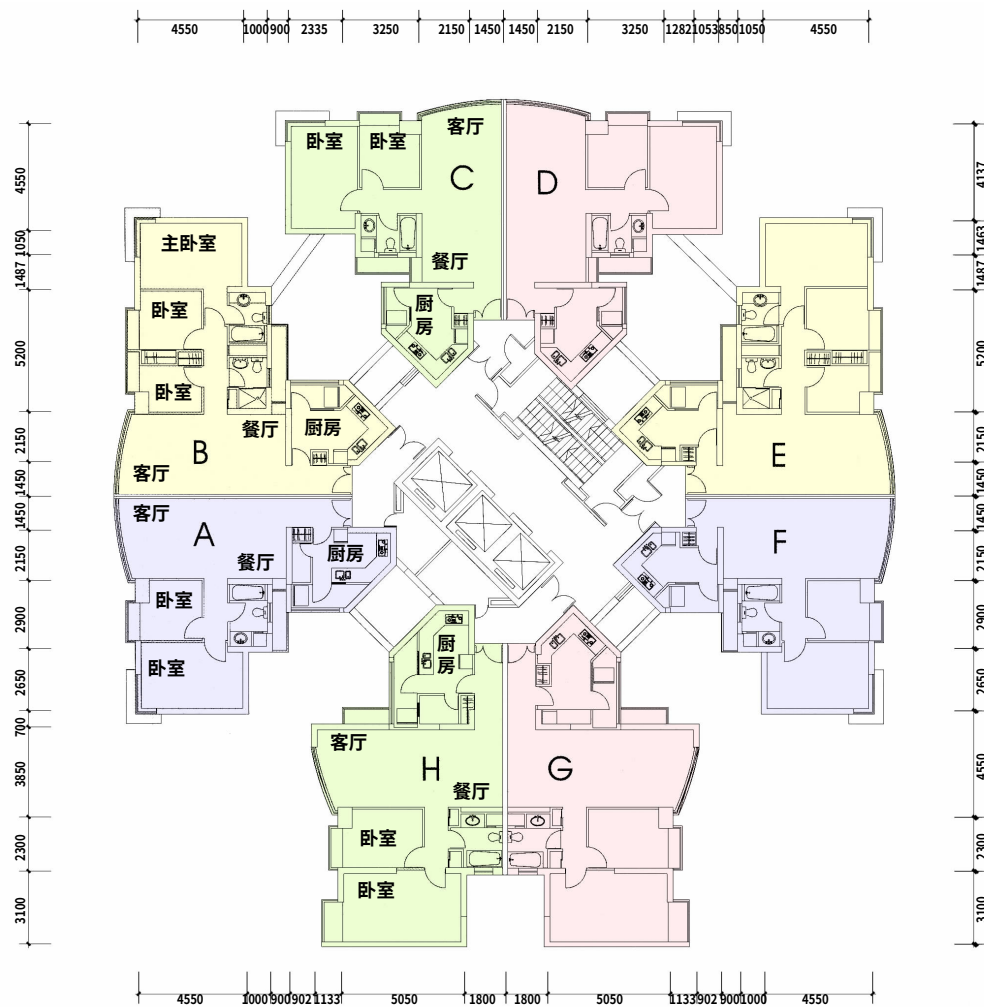
朝阳园风车塔楼

环境氛围：位于北京朝阳区朝阳路和青年路交界处，在北派宽大、粗犷的风格中，融入了南派的精致、细腻。一期的3栋塔楼引入了香港流行的井字形楼后，二期的4栋塔楼又及时引入了更新式的风车形楼。社区除7栋住宅楼外，还有1栋酒店及商场，总建筑面积28万平方米。

楼体布局：该塔楼为两座三梯八户的风车形连体楼，其中一座有：二室二厅一卫的A/F户型，建筑面积97.75平方米；三室二厅二卫的B/E户型，建筑面积115.31平方米；二室二厅一卫的C/D户型，建筑面积98.33平方米；二室二厅二卫的H/G户型，建筑面积113.05平方米。三梯排列的宽大电梯间和楼梯都可自然开窗，既通透明亮，又显得高档大气。

户型分析：户型中居室的横向排列，避免了窗与窗的互视，从客厅和卧室望不到邻居家，既保证了私密性，也使得视野比较开阔。空调室外机设置在里侧的采光井里，使外立面更加整齐美观。卫生间都是明卫，甚至大部分户型连餐厅也设置了小小的采光窗，因而整个户型拥有了板楼的品质。

居住尺度：弧形的落地窗、飘窗和角窗，在户型中注入了时尚的元素；并且由于套型间相互遮挡很少，室内光线非常明亮。受套型面积的限制，各居室的开间都显得小巧，如起居室3.6米、主卧室3.1米、次卧室2.6米等等，对于习惯了大开间的北京业主来说，可能会有些局促。



朝阳园风车塔楼



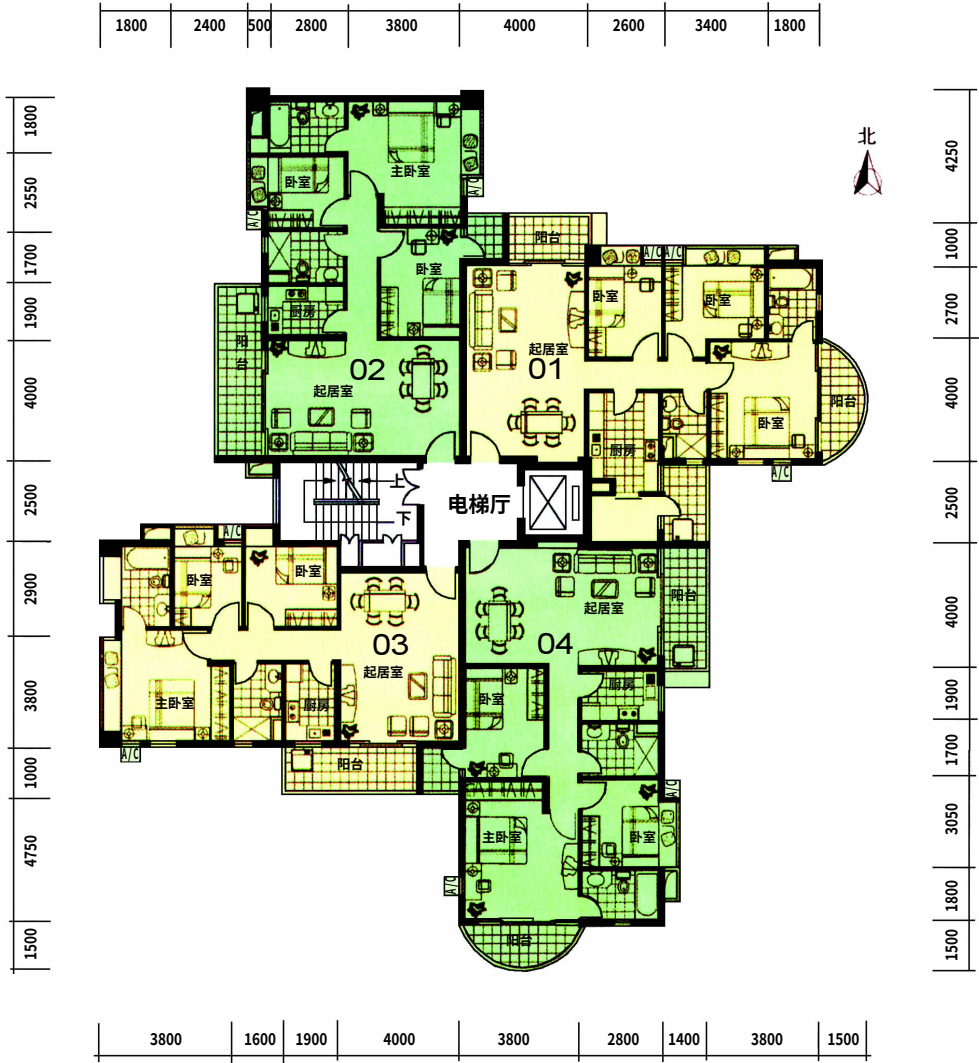
合生骏景花园 F 座

环境氛围：位于广州天河区，西靠天河公园，南临黄埔大道，北倚中山大道，位置优越。项目占地 46 万平方米，规划总建筑面积 100 多万平方米。目前已建成 40 多万平方米，包括 68 栋 13 层的小高层楼。

楼体布局：该塔楼为一梯四户的十字形楼，F 座户型分别是：建筑面积 109.56 平方米的 01 户型；建筑面积 100.90 平方米的 02 户型；建筑面积 91.56 平方米的 03 户型和建筑面积 104.24 平方米的 04 户型。四个户型均为三室二厅二卫，其中 01 户型增加了工人房，相邻户型之间呈 90 度转角，形成交叉的十字形布局。因公共部分如电梯厅和楼梯占用面积较少，使用率会高一些。

户型分析：四个户型都采用了横竖向双排布局，格局规整，分区明确。除 02 户型外，基本上都是三面采光，并且进深很短，通风、采光都很不错。由于有了工人房，01 户型显得更为实用。但 01 户型与 02 户型、03 户型与楼道会有不同程度的互视。

居住尺度：由于南方对于日照要求不是很高，因此，这四个户型居住起来应该比较舒适。缺憾之处是：02、04 户型中的次卧仅靠一个小阳台采光，比较灰暗；01、03 户型起居室的阳台缩小了一段，采光受到了一定影响；除 01 户型外，其余几个户型厨房和起居室共用一个阳台，功能混杂；01、03 户型主卧在床头开设了一个小窗，会有迎头风，应移至侧面。



合生骏景花园F座



蔚蓝海岸 2 栋标准层

环境氛围：位于深圳南山区后海大道，占地29.87万平方米，总建筑面积51.5万平方米，总户数近5000户，为深圳特区以内最大规模的滨海社区。居住区地理位置优越，交通便利，并拥有全市独有的1公里长海岸线，可远眺香港嘉湖山庄，也可隔深圳湾欣赏到华侨城、世界之窗以及市中心的繁华景致。

楼体布局：该塔楼为二梯六户的十字形楼，采用左上右下对称的格局，户型分别是：二室二厅一卫、建筑面积70.78平方米的7户型；三室二厅一卫、建筑面积80.95平方米的8户型；三室二厅一卫、建筑面积79.24平方米的9户型。

户型分析：各户型的面积均好性，以及动静分离设计的非常到位。起居室部分的玄关、餐厅和客厅，分割得恰如其分；卧室部分的通道比较隐蔽并多门共用，空间利用率很高。尤其配置了弧形窗、落地窗、飘窗和角飘窗，使居室显得明亮、通透。

居住尺度：7、8户型隔着深圳湾浩瀚海景，可远眺香港嘉湖山庄；9户型面对着小区内的竹石小院，景色宜人。6个户型都是单卫，虽然减少了套型的面积，但同样也降低了舒适度。另外，7、9户型的小卧室的飘窗和对称楼体的7、9户型的小卧室互视严重，影响了私密性。



蔚蓝海岸2栋标准层



板楼

前几年，北京曾有过板楼和塔楼之争：有人极力推崇板楼，认为兼具通风、日照，并且使用率高；也有人认为塔楼户型各异、朝向不同、价位多样，使选择范围变宽，同时与板楼相比，大堂可以做得比较宽大和华丽，小区花园格局更易丰富多彩。当然，板楼虽然拥有户型的优势，但园林规划容易产生缺憾，如：大社区难逃兵营式、行列式的单调布局；在小区总占地面积中，楼体占地面积大，绿地相对较少等等。而塔楼的缺憾则更多地表现在户型上：居室易分布在前后左右，形状多变，均好性不易达到；与板楼相比，通风较差并且使用率较低。



纯板楼全部采用板式结构，让电梯与楼道位于后立面，将朝阳面让位于居室。比较典型的是一梯两户式设计，南北朝向时，位于前面的客厅、主卧等有充足的朝阳面；东西朝向时，前后居室各有半天的朝阳面。在房型的组织上，尽量利于风的直线流动，常保空气新鲜。同时还强调户与户的独立性避免因凹凸过多、户与户之间窗户过近而导致互视，很好地保证了私密性。

控制面宽和进深的比例

板楼的发展在经历了七八十年代的长板楼之后，近年逐步过渡到舒适度较高的纯板楼。前者因电梯少而隔几层设置长通道，有显而易见的弊端；后者则是一梯两户，并保证一定的面宽，使日照充分，同时将各种功能区的配置得更为完善。随着住宅的发展，一种只有两、三个门洞的短板楼也开始出现，它不仅保持了纯板楼的优势，还克服了园林规划单调、布局呈现兵营式排列等弊端，并在楼体增加了开槽，形成明卫生间、明餐厅，有效地提高了舒适度。

因此，要尽可能选择进深短、面宽宽的户型。一般来说，低层板楼进深控制在 14 米以内，高层板楼进深则在 18 米以内。有些进深超过 20 米的户型，如果不是靠板楼两侧三面采光，尽量慎选，因为过大的进深会使户内灰色空间增多，影响居住的舒适度。面宽则根据户型大小而定，通常板楼户型多在二居室以上，二居室面宽在 6~8 米，三居室面宽在 10~13 米，四居室面宽在 12~15 米。

注意卧室和客厅的日照

设计上要着重考虑把房间和辅助房间的位置摆放严格区分，动静分开，避免错杂分布，这一点板楼相对容易实现。在户型间隔上，开门是厅或玄关，餐厅和厨房相邻并置于背阳面，起居室和主卧室置于朝阳面，走廊尽头是主卧室。

在朝向上，正南正北的户型布局一般是：二居室，主卧室和起居室朝南，或两个卧室朝南，起居室朝北；三居室，主卧室、一个次卧室或书房和起居室朝南，或主卧室和起居室朝南，另两个次卧室朝北，或三个卧室朝南，起居室朝北；四居室，三个卧室和起居室朝南；或两个卧室和起居室朝南；或三个卧室朝南，起居室朝北。对于东西朝向的板楼，东侧为主要朝向，其他布局规律与南北朝向相同。

板楼最大的优势是户型规矩，互视小，通风、日照良好。因此尽量选择直板楼，对于U形和Z形板楼要根据日照和互视状况慎重考虑。而户型种类少则是板楼的劣势。



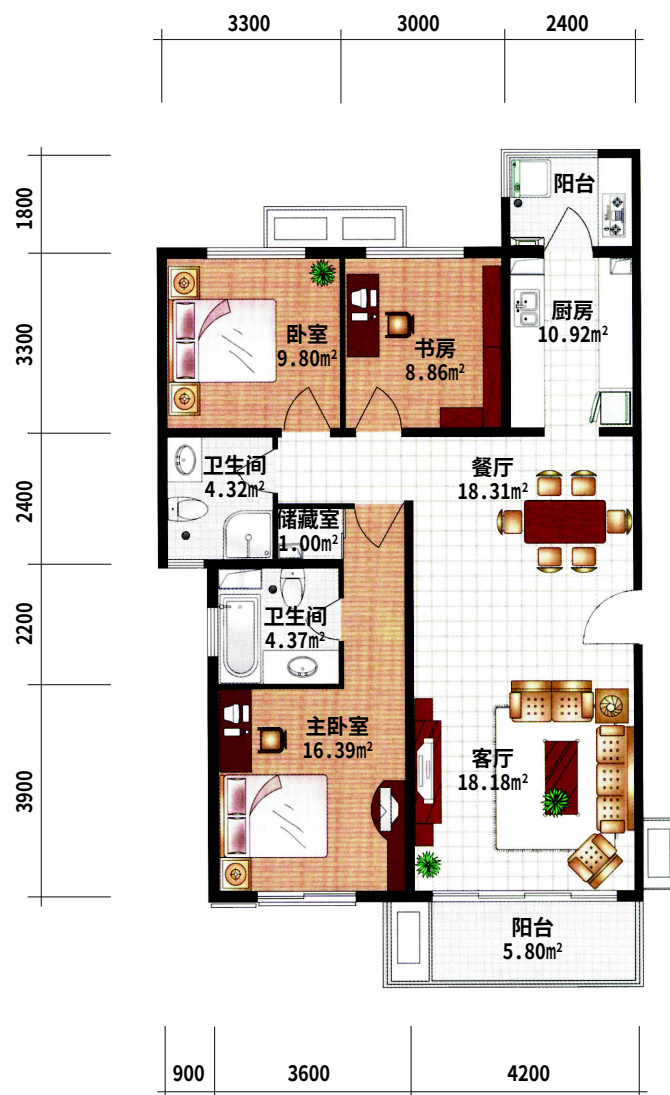
中海枫涟山庄标准 B 户型

环境氛围：位于北京颐和园北的百望山下，京密引水渠畔，在山水环绕之间，形成中关村科技园、上地信息产业地的山水后花园。项目占地 10 万平方米，总建筑 16 万平方米，容积率 1.5，绿化率 38%，由 24 栋纯板楼组成。由于处在百望新城核心区，毗邻地铁终点站，未来前景看好。

楼体布局：该板楼为 1 梯 2 户，相同户型对门，分别是：二室二厅一卫的 A 户型，建筑面积 90.17 平方米；三室二厅二卫的 B 户型，建筑面积 121.67 平方米。使用率 86.5%。

户型分析：B 户型为社区主力户型，两南三北的格局，门窗对流，采光、通风良好。值得一提的是，为了使两个卫生间都能采光，特别在楼体南侧开了一个槽，虽然建筑成本加大并损失了一些建筑面积，但却提高了舒适度。

居住尺度：主卧室采用带扶栏的落地推拉门，增加与户外交流的同时，节省了阳台所占用的空间。南侧的休闲阳台采用了玻璃扶栏，这样可以在厅内对户外景观一览无余，避免了金属或水泥栅栏所造成的视觉干扰。缺憾之处是：餐厅处于交通动线中，出入厨房会对就餐产生影响。



中海枫涟山庄标准B户型



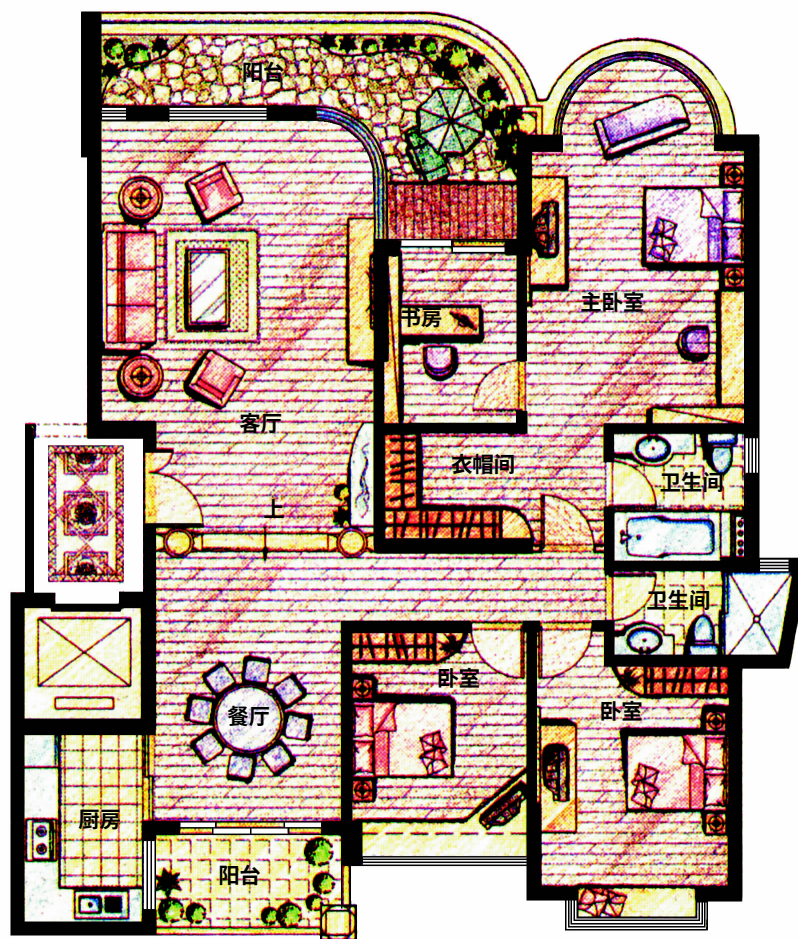
珠江御景湾标准户型

环境氛围：位于广州海珠区珠江海心沙岛畔，紧邻华南干线，西南临1公里长的珠江江岸，东侧靠万亩果林。社区内拥有6000平方米会所，2000平方米意大利商业街。项目占地16万平方米，总建筑面积36万平方米，共55栋楼，2084户，绿化率50%，容积率2.25。

楼体布局：该板楼为两个单元，每个单元2梯2户，每部电梯分给一户使用，因此实际是1梯1户。4户户型相同，为四室二厅二卫，建筑面积172平方米。

户型分析：该户型采用南北居室对应的格局，通透明亮。客厅与餐厅及卧室部分有个30公分的错坪，既分出了两个区域，又增加了客厅的高度。

居住尺度：专享的私家电梯厅和业主智能识别系统，尽显豪宅的独尊性。缺憾之处是：大阳台对主卧弧形窗有些遮挡；书房缩在阳台里侧，光线比较灰暗。



珠江御景湾标准户型



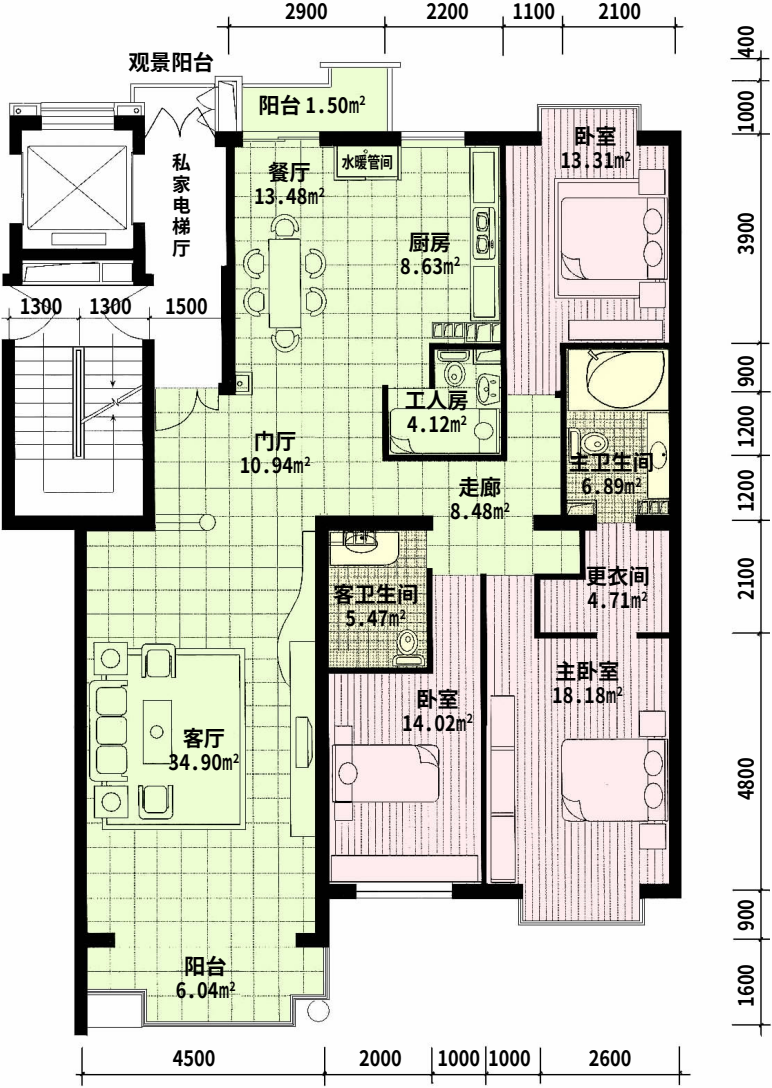
鲁园·上河村 A1 楼标准 B 户型

环境氛围：位于北京海淀区板井地区，北倚68万平方米的金源时代购物中心，东靠昆玉河长河湾码头，南连未来将要开发的鲁迅文化园，上风上水，交通畅达。项目总建筑面积22.68万平方米，由14栋纯板楼组成，定位于大户型，仅规划了900余户。5000平方米的活水园林贯穿社区，绿化率38%，容积率2.17。

楼体布局：该楼由四个1梯2户的单元组成，相同户型对门，其中：A户型为四室二厅三卫，建筑面积225.95平方米；B户型为三室二厅三卫，建筑面积179.74平方米。公共部分采用住宅中少有的双开门北向透明电梯，使电梯入户到私家专属的电梯厅，加上户型83.83%的使用率，实用率较高。

户型分析：B户型采用三南三北格局，6个采光面，光线充沛。同时南北窗户相对，构成直接对流，通风良好。前后双阳台设计、餐客分厅、门厅独立、洗衣间和工人房的配置，使得功能分区非常细致。同时，各空间在面积的配比上也比较合理。

居住尺度：4.5米开间的客厅相对独立，长达7.8米的双平行线无门窗割断，便于摆放任何家具；起居部分与就寝部分完全分开，动静分离，保证了居住的私密性。但工人房及专属卫生间过于封闭和混杂，使用起来并不适用，建议改成客卫，而将原客卫变成南侧卧室的专属卫生间，形成次主卧。



鲁园·上河村 A1 楼标准 B 户型



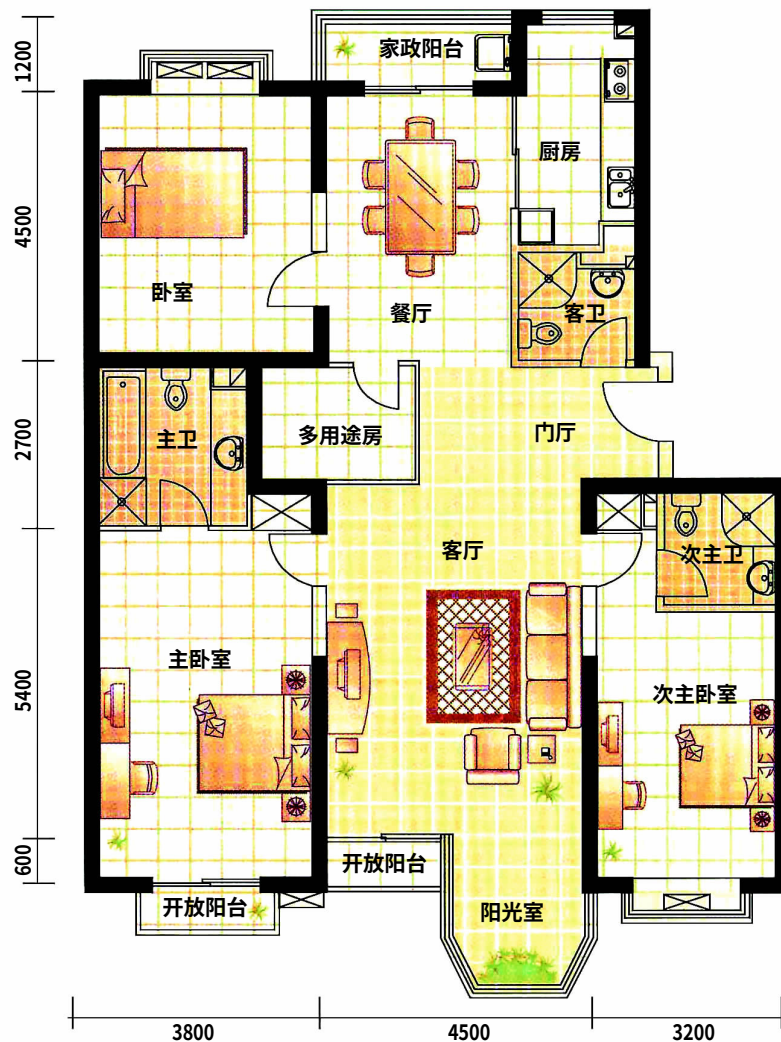
珠江帝景3号楼标准A户型

环境氛围：位于北京朝阳区西大望路，西距东三环800米，东离东四环1000米，北接长安街1200米。项目总建筑面积90万平方米，拥有60栋住宅、4栋写字楼、6栋酒店式商务公寓，以及2500m欧式风情商业走廊、4万平方米星级会所等。

楼体布局：该楼由三个1梯2户的单元组成，使用率82.2%。其中：4套A户型，三室二厅三卫，建筑面积180.55平方米；2套B户型，三室二厅三卫，建筑面积176.92平方米。楼体进深控制在13.8m，整体采光良好。

户型分析：A户型为标准板楼三居设计，值得一提的是，在客厅设计了阳光室和开放阳台，既增加了功能空间，也使得传统的阳台变得更为实用。双主卧、明餐厅的配置，占用了较大的面宽，户型明亮而通透，舒适度较高。

居住尺度：飘窗的设置，将空调机位安放在窗台下侧，使立面整齐、美观，同时采光、观景视角加大。问题是：除客厅和餐厅外，其余居室均无法形成有效的空气对流；主卧因卫生间的门直对着床，缺乏摆放衣柜的地方；两个主卧的门直接对着客厅，动静有些干扰。



珠江帝景3号楼标准A户型



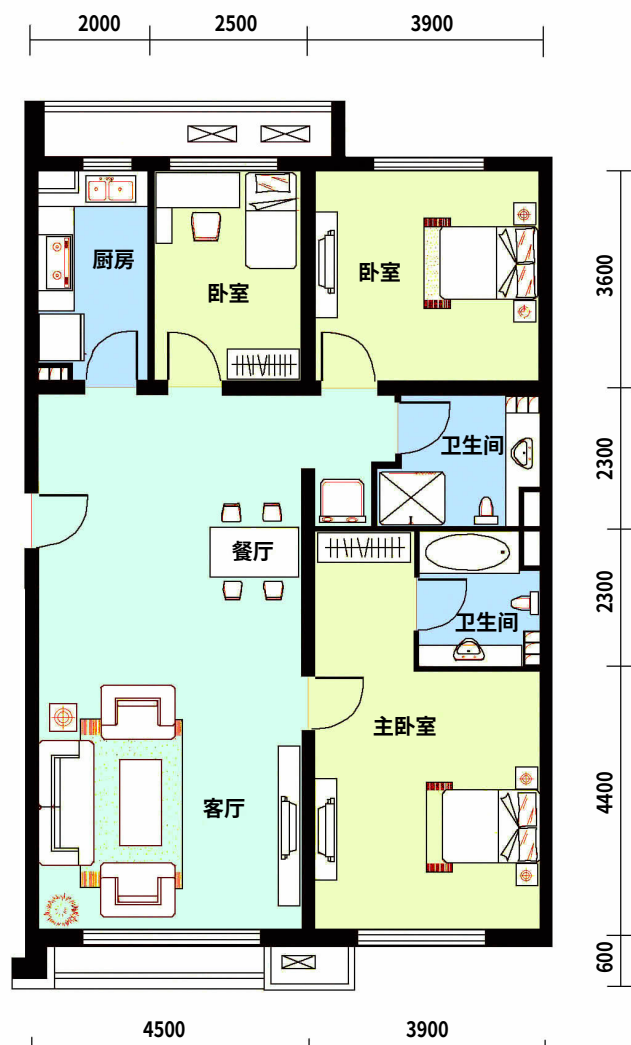
凤凰城C座6~21层E4-2户型

环境氛围：位于北京朝阳区三元桥东北，占地25万平方米，由20万平方米的公建与40万平方米的公寓组成，业态包括国际化公寓、酒店与商业配套，绿化率39%，容积率2.98。社区的度假式双泳池园林，将长度为50米的标准泳池藏于园林之中，泳池周边和园林小道均采用了旱地雕刻水景工艺，池壁内将汲取地下3000米的温泉，可四季享用。

户型分析：该板楼户型种类较多，交错布局，其中E4-2户型处于U形楼体的中部，为三室一厅二卫，建筑面积141.97平方米。户型格局方正，特别是面宽8.4米，而进深仅12.6米，因而使得采光、通风比较充分，户内灰色空间较少。

功能布局：各空间同样方正，无不规则的拐角，比较好放置家具。主卧的衣帽间、次卫的洗衣间等都是功能细分的标志；而短进深的敞开式玻璃阳台，更为户型注入了时尚的元素。有所缺憾的是，厨房缺少服务阳台，使衣物的晾晒和杂物的放置显得有些尴尬。

居住尺度：户型的面积均好性不错，特别是两个卧室的开间都达到了3.9米，宽敞而舒适；而4.5米开间的起居室，在140余平方米的三居室中，已经非常敞亮。尽管如此，该户型也存在着小小的问题：一是主卫的面积应该大于次卫的面积，但目前处于倒置的情况；二是餐桌正对着大门，“开门见餐”总是不太舒服，同时处于交通通道旁，显得稳定，建议尽可能增加软隔断加以解决。



凤凰城C座6~21层E4-2户型



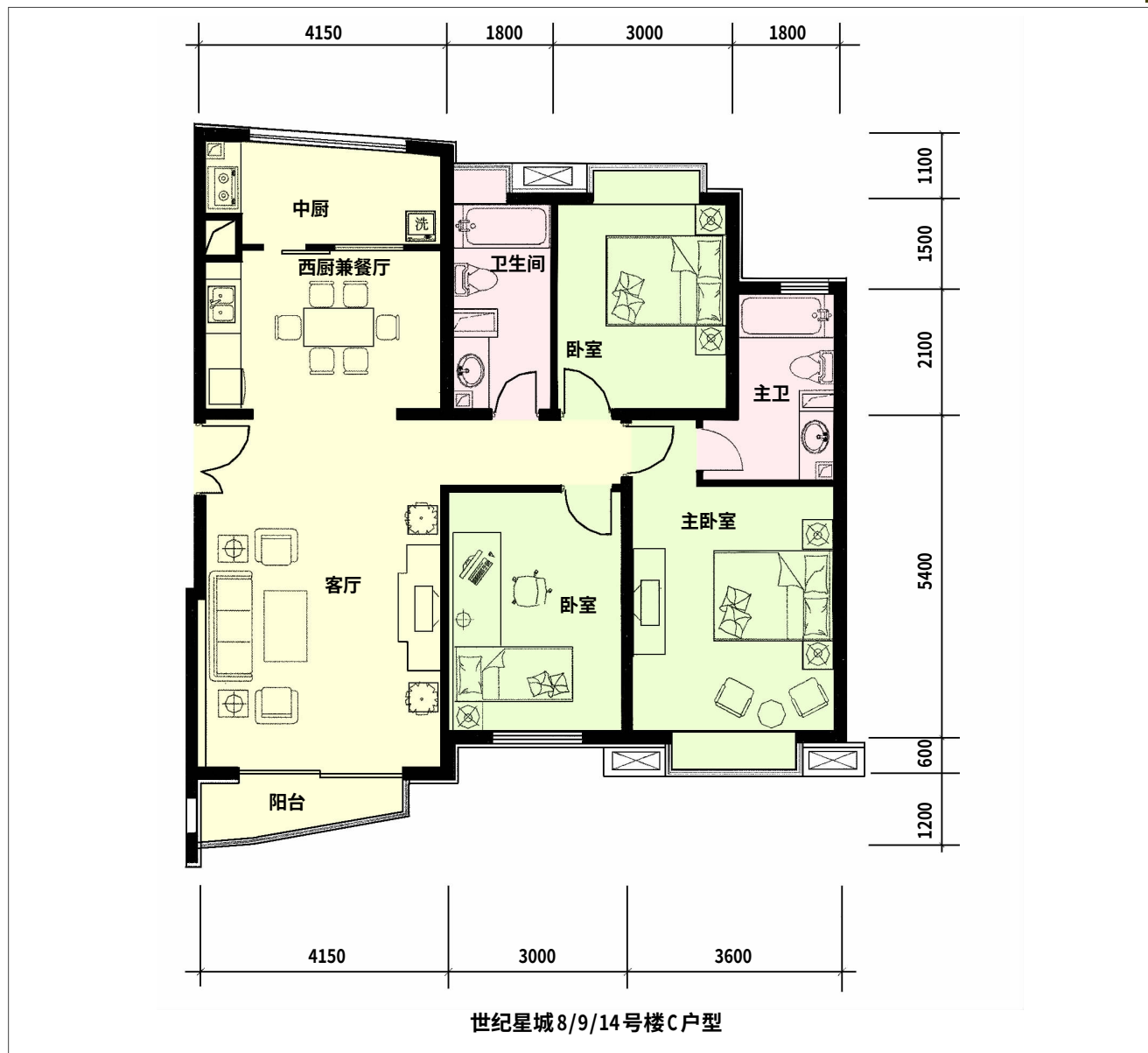
世纪星城8/9/14号楼C户型

环境氛围：位于北京市通州区运河西大街南北两侧，西至通州区与朝阳区的交界处，北面有京通快速路、京沈高速公路，两广路从社区地块穿过。项目占地45万平方米，总建筑面积86万平方米，绿化率40%，容积率1.39。

楼体布局：该楼由1梯2户的单元组成，使用率83.51%。其中C中间户型为三室二厅二卫，两面采光，建筑面积124.10平方米，C边户型为三室二厅二卫，三面采光，建筑面积135.61平方米。通常板楼的电梯和楼梯只占据前面或后面的一个采光面，而该楼却用了前后两个采光面，这样虽然公共交通比较宽敞，但公摊面积也相应加大。

户型分析：C中间户型采用三南两北设计，总进深不足12米，并且居室或户门相对，采光、通风十分良好。厨房与餐厅共用一个采光面，采用中西分厨方式，这样做的好处是：虽然餐厅处在暗处，但中厨的进深很短，仅相当于阳台，同时配有玻璃门窗，就餐区仍然比较明亮。

居住尺度：各空间的比例恰当，4.15米开间的客厅、3.6米开间的主卧，以及3米开间的次卧，使得这款不足130平方米的三居室变得比较舒适。尤其是三个居室朝南的布局，获得了充足的阳光。如果需要扩大客厅的话，建议将南向卧室开间缩小0.3米。不足之处是，主卫开间稍小，并且两个卫生间的通风管道均设置在居室中间，十分别扭。





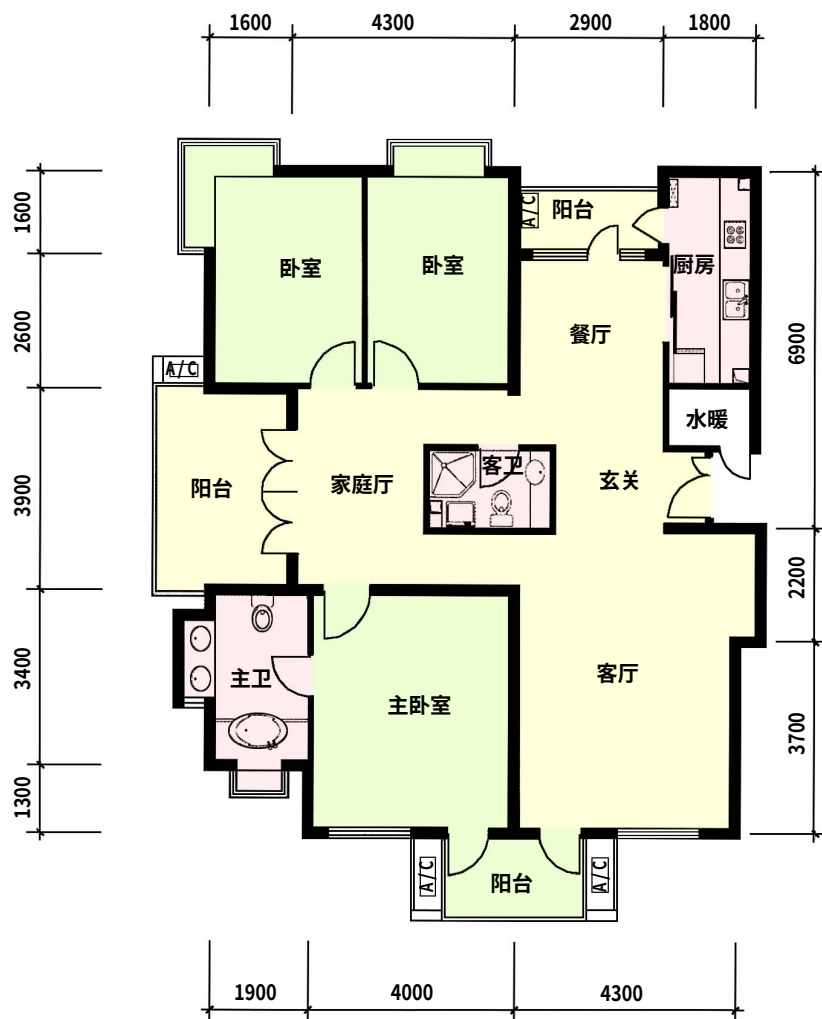
顺驰·领海 11 号楼 E 户型

环境氛围：位于北京大兴黄村卫星城西北，北靠南五环，东临京开高速路，交通顺畅。项目占地 41 万平方米，总建筑面积 52 万平方米，绿化率 51%，容积率 1.41。社区内拥有 3.8 万平方米的超大水面，8 个独立主题公园，以及 1 个大型广场。

楼体布局：该板楼由两个 1 梯 2 户的单元组成，不同的户型对门，分别是：三室二厅二卫的 F 户型，建筑面积 137.16 平方米；三室三厅二卫的 E 户型，建筑面积 151.40 平方米，使用率均为 85.18%。

户型分析：E 户型为边户型，三面采光，三南四北格局。与一般户型不同的是，中间夹着家庭厅和四面不靠的客卫，形成了环形通道。另外，阳台的设置也显得与众不同：主卧与客厅共用南阳台，在居室中开辟了第二通道；餐厅和厨房共用北阳台，使其具有了服务和休闲的双重功能；而家庭厅独享的西阳台，宽大的四连门洋溢着豪宅的气息。

居住尺度：主卫采用双窗：浴缸前的飘窗，洗手台旁的窄窗，使采光、通风十分良好。家庭厅四面都是门窗或通道，无法放置家具，实际上只相当于过厅，建议将客卫靠近主卧的一侧的通道封上，设计成独立衣帽间或储藏间。另外，过多的阳台和通道占用了宝贵居室面积，使空间过于细碎。



顺驰·领海11号楼E户型



罗马家园 A — C 座豪阔世家户型

环境氛围：位于广州市新城市中轴线的南端，地铁三号线、广佛地铁在此交汇，新光快速路和广州大道处在两侧，港澳客运港近在咫尺，交通畅达。项目占地 21 万平方米，总建筑面积 63 万平方米，绿化率 30%，容积率 3.0。

楼体布局：该板楼包括 2 梯 2 户和 1 梯 2 户两种户型，相同户型对门，分别是：四室二厅二卫一工人房的豪阔世家户型，建筑面积 155.50 平方米；三室二厅二卫的极品皇家户型，建筑面积 130 平方米。为解决两个卫生间的通风问题，楼体开了两米宽的槽。

户型分析：该户型由于 2 梯 2 户，舒适度提高，但公摊也相应加大，使用率比通常南方户型要低一些，为 82.2%。户型格局为三南三北，其中：南部休闲阳台在小卧室一侧朝楼体收进一块，形成了小露台，并且与客厅的侧窗产生了交流；北部服务阳台旁设置了工人房，采光良好，非常实用。

居住尺度：各居室的比例设计得比较合理，面积很少浪费。走廊内的衣柜也是点睛之笔，一方面弥补了卧室衣柜的不足，一方面使餐厅不至于过长，另一方面也使狭窄的走廊增加了实用功能。主卧室的大弧形窗、客厅和小卧室的双落地门增添了时尚亮点，但缺少玄关多少有些美中不足。



罗马家园 A—C 座豪阔世家户型



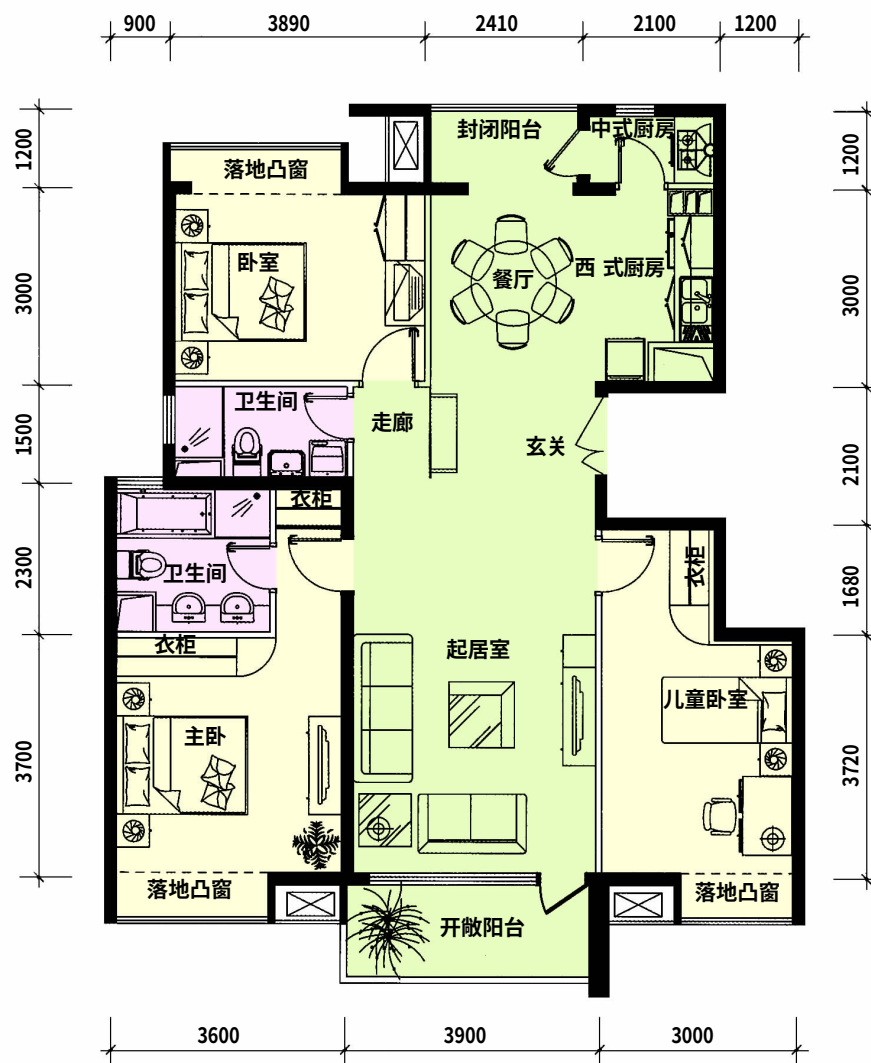
中海城 3B 户型

环境氛围：位于北京东南三环和东南四环之间。西侧紧邻成寿寺路，东距京津唐高速路 800 米，北距三环路由 1500 米，南距四环路 1000 米。项目总占地面积 70 万平米，规划建筑面积为 170 万平方米，其中住宅面积为 133 万平方米，由板式小高层楼、占塔等组成；配套建筑面积为 38 万平方米，包括办公、酒店、商业街等建筑。项目将采取和名校联合办学方式，引进一所名校，同时设置 2 个会所，会所面积总计达 7000 平方米左右，包括游泳、健身等运动功能。

户型分析：该户型为三室二厅二卫，建筑面积 126.60 平方米，使用率 82.54%。由于进深控制在 12 米左右，再加上卫生间外侧的楼体开了一个槽，整体通风、采光良好。

功能布局：功能配置比较完善，如中西厨房、服务和休闲阳台、主卫的双淋浴，以及入门的迎面墙形成的玄关等，恰到好处地细分了各类生活区域。

居住尺度：三个落地凸窗和前后两个阳台，使人感觉非常敞亮，并且充满着现代时尚气息。尤其是两个明卫生间，没有占用宝贵的南北采光面，虽然增加了一点建筑成本，但舒适度大幅提高，可谓匠心独运。玄关处缺少放置衣柜的地方，日常生活会有些不便。



中海城 3B 户型



板塔楼

板塔楼，顾名思义，就是板楼和塔楼结合的建筑样式，户型中部分是前后通透的板楼格局，部分是一面或两面采光的塔楼格局。板塔楼短些的外观像塔楼，而长一些的外观像板楼。电梯配置通常为一梯三户，或两梯三户至六户。楼体外立面上较之板楼活泼，较之塔楼轻盈。

板塔楼的出现，一方面是由于纯板楼高度有一定的限制，做成板塔楼能增加层数，这样可以提高容积率并保证舒适度，一方面是短些的板塔楼社区布局比长些的纯板楼要灵活，利于园林的营造，再一方面是为了满足喜好板楼和喜好塔楼不同客户群的需要。

识别板塔结构

实际上，现在有一些“假板楼”的项目，从建筑外观上看，是板楼的模样，但户型布局中一些是板楼样式，一些是塔楼样式，因此，这类建筑应归结在板塔楼之中。至于小户型为主的酒店式公寓和青年公寓，虽然外观可能是板楼形状，但户型采用长走廊式的布局，单面采光，所以应归结到塔楼之中。

一般来说，板塔楼有的整体形状似板楼，局部构造为塔楼，也有的整体形状似塔楼，局部构造为板楼，不管如何，都是大户型为板楼样式，小户型为塔楼样式。

仔细权衡利弊

由于塔楼部分的楼体进深加大，会与板楼部分形成夹角，既可能造成互视，又会遮挡日照和观景。因此挑选时一方面要注意主要居室采光窗的视角，另一方面也要注意日照的遮挡夹角。

板塔楼在电梯的配置上，一般不会像板楼那样一梯两户，因而私密性稍差，如果达到两梯六户，与塔楼基本上没什么区别。

在户型使用率上，板塔楼会介于板楼和塔楼之间，这是因为它一般比板楼短，比塔楼薄，公摊处于两者之间。

总而言之，对于大户型的用户，如果注重舒适度和投资总价，在以上几个方面应仔细斟酌。



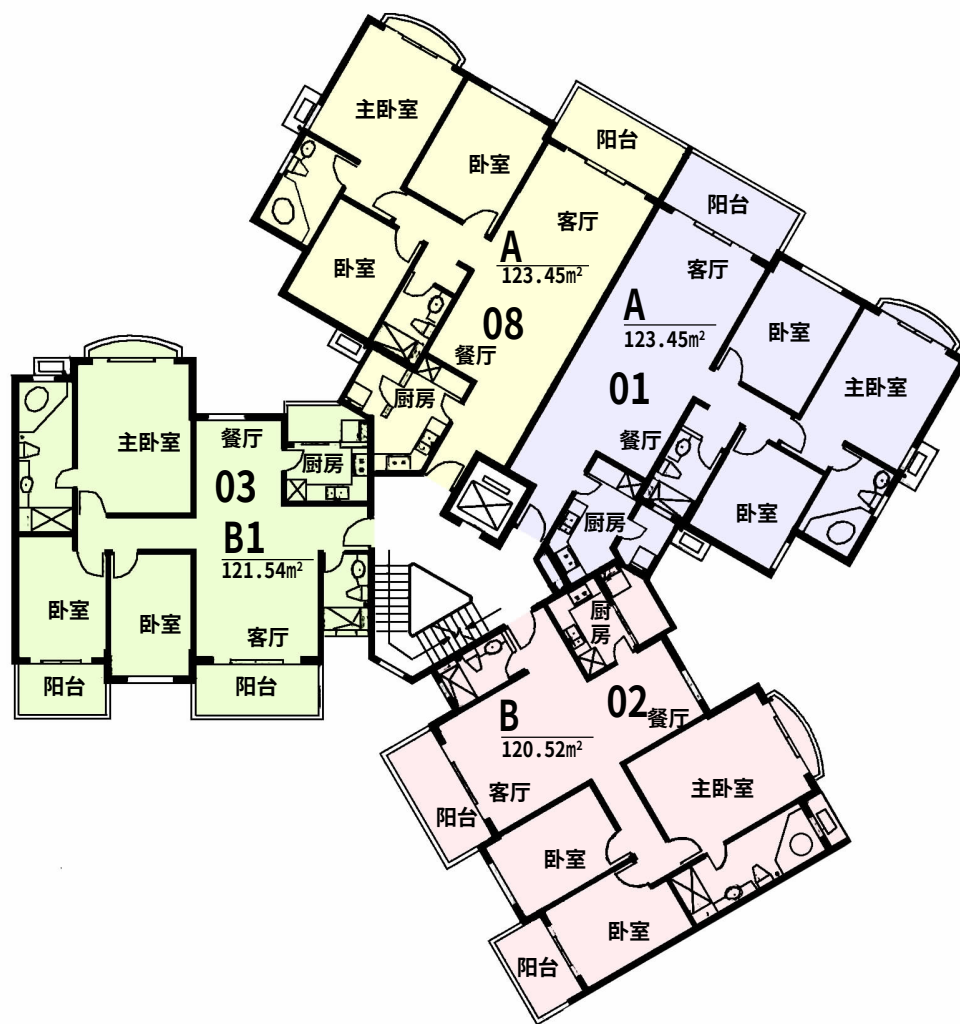
星河湾3-2栋

环境氛围：位于广州华南快速干线出口处，属于南村自然生态保护区，北邻珠江水系，东靠自然山坡，西倚迎宾大道。项目占地80万平方米，一期总建筑面积30万平方米，共49栋7~9层小高层连体板塔楼，绿化率50%。尤其著名的是，小区铺设了木地板的沿江大道，并在对岸植树改善了景观。

楼体布局：该板塔楼为两栋相同的三叶形连体而成，其中3-2栋1梯4户，分别是：三室二厅二卫的A-01/08户型，建筑面积123.45平方米，塔式结构；三室二厅二卫的B-02户型，建筑面积120.52平方米，板式结构；三室二厅二卫的B1-03户型，建筑面积121.54平方米，板式结构。四个户型中两个A户型并列排列，与其余两个呈斜向夹角相对，建筑形态生动自然。

户型分析：塔楼部分的A户型，分区明确，比例和谐。尤其是阳台的设置比较细致：客厅部分的深阳台用于纳凉、养花；主卧部分的浅阳台用于观景；而厨房部分的服务阳台用于晾晒。板楼部分的B和B1户型，进深变短并且餐厅是明窗，较为舒适。值得商榷的是：主卫似乎有些偏窄，不如增设衣帽间，使功能更为完善。

居住尺度：各户型虽然相对，但开窗方向的巧妙设计，避免了互视。另外，三叶形的楼体，即使建筑外立面显得活泼，又使园林规划富于变化。



星河湾3-2栋



金地国际花园 A2 栋

环境氛围：位于北京朝阳区 CBD 商务中心区东部，南侧紧邻长安街，西侧距国贸中心 800 米。项目占地面积 4.3 万平方米，由金地国际大厦和金地国际公寓组成，建筑包括 1 栋 150 米高的写字楼、1 栋 100 米高的服务式公寓和连接两栋塔楼的三层商业裙楼、5 栋 24~34 层的公寓，总建筑面积 24.8 万平方米。

楼体布局：该板塔楼为 A1 栋和 A2 栋连体而成，其中 A1 栋为板式结构，A2 栋为板塔式结构，其中 A2 栋户型分别是：二室二厅二卫的 B 户型，建筑面积 112.30 平方米，塔式结构；三室二厅二卫的 C 户型，建筑面积 168.82 平方米，板式结构；二室二厅二卫的 D 户型，建筑面积 120.71 平方米，板式结构。三个户型呈三角布局，使用率为 78%。

户型分析：大落地窗和大角窗是户型的亮点，使紧凑的居室能够时时感受到来自商务区的气息。D 户型虽然小巧，但各空间设计得恰到好处。三面采光使两个卫生间和两个卧室都拥有了大窗和角窗，异常通透、明亮，同时，起居和就寝的动静分离，餐厅和客厅的功能分区也处理得恰到好处。B 户型虽然面积最小，但经过中西分厨、压缩玄关和走廊占用的面积，反而显得宽敞。

居住尺度：C 户型功能分区细致，衣帽间、储藏间、玄关衣柜等设置提高了居住档次。不足的是，玄关走廊有些偏窄，起居室餐厅处于卧室形成的两个就寝区域之中，有些动静干扰。另外，D 户型起居室与 A1 栋的 A 户型次卧、D 户型厨房和 C 户型次卧会有一些互视。



金地国际花园 A2 栋



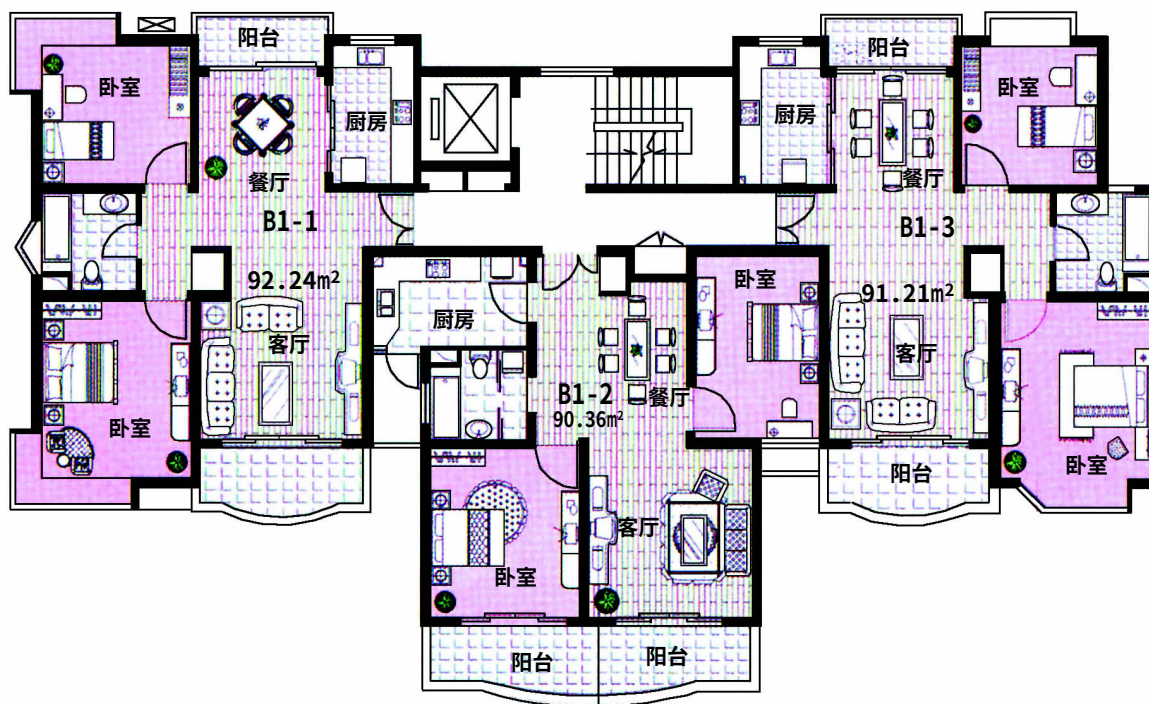
东苑半岛 B1 栋

环境氛围：位于上海闵行区顾戴路，占地 16 万平方米，总建筑面积 18 万平方米，容积率 1.2，绿化率 47%。项目主体环境以湖泊水景为中心，整个水系呈网状分布，水体面积达 0.8 万平方米。住宅由别墅、多层和小高层组成，总体形态为北高南低。

楼体布局：该板塔楼由 B1 栋和 B2 栋连体而成。其中 B1 栋 1 梯 3 户，呈 T 形布局，分别是：二室二厅一卫的 B1-1 户型，建筑面积 92.24 平方米，板式结构；二室二厅一卫的 B1-2 户型，建筑面积 90.36 平方米，塔式结构；二室二厅一卫的 B1-3 户型，建筑面积 91.21 平方米，板式结构。公共部分的电梯厅和楼梯直接对着窗户，非常敞亮，但 B1-1、B1-3 入户门的楼道有些狭长。

户型分析：B1-1、B1-3 户型为对称形式，布局大致相同，为标准的短进深板楼格局。有所差异的是：B1-1 户型为三面采光，设计了宽大的卧室角飘窗和卫生间凸角窗；B1-2 户型南向单面采光，厨房和小卧室会产生遮挡交角，并且与相邻户型互视，同时两个卧室分在餐厅两侧，动静产生了交叉。

居住尺度：三个户型各空间尺度平衡的不错，尤其是 B1-1、B1-3 户型，采光、通风极为优良。有所不足的是：B1-2 户型的主卧和客厅的连体阳台有些偏大。



东苑半岛 B1 栋



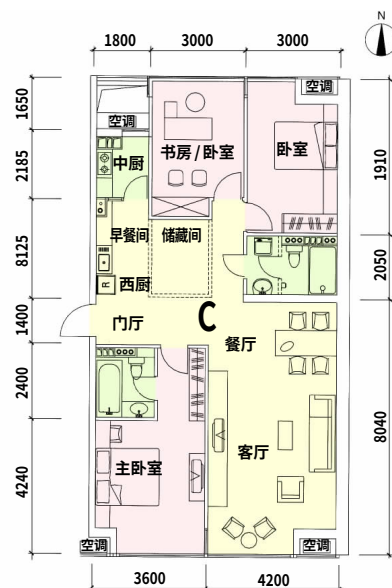
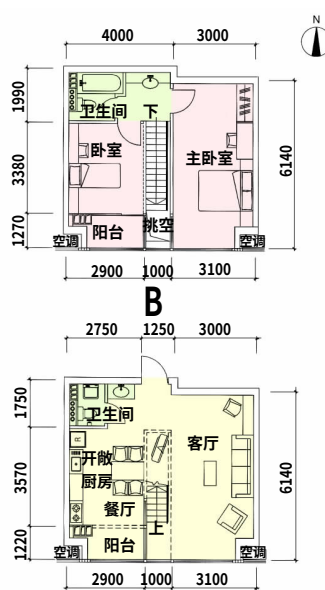
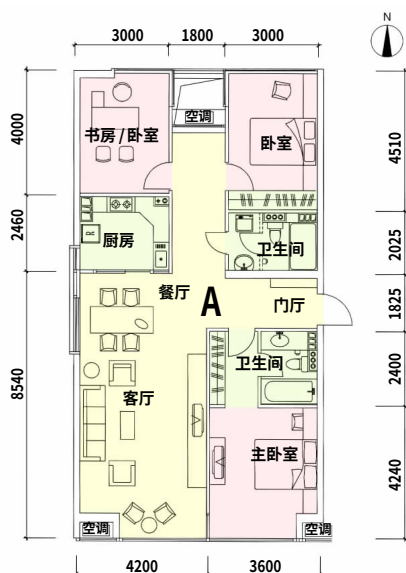
UHN 国际村板塔楼

环境氛围：位于北京朝阳区太阳宫地区，项目以新锐、时尚的建筑外立面而著称。住宅部分由6栋长板塔楼组成，楼体设计成之字形走向，部分开启大跨度楼洞，并大量采用金属和玻璃材料，突出横向线条装饰，使楼体立面充满气势和动感。

楼体布局：该板塔楼为多个户型连体而成，在15米的等距进深中用不同的开间划分板楼和塔楼户型，其中西侧的三个户型分别是：三室二厅二卫的A户型，建筑面积151.40平方米，板式结构；二室一厅二卫的B户型，建筑面积118.11平方米，塔式跃层结构；三室二厅二卫的C户型，建筑面积150.47平方米，板式结构。

户型分析：整面墙的大落地窗是户型的亮点，金属板材的运用使其具有了写字楼的风范。但户型在等距进深中划分空间，因而各居室的尺度控制得不会那么尽如人意。A户型占据了三面采光的优势，厨房、餐厅和两个次卧之间的走廊直接临窗，使得这款户型通体明亮。而同样大小的C户型，因为夹在中间，两面采光，居室的灰色空间增加了一些，就连厨房也因为外侧设置空调机位，窗户凹进，显得光线灰暗。

居住尺度：在居住尺度的分配上，A户型南半部比较合理，开间、进深恰到好处，北半部受外立面的影响，1.8米的走廊开间有些过宽，使两个次卧有些局促。C户型开敞早餐间和储藏间的位置不如改成餐厅，与西式厨房结合在一起，只是对着卫生间，多少有些不便。B户型为单面采光的跃层，客厅部分巧妙地借用了楼梯的下部，将局促的3.1米开间扩大了1米；同时，楼梯的小挑空也使得主卧和次卧阳台的拐角窗变得富有情趣。但是，机械地分割空间，会导致户型内的实用率降低，以及楼道、大堂等公摊的增加。



UHN 国际村板塔楼



国美第一城丙栋 2D 户型

环境氛围：位于北京朝阳区朝阳北路、姚家园路与青年路的黄金交汇点。根据市政规划和区域市场住宅供应量，未来青年路及周边板块将形成新的居住长廊，地区居住人口预计达到近 10 万人。14 万平方米的商业街区将形成富有特色的地区商业中心。

楼体布局：该板塔楼由 20 个套型分三个单元组成，其中右边单元 2 梯 7 户，包括：二室二厅一卫的 2A 户型，建筑面积 97.29 平方米，板式结构；二室二厅一卫的 2B 户型，建筑面积 95.68 平方米，塔式结构；二室二厅一卫的 2E 户型，建筑面积 89.55 平方米，塔式结构；一室一厅一卫的 2F 户型，建筑面积 58.84 平方米，塔式结构。这五个户型两直三斜，使通常平直的板塔结构产生了动势，使用率为 76%。

户型分析：二室二厅一卫的 2D 户型，建筑面积 90.04 平方米，为塔式结构。小巧的二居室配以宽大的飘窗是户型的特色，在面积精巧的尺度下，保证了一定的舒适度。3.815 米的起居室、3.35 米的主卧，再加上明卫、明餐厅，使户型中的面积及功能达到了比较和谐的程度。

居住尺度：餐厅部分的小窗户，不仅增加了采光，也使得客厅变得通风良好。遗憾的是，两个对称的 2D 户型分别朝向东南和西南，若能在大卧室的侧墙开一个窄窗户，既不会产生互视，又能更多地吸纳东南和西南面的阳光。



国美第一城丙栋 2D 户型



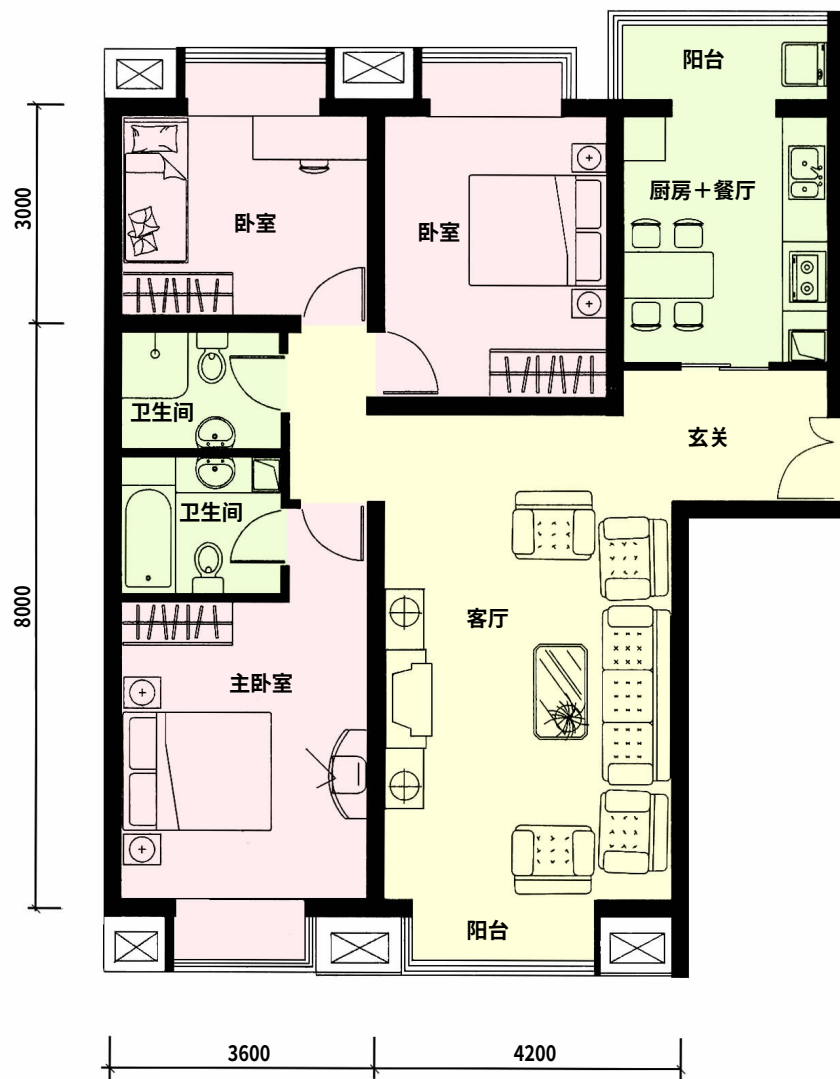
CBD 总部公寓 2 号楼 A2 户型

环境氛围：位于北京朝阳区国贸桥西南 1 公里，为双花园小区的后续项目。小区东侧紧邻东三环，北部规划有光华北路，南部为光华中街并与富力城接壤，中部的广和里中路向北可直接通往长安街，向南可直接进入两广大街东线，交通十分便捷。

楼体布局：该楼由左右两侧相同的板塔楼和中间的纯板楼相连而成。其中左侧板塔楼为 2 梯 3 户，分别是：三室二厅二卫的 A1 户型，建筑面积 129.48 平方米，板式结构；二室二厅一卫的 A2 户型，建筑面积 91.87 平方米，塔式结构；三室二厅二卫的 A3 户型，建筑面积 168.82 平方米，板式结构。四个户型呈十字形布局，使用率为 79.9%。

户型分析：A1 户型为三面采光、两南三北的标准板楼格局，尤其是客厅部分，由于 5 米以上的双平行线，显得非常稳定，适合放置多种家具。同时动静分离处理得非常到位，尤其是两个次卧邻近次卫，使用便捷。

居住尺度：双明卫和浅阳台，虽说面积不算太大，但因保证了通风、采光，小巧而实用。而厨房和餐厅合在一起，有些局促，不如将厨房炒菜间放置在阳台，形成中西厨房，下端为餐厅，与玄关连成一体，显得宽大一些。



CBD 总部公寓 2 号楼 A2 户型



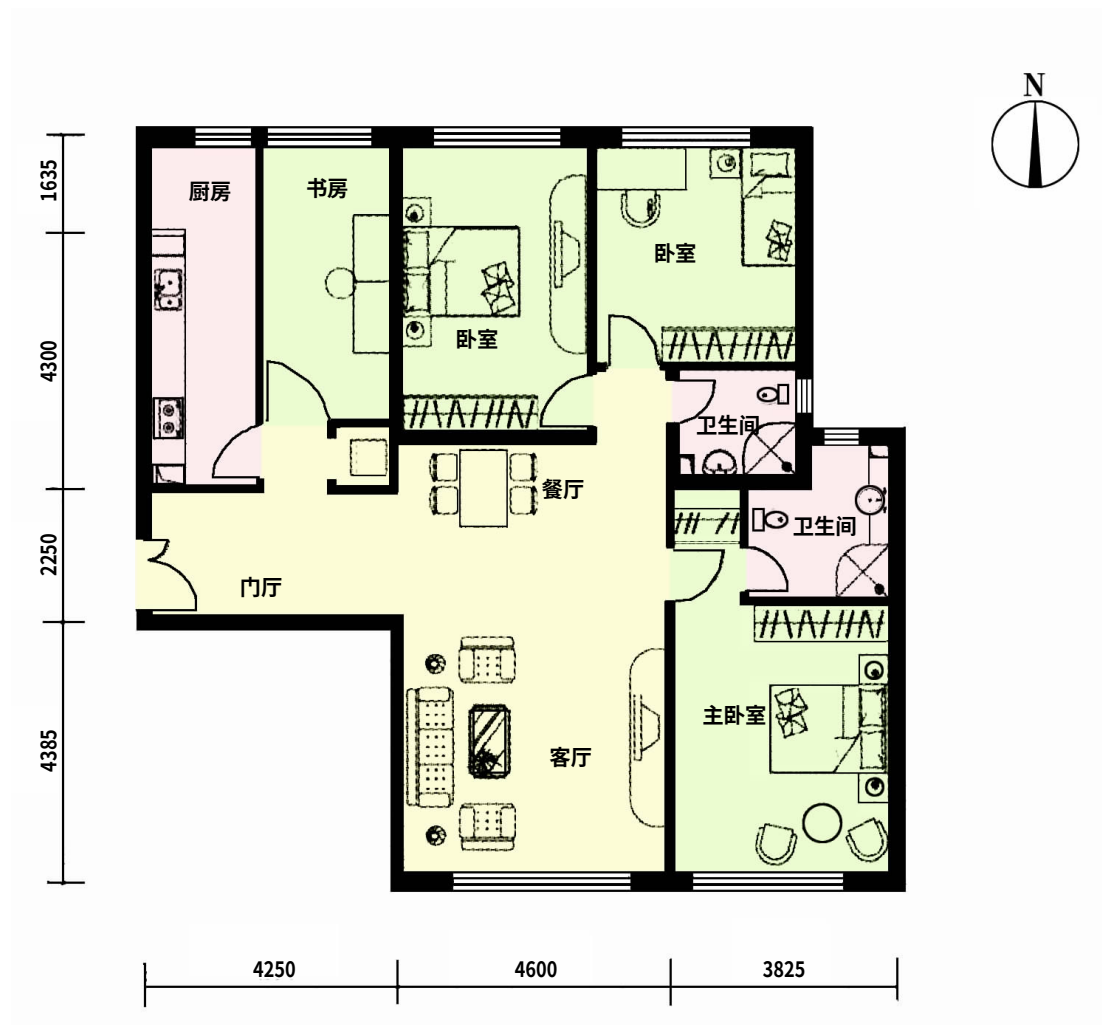
苹果社区红苹果公寓 E 户型

环境氛围：位于北京朝阳区百子湾路，距国贸桥东南 1 公里，总建筑面积近 70 万平方米。项目分成南北区：南区为中小户型的青苹果和中户型的红苹果组成的公寓区；北区为传媒大厦、蒙太奇商务楼、苹果商业街、苹果 Block 酒店和酒店式公寓。公寓部分绿化率为 49%。

楼体布局：该板塔楼由完全对称的 B 座和 A 座连体而成。其中 B 座 2 梯 6 户，分别是：一室一厅一卫的 A 户型，建筑面积 50.84 平方米，塔式结构；三室二厅二卫的 B 户型，建筑面积 175.16 平方米，板式结构；三室二厅二卫的 C 户型，建筑面积 133.84 平方米，塔式结构；三室二厅二卫的 D 户型，建筑面积 131.79 平方米，塔式结构；二室二厅二卫的 F 户型，建筑面积 98.40 平方米，跃式结构。

户型分析：E 户型是夹在板塔结构中间的板式户型，四室二厅二卫，建筑面积 154.58 平方米。该户型设计比较精巧，在标准三居的基础上增加了书房，而门口的空地可以隔出一个储藏间或者洗衣间，使户型功能更加完善。同时，客厅的 4.6 米开间和主卧室的 3.825 米开间，比较宽敞，获得同样面积不易拥有的舒适度。

居住尺度：由于楼体采用开槽，将两个卫生间变成了明卫，提高了舒适度，只是主卫难以放置浴缸，是个不小的遗憾。另外，由于整个户型窝在楼体里侧，东南和西南会有日照、观景遮挡。同时餐厅处于交通通道中，侧墙偏短，不够稳定，建议增加一半透明短隔断。



苹果社区红苹果公寓 E 户型



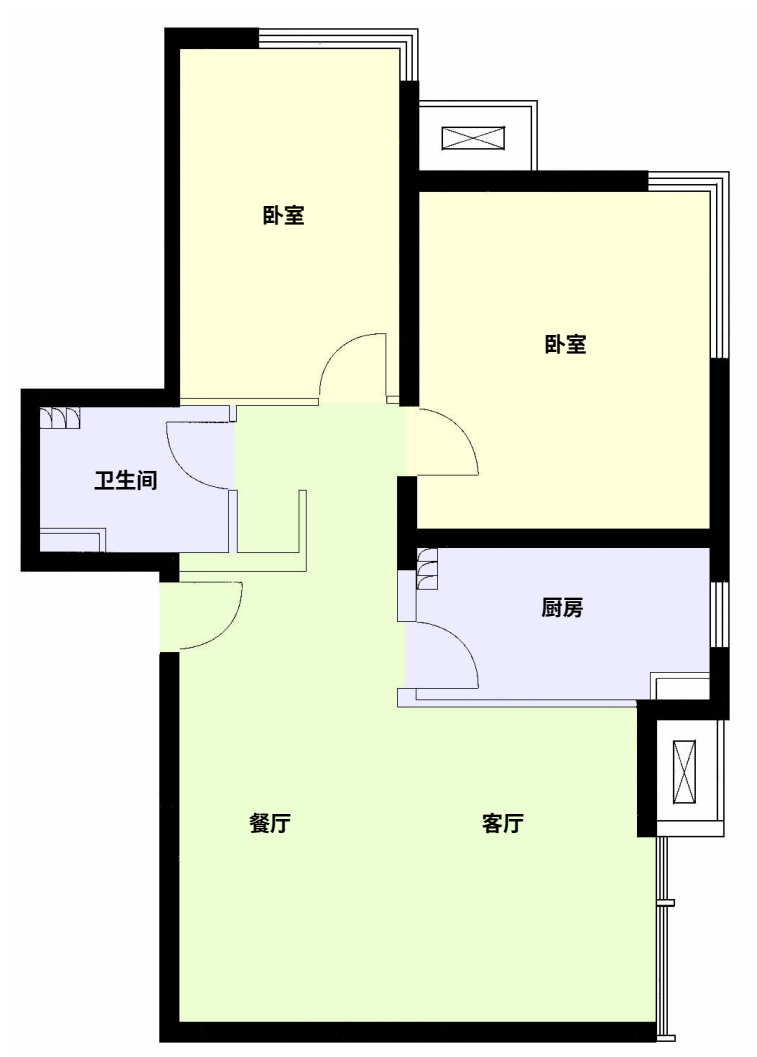
凤凰城 E 座 22~32 层 E10-3 户型

环境氛围：位于北京朝阳区三元桥东北，占地 25 万平方米，由 20 万平方米的公建与 40 万平方米的公寓组成，绿化率 39%，容积率 2.98，业态包括国际化公寓、酒店与商业配套。社区的度假式双泳池园林，将长度为 50 米的标准泳池藏于园林之中，泳池周边和园林小道均采用了旱地雕刻水景工艺，池壁内将汲入来自地下 3000 米的温泉，可供四季享用。

户型分析：该户型二室一厅一卫，建筑面积 107.76 平方米，处于 U 形楼的东北侧。户型整体格局规整，分区细致，虽然只配备了一个卫生间，但对于精致户型来说，基本能满足需要。

功能布局：整个户型分区明确：静区的卧室离卫生间很近，使用起来极为方便；而动区的厨房处于入户门和餐厅之间，端菜或到垃圾都不必经过其他空间，减少了交叉干扰。

居住尺度：两个卧室都采用了落地角窗，既增大了观景、采光面，又充满着时尚感。美中不足的是：次卧室比例稍稍偏长；起居室进深稍短，餐厅和客厅的分配有些局促。



凤凰城E座22-32层E10-3户型



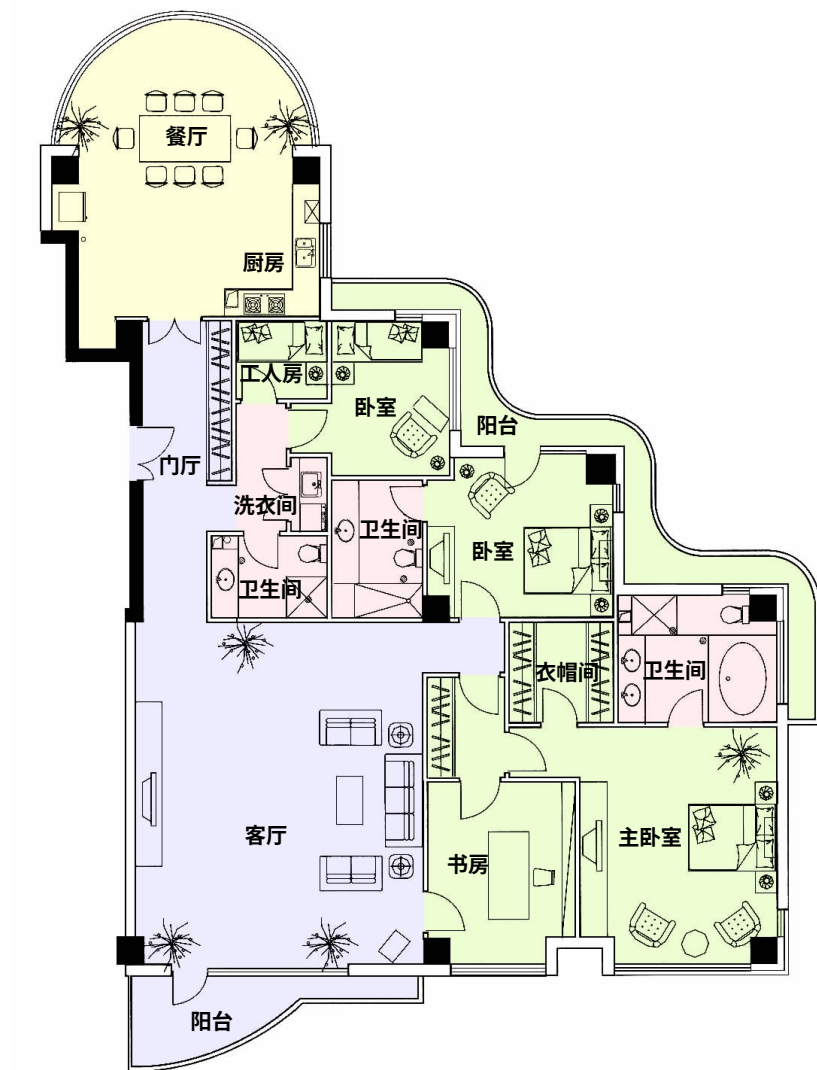
River 长河L户型

环境氛围：位于北京海淀区昆玉河和长河的汇集处，总建筑面积2.54万平方米，绿化率56%，容积率1.87，由6~10层的独栋连体板塔楼构成，共计89户。项目首层架空，景观穿堂而过，结合两面临河，社区园林与河岸绿化交织在一起，景色极为优美。

楼体布局：该板塔楼为之字形布局，户型从92平方米的一居至452.70平方米的四居跃层。其中L户型为四室二厅三卫一工人房，建筑面积261.67平方米，板式结构。由于采用框架结构，户内无承重墙，改动比较随意。

户型分析：户型动静分区为两部分：一是客厅与主卧、次卧和书房，二是餐厨、工人房、客卫与客卧。由于长河为西北至东南走向，故户型沿河流呈阶梯状，并配有短进深开放式阳台，最大限度地满足观景的需要。三个卧室和主卫都采用双窗，使观景、采光更为充分。书房与主卧室设计成双门贯通式，可分可合，使用起来更为灵活。

居住尺度：餐厅和阶梯状阳台是时尚亮点：前者180°的落地弧形窗，就餐之时可以尽情欣赏窗外昆玉河和长河交汇的优美景致；后者蜿蜒起伏的阳台，休息之余可以远眺长河水色。缺憾之处是：交通通道偏长，尤其是玄关部分，面积有些浪费。



River 长河 L户型



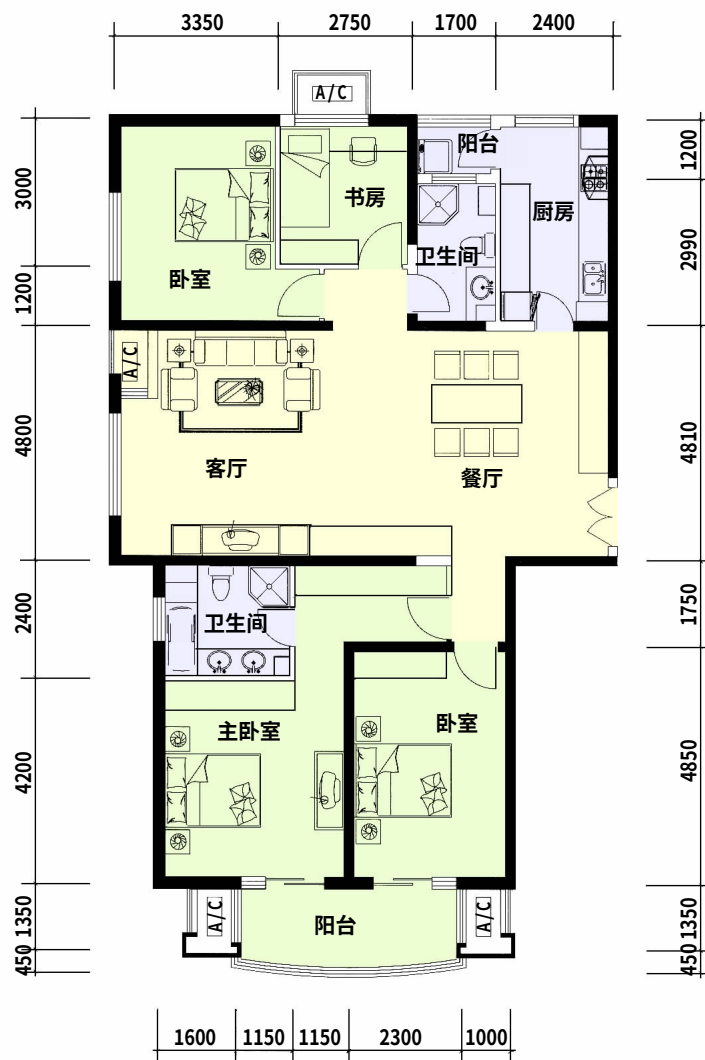
保利·金泉广场 303 户型

环境氛围：位于北京朝阳区亚运村，地处大屯路、北苑路、安立路城市主干道之间，道路情况较好。根据城市总体规划，2008 年将有 4 号线、5 号线、8 号线和 10 号线四条规划轨道线路在项目周边通过。项目总建筑面积约 45 万平方米，由 30 层的 4 栋斜板塔楼和 6 栋塔楼组成。社区拥有 3 万平方米的集中绿地，为业主创造了一个赏心悦目、功能丰富的生活环境。

楼体布局：该板塔楼为三个 2 梯 3 户的单元呈梯形连体而成，分别是：四室二厅二卫的 301 户型，建筑面积 180 平方米；二室二厅一卫的 302 户型，建筑面积 102 平方米；整体户型的使用率为 78.5%。

户型分析：四室二厅二卫的 303 户型，建筑面积 188 平方米，为三面采光，客厅南北分别各有两个卧室，形成了两个静区；虽然有起居室等动区夹在中间，但干扰不会很大，这在侧户型的设计中是比较适宜的一款。只是餐厅处于三条通道之间，显得不过稳定。

居住尺度：各居室除书房稍小外都比较宽大，并且双明卫、双阳台等功能空间配备完善。不足之处是拐角多了些：客厅窗外因空调而形成的拐角，影响了整个客厅的开间；主卧的入门的拐角虽然可以摆放衣柜，但走廊多少占用了宝贵的居住空间；厨房通向阳台的拐角，少放置了一组橱柜。



保利·金泉广场 303 户型



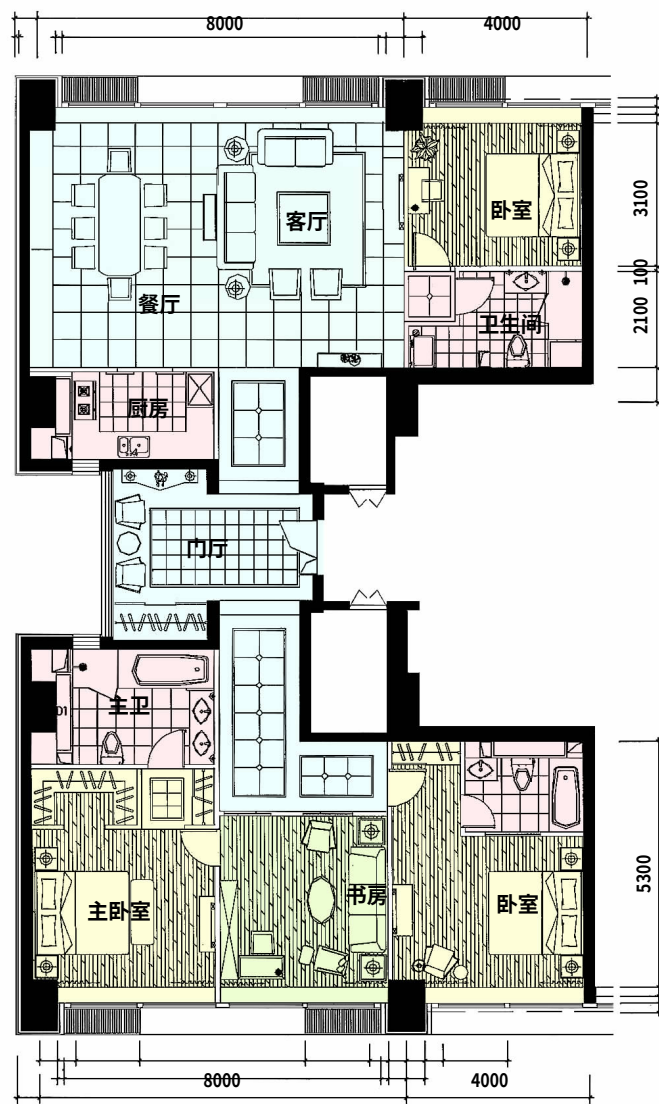
首开幸福广场公寓 A 户型

环境氛围：位于北京朝阳区东直门外新东路西侧，毗邻第二使馆区，项目总建筑面积33万平方米，绿化率29.4%，容积率4.09。其中一期精装公寓6.82万平方米，由两栋公寓楼组成。

楼体布局：该板塔楼由两栋呈L形建筑连体而成，其中以一居和两居的酒店式布局的小户型为主，夹杂着部分大户型。建筑采用框架结构，居室可分可合。

户型分析：A户型为四室三厅三卫，建筑面积258平方米。居室布局为工字形，腰部的门厅部分比较气派，并且拥有一个超大的采光窗，十分明亮，如果加上一道玻璃门，可以形成一个小型会客室。上部为起居室加客卧，宽阔敞亮；下部为卧室区，比较隐蔽。

居住尺度：几个卧室的开间都很宽大，配上满幅的玻璃幕墙，时尚气息浓郁。同时，该户型所处的楼层位置相对独立，居住环境属于闹中取静。由于建筑立面的设计要求，侧面除门厅开窗外，其余部分均为墙面，使得主卫和厨房不得不开一个窄窗，因而未能拥有更多的光线。



首开幸福广场公寓A户型



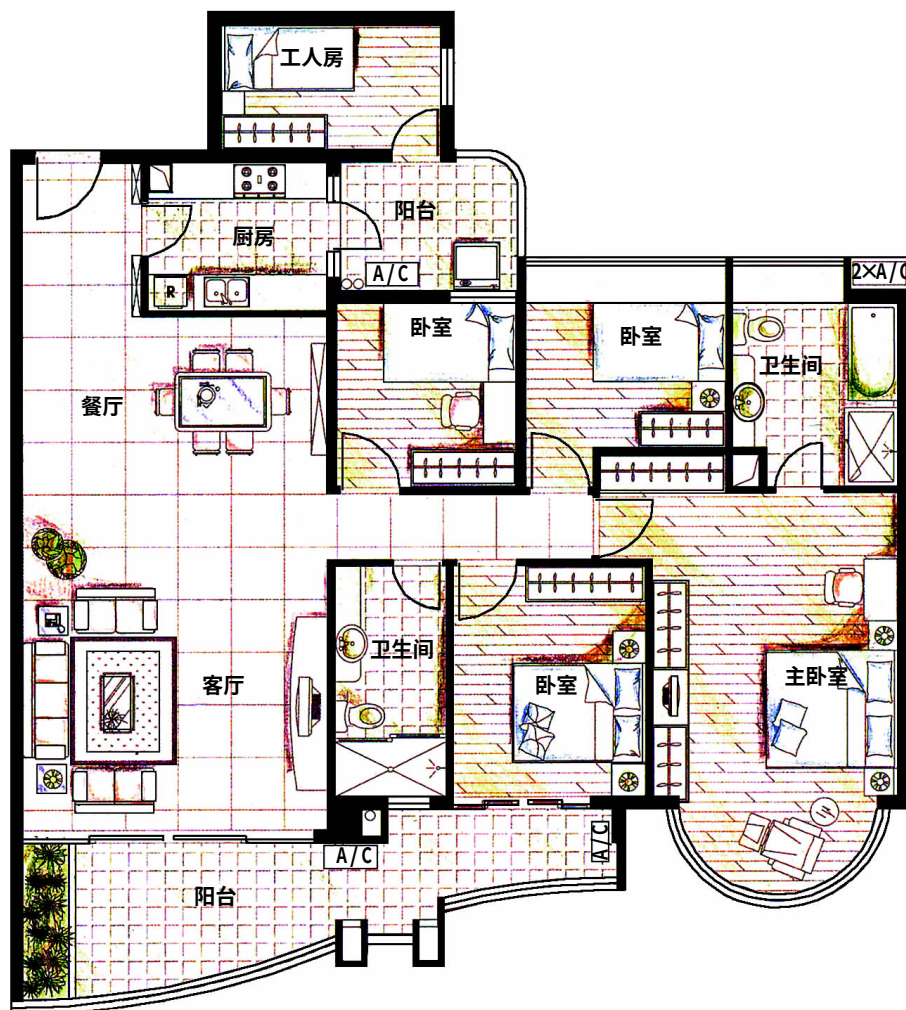
珠江帝景赏湖轩 A 户型

环境氛围：位于广州新城市中轴线和横轴珠江核心交汇处，东邻广交会新址琶洲国际会展中心，西接 11 万平方米中轴线广场——赤岗塔广场，北傍珠江，与即将建成的广州 CBD 珠江新城广场海心沙市民广场隔江相望。项目占地 65 万平方米，总建筑面积 87 万平方米，绿化率 30%，容积率 1.34。目前 3.3 万平方米的酒店式会所已投入使用，欧陆风情商业街也开始营业。

楼体布局：该板塔楼为三个联体工字形楼，每个楼体 1 梯 4 户。其中南侧的户型稍大一些：B 户型为三室二厅二卫，建筑面积 155.78 平方米；C 户型为三室二厅二卫一工人房，建筑面积 134.25 平方米；D 户型为三室二厅二卫，建筑面积 127.67 平方米，因兼顾观景、通风，立面设计得错落有致。

户型分析：A 户型为四室二厅二卫一工人房，建筑面积 164.04 平方米，形成了四南三北两侧面的布局：客厅、主卧与次卧处于南侧，并拥有舒适的阳光次卫；两个卧室与主卫处于北侧；而厨房和工人房则夹在侧面。虽然居室较多，但各空间尺度控制适度，交通空间占用极少；而主卧的弧形落地窗和流线形的开敞式阳台，既流畅又实用。值得一提的是服务阳台，既是实用的服务空间，又是卧室的采光窗口和工人房的通道。

居住尺度：该户型突出了起居室、阳台、主卧和主卫的空间奢侈，将其余居室面积压缩得极为经济，并且设计了面积比较宽裕的工人房。应该说，这样并不算太大面积的户型中，已经散发出了大户型的气息。



珠江帝景赏湖轩 A 户型



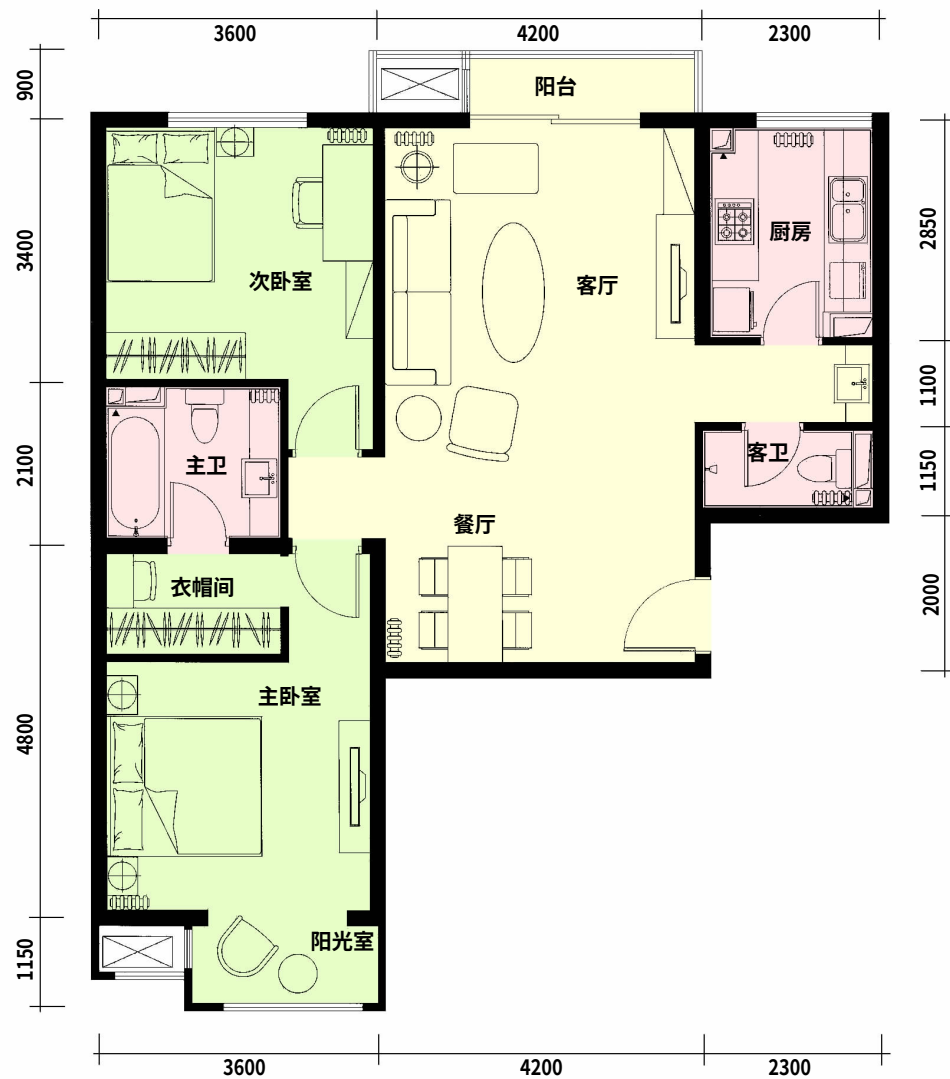
润枫·水尚北欧宫寓 K 户型

环境氛围：位于北京朝阳区朝阳北路和青年路交汇的西北方向，项目占地 14 万平方米，总建筑面积 42.5 万平方米，绿化率 35%，容积率 2.21。社区由 9~15 层的板楼和板塔楼组成，分为小户型为主的西区和大户型为主的东区，共 2124 套。东西区中部配有一个还市政建设的集中园林，并设有标准田径场，生活比较方便。

楼体布局：该楼由 2 梯 4 户的对称板塔楼相连而成，其中两侧为两套二室二厅二卫的 K 户型，建筑面积 104.32 平方米；中间为两套一室二厅一卫的 K-2 户型，建筑面积 65.71 平方米；户型使用率为 81%。

户型分析：K 户型面宽和进深接近 1:1，因而通风、采光良好。卧室部分为板楼布局，进深仅 11.45 米，并且户门相对；而起居室部分塔楼布局，厨房和起居室宽大并且格局方正。

居住尺度：在有限的面积里，各居室的开间都比较宽裕：如两个卧室的 3.6 米、起居室的 4.2 米，以及厨房的 2.3 米，这样的配置既缩短了交通动线，又便于摆设家具，提高了空间的利用率。同时主卧的阳光室小巧玲珑，一定程度弥补了居室面积的不足。次卫虽然采用了干湿分离，但洗浴和如厕有些局促。



润枫·水尚北欧官寓K户型



花园洋房

住宅郊区化一般有三种居住模式：一种是经济类住宅，以高层高密度塔楼或板楼为主，依托城铁、地铁等交通工具，消费对象为普通工薪阶层；一种是别墅类住宅，以4层以下低层低密度的联排和独体别墅为主，借助山水等自然景观，消费对象为中高层的成功人士；还有一种就是花园洋房类住宅，以4~6层中密度板楼为主，它介乎于经济类住宅和别墅类住宅之间，消费对象为中产阶级和部分普通工薪阶层。



建筑模式上高成低就

具体说就是，在一些建筑材质和设计元素上，花园洋房追求高容积公寓的感觉，比如外墙、窗材，乃至楼梯、电梯等。落地窗、飘窗、角窗等窗户更多地用在公寓中，而在花园洋房中也应该有好的表现。在居住氛围和环境布局上，花园洋房追求低密度别墅的感觉，比如园林景观、小区道路布局，甚至周边大环境等。

从容积率上说，高于1，低于2的花园洋房式住宅，应划分为中密度住宅，以区别于高于2的高密度经济类住宅和低于1的低密度别墅类住宅。

从建筑结构上讲，花园洋房一般为4~6层，有带电梯和不带电梯之分：带电梯可以保证较高的舒适度，但同时要多一些公摊面积，并且购房价格和物业费也稍高；而不带电梯则可以提高使用率，减少购房款和物业费用的支出，但舒适度会打些折扣。两者各有利弊，前者满足了中产阶级追求舒适生活的需求，后者则满足于普通工薪阶层尽量减少各项支出的愿望。

选择使用时避简就繁

在城市住宅中，保证居室内获得充足的日照和良好的通风与节约用地之间存在着尖锐的矛盾，而这些对健康起着举足轻重的影响。中密度加上低层纯板式的建筑构造，以及处于郊区的位置，使户内空气易于对流，与自然接触也变得更为紧密。因此，在选择这类住宅时尽可能兼顾方方面面的需要。

由于容积率的降低，楼体进深变短，户型也更趋于人性化。同时由于处于市区边缘地带，小区周边的市政配套较之市区的高层公寓来说明显不足，因此尽量避免选择太小、太简单的套型，而选择的套型功能尽可能多一些的，可以提高居住的舒适度，弥补配套的欠缺。简而言之，就是避“简”就“繁”。

在进深与开间方面要奢侈一些，力争做到开间厅在4米以上，主卧在3.6米以上；而进深则控制在11~13米左右，尽量短一些，以保证充足的通风、采光。有条件时，餐厅、卫生间尽量以明窗为主。

在功能配置方面，要尽可能完善一些，如储藏间、服务阳台、休闲阳台、洗衣间，乃至专供客人使用的客卫等，这些在高层住宅可以合并和省略的，而在花园洋房中则应独立和齐备。

在配套方面，花园洋房虽然有了点别墅的感觉，但毕竟与“拥有一方天地”有着不小的距离，因此选择配套时尽可能靠近公寓的标准。因为这类住宅的购买者多是奋斗中的中青年人和普通工薪阶层，工作压力、生活琐碎程度和债务负担比起居住纯别墅的成功人士来说要大一些。



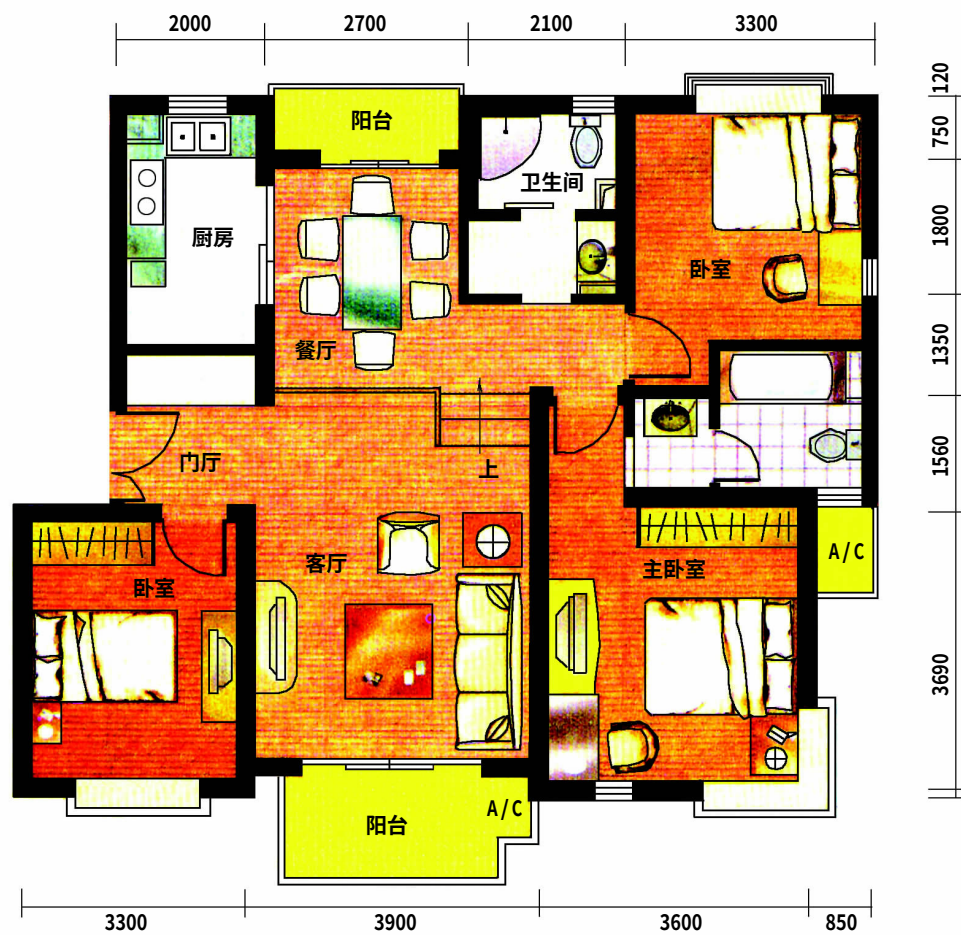
上海奥林匹克花园 C 户型

环境氛围：位于上海松江区内的千年古镇——九亭镇，南邻沪淞公路，东临涑亭路，西近新漕运河，北接新规划的镇区道路。整个小区呈南北分布，长 1340 米，宽 470 米。

户型分析：三室二厅二卫的 C 户型，建筑面积 105.5 平方米。该户型处于楼体东侧，三面有窗，并且进深只有 9.4 米，通风、采光非常优良。

功能布局：2.3 米的楼梯栏杆凭添了几分情趣，将室内空间高度分成了两个部分，即门厅、客卧和客厅与餐厨、次卫和两个卧室形成 0.5 米的错层，这也是奥林匹克品牌所常用的设计手法。另外，两个卫生间的里外间布局，实现了洁污分区；门厅房衣柜的设置，使空间变得非常实用；而厨房的 U 形橱柜摆设，也使得操作动线更为简捷。

居住尺度：所有居室的开间和进深尺度设计得恰到好处，格局方正实用。主卧和次卧的角飘窗和飘窗增加了采光、观景视角；特别是各自书桌旁的窄条窗，不仅使学习空间明亮，而且增加了采光面。



奥林匹克花园C户型



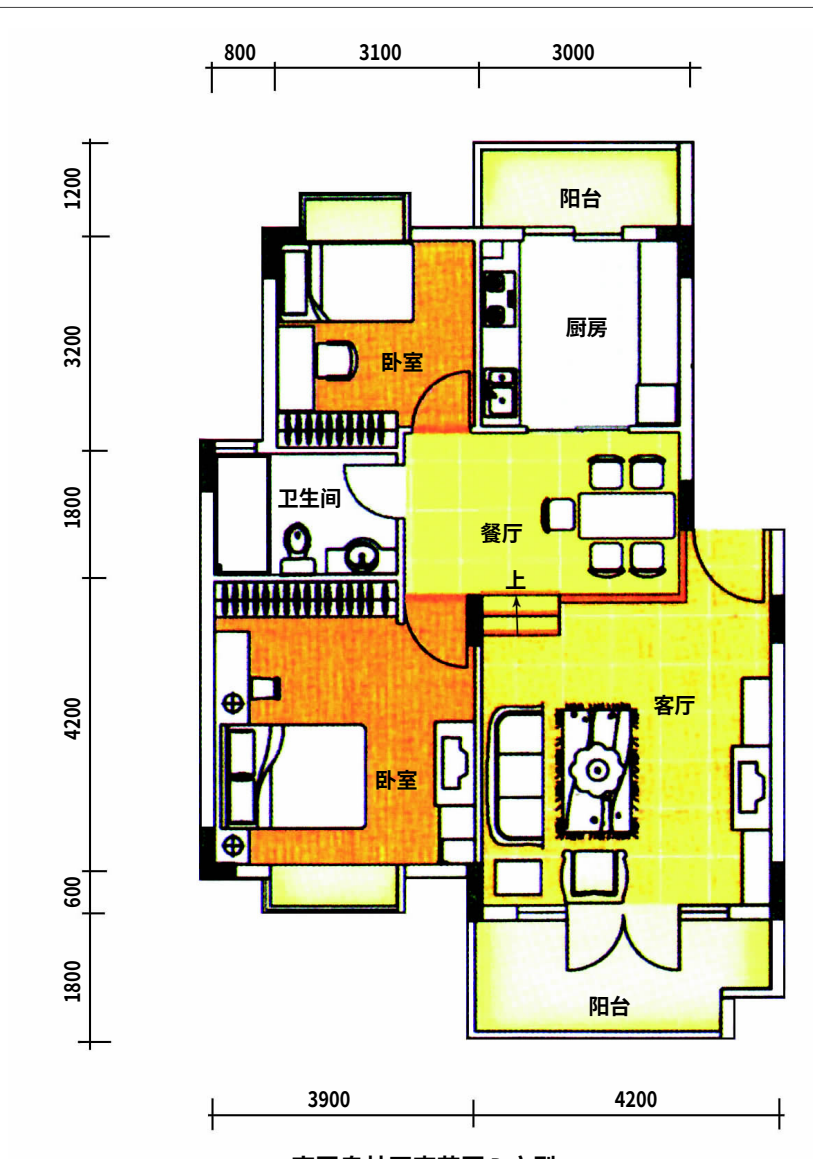
南国奥林匹克花园 B 户型

环境氛围：位于广州番禺区，项目占地 67 万平方米，总建筑面积 75 万平方米，规划人口 2.5 万人，建筑以多层和小高层花园洋房和公寓为主。社区内配有 7 万平方米的高尔夫球场和占地 0.4 万平方米的幼儿园。

户型分析：二室二厅一卫的 B 户型，建筑面积 83 平方米。该户型为标准无电梯板楼形式，进深很短，采光面宽，因而居室格局方正。并且室内采用 50 厘米的错层，既增加了客厅高度，又活跃了空间。

功能布局：餐厅和客厅利用错层加围栏巧妙地分割开来，非常稳定。尤其是餐厅，面积虽然不大，却可以在一定高度上俯视客厅的各个角落，使空间变得丰富而有趣。

居住尺度：除了户型比较方正外，几个居室的开间也比较宽大，如 4.2 米的起居室、3.9 米的大卧室和 3 米的厨房，应该是达到了 100 平方米以上户型才可能拥有的开间。有所不足的是，进入静区的卧室需要通过错层踏步，无形中挤压了餐厅的面积。



南国奥林匹克花园 B 户型



万科假日风景D户型

环境氛围：位于上海西南郊的银都路，是集住宅、生活配套设施和社会就业于一体的新市镇型居住区。项目所在地为政府规划的春申居住示范区的中心位置，占地 67 万平方米，总建筑面积 55 万平方米，居住人口 1.6 万人。

户型分析：四室二厅二卫的 D 户型，建筑面积 148 平方米。该户型为标准无电梯板楼形式，特别之处是，在前侧居室采用凹凸布局，使外立面丰富、生动；而后侧则采用了楼体深开槽的办法，使主卫成明卫。但缺憾之处是，凹进部分的卧室采光、观景的视角受到了一定的遮挡。

功能布局：户型中各空间布局合理，面积均好性不错。只是处于客厅右侧的客卧，入户门缩短了客厅的双方行线，并且与客厅之间会有点动静干扰。次卫通过干湿分离，克服了狭长比例。

居住尺度：起居室的餐厅和客厅相对，既保证了采光、通风的良好，又使得两个厅互相借势，显得宽大。而次卧衣柜设计在走廊，显得不太适宜，建议改在室内。



万科假日风景D户型



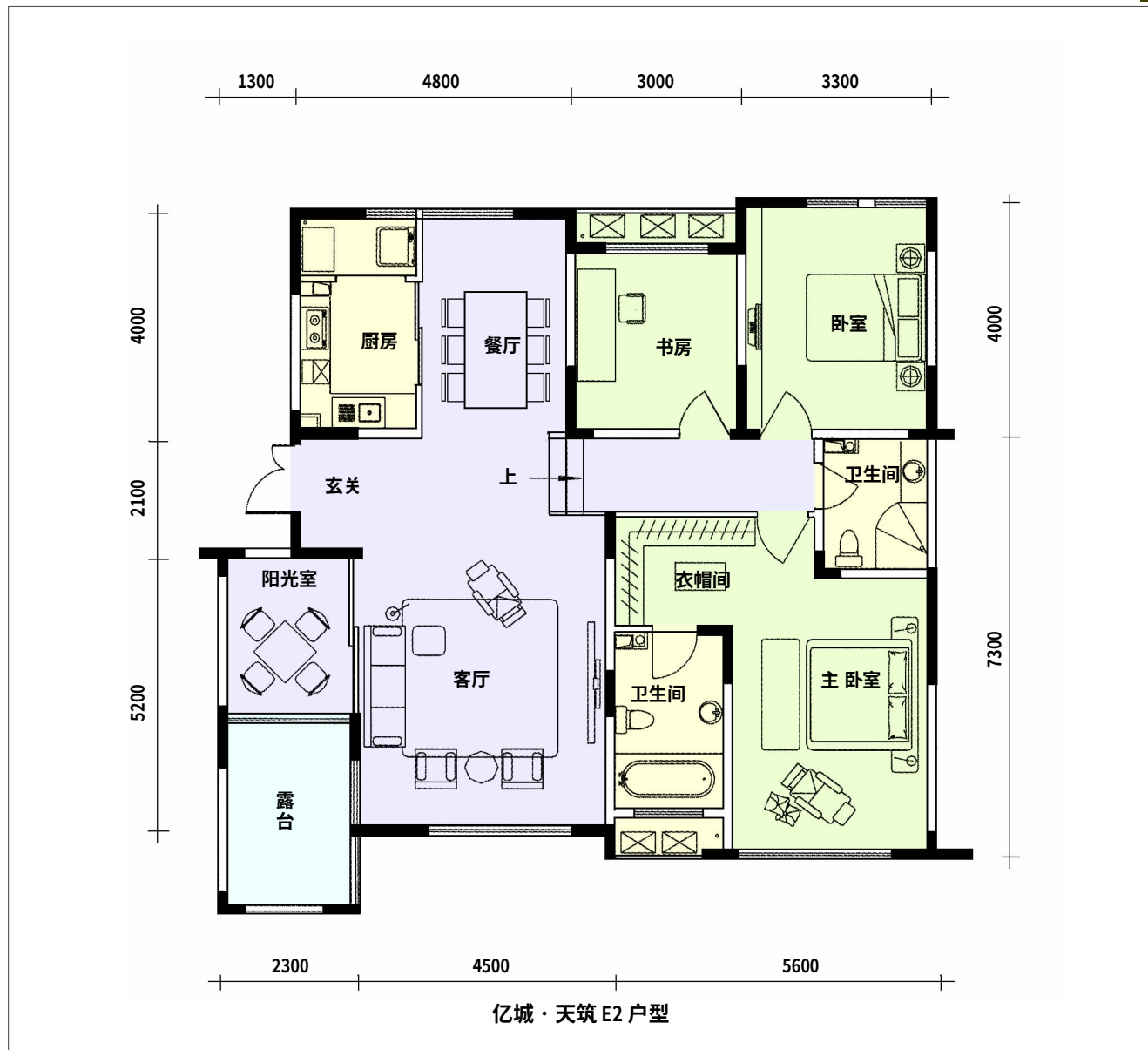
亿城·天筑 E2 户型

环境氛围：位于北京市丰台区花乡白盆窑，向北距离西南四环主路直线距离 500 米。项目占地 7.1 万平方米，总建筑面积 8.36 万平方米，绿化率 55%，容积率 1.05。其中住宅部分 6.74 万平方米，由 16 栋 4~6 层退台式花园洋房、2 栋 9 层板楼组成，共 518 套；商业部分 1.62 万平方米，包括 8000 余平方米临街商业和 8000 平方米精装商住公寓。

户型分析：三室二厅二卫的 E2 户型，建筑面积 136 平方米。该户型为无电梯 6 层板楼，进深 11 米，面宽则达到 12 米，因而采光、通风十分良好。室内采用了 50 公分的错坪，区分动静区，空间有所变化。尤其是赠送的退台，不仅使客厅侧面多了道采光落地窗，丰富了视角，还拓展了阳光室的功能。

功能布局：将传统的阳台变成露台，追求别墅的感觉是户型的一大特色。由于没有电梯，该位置变成了阳光室，使起居的功能得到了延伸：或者下棋品茗，或者养鱼种花，都使客厅的用途和视觉产生了丰富的变化。

居住尺度：一方面没有电梯提高了户型的使用率，另一方面精心的设计也使各居室的面积较为宽裕并且实用：如玄关留出了衣柜的空间，餐厅安排了配餐台的位置，就连主卧的折角衣柜，也巧妙地借用了门口和卫生间通道的交通面积。遗憾之处是，缺少了电梯的公寓，高层生活起来多少会有些不便。





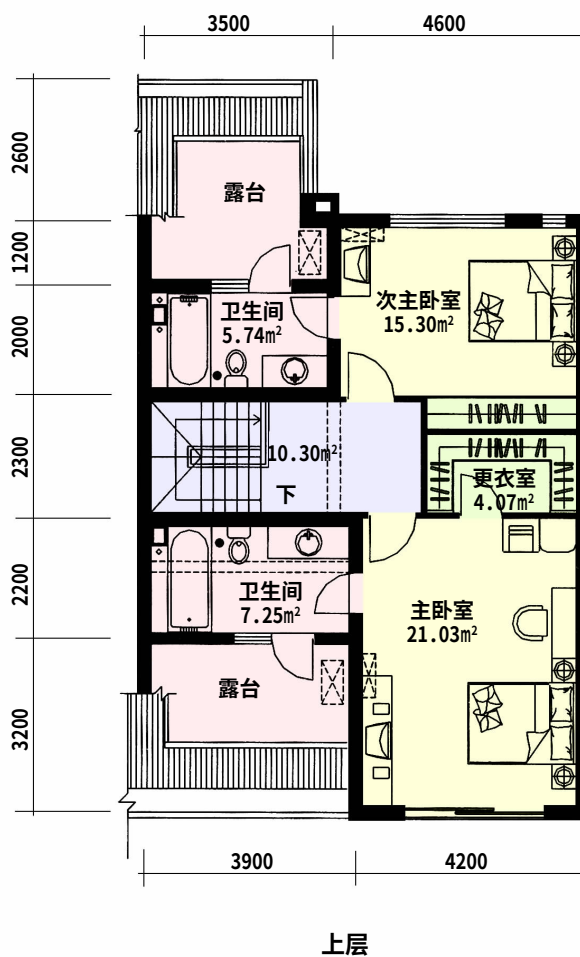
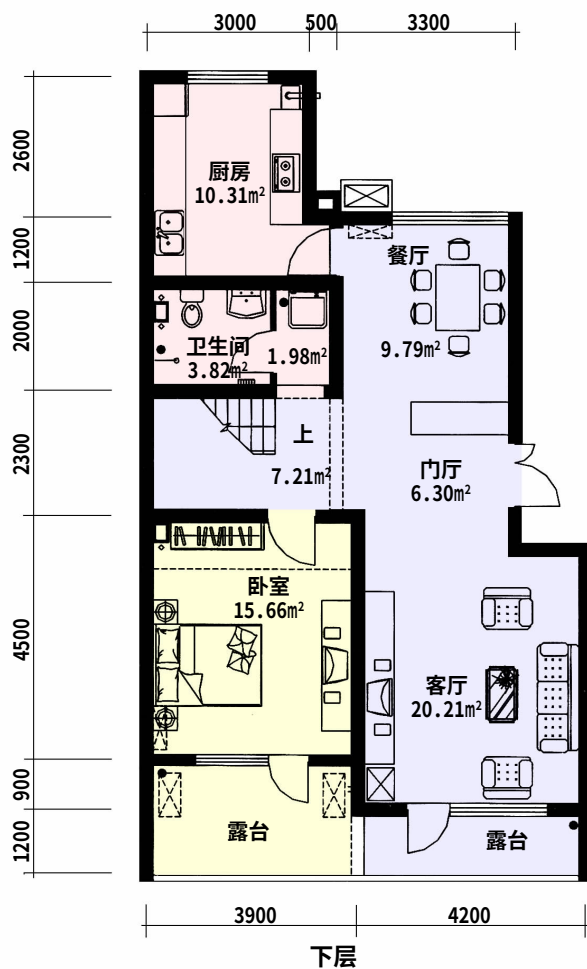
百旺·茉莉园 BB4 户型

环境氛围：位于北京海淀区后山地区西北旺中心集镇西南部，占据规划中的百旺新城的中心区域。项目占地面积 44.2 万平方米，规划建设用地 21.4 万平方米，总建筑面积 31.7 万平方米；其中居住总面积 27 万平方米，总户数约 2004 户，容积率 1.34，绿化率 30.6%。产品形式以多层不带电梯的公寓为主，辅以点式和板式高层电梯公寓。

户型分析：该户型为多层公寓中的 4~5 层跃式结构，三室二厅三卫，建筑面积 176 平方米。由于户型在 8.1 米的开间中划分，并且进深也较短，整体比较宽敞、通透。下层为餐厨、客厅加次卧，上层则为分别配置卫生间和露台的双主卧。

功能布局：主卧外侧加扶栏的落地推拉窗是个巧妙的设计，保证了观景的同时，又避免了阳台对采光、观景的遮挡。下层的南向卧室给老人或客人提供了方便，但若能结合楼梯下部设置专用卫生间，则会提高舒适度。另外，上层两个卧室到达露台均需要穿过卫生间，多少有些蹩脚。

居住尺度：各空间面积宽敞、比例和谐，舒适度较高。存在的问题是：上层卫生间位于下层次卧的上端，各种下水弯头会出现在次卧的天花板上，视觉和听觉都会受到影响；主卧面积大于客厅，比例失谐；4 个露台有些偏多，而最需要服务空间的厨房却没有阳台；门厅偏大，并且对着楼梯，视线有干扰，建议增加屏风适当隔断。



百旺·茉莉园 BB4 户型



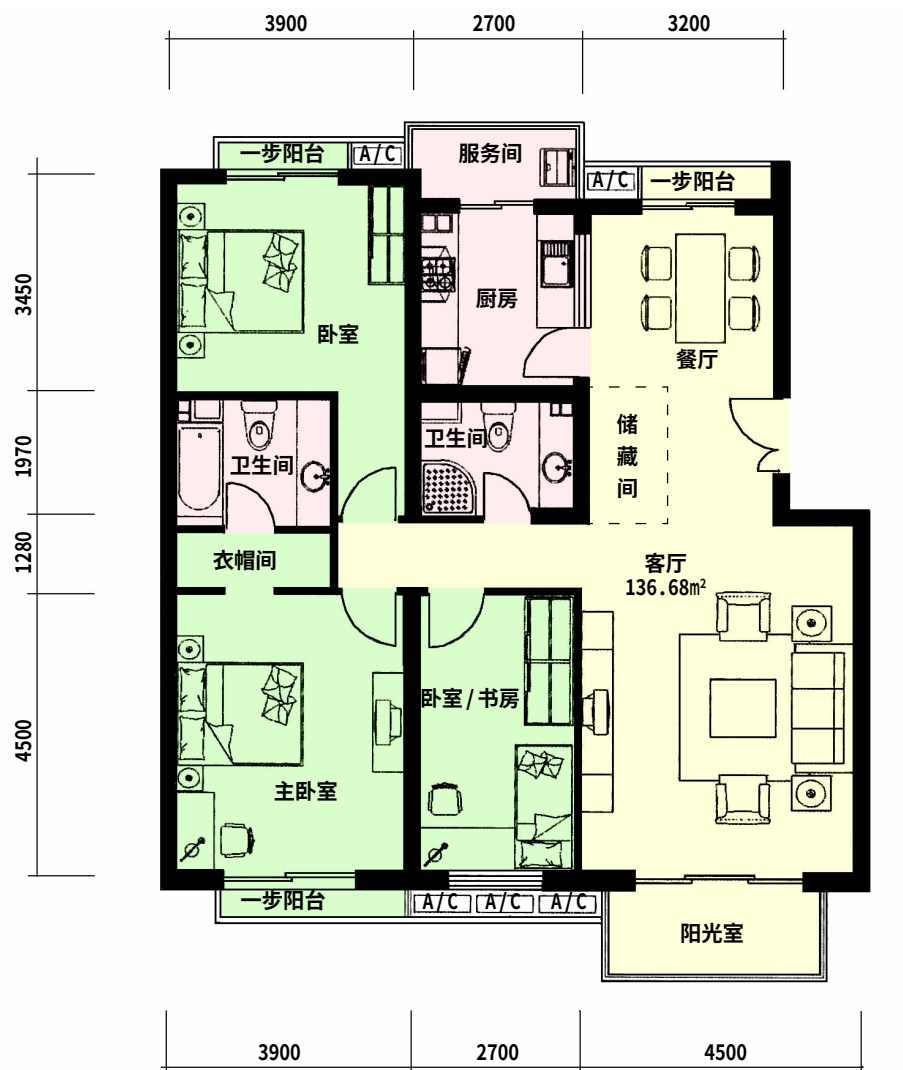
金地·格林小镇 A2 户型

环境氛围：位于北京经济技术开发区（BDA）内，距离国贸中心 16 公里。项目占地 24.56 万平方米，总建筑面积约 30 万平方米，绿化率 37.50%，容积率 1.25。物业类型以多层和电梯小高层花园洋房、Townhouse 为主，约 800 套。户户享有南向全落地玻璃阳光室与开敞一步阳台，顶层户型家家有独立的开敞私家空中露台。格林小镇以环保与可持续发展、高品质的住宅单体设计和管理服务为保证，入围首批国家健康住宅建设试点工程。

户型分析：该户型为三室二厅二卫，建筑面积 136.68 平方米。由于进深仅为 11.5 米，而面宽达到了 11.1 米，整体南北通透，形成直接空气对流，并且采光也十分良好。南向的书房和客厅可以打通，形成非常气派的大客厅，开间达 7.2 米。

功能布局：三个一步阳台是个很实用的设计，既少占用面积，又满足了采光、观景的需要，但北侧的居室冬季保温要差一些。如果需要增加储藏间的话，建议在餐厅和客厅之间、次卫的右墙外侧装修出 1.2 米宽、1.97 米长的独立空间，入门处还可以形成适宜的玄关。

居住尺度：厨房和餐厅之间采用了玻璃隔断，既形成了两个空间的视觉共享，又可兼顾喜欢西式厨房的人们的需要。主卧 3.9 米的开间比较宽阔，卫生间三件洁具的纵向摆放合理地利用了有限的空间，但衣帽间的设计有些狭小。



金地·格林小镇A2户型



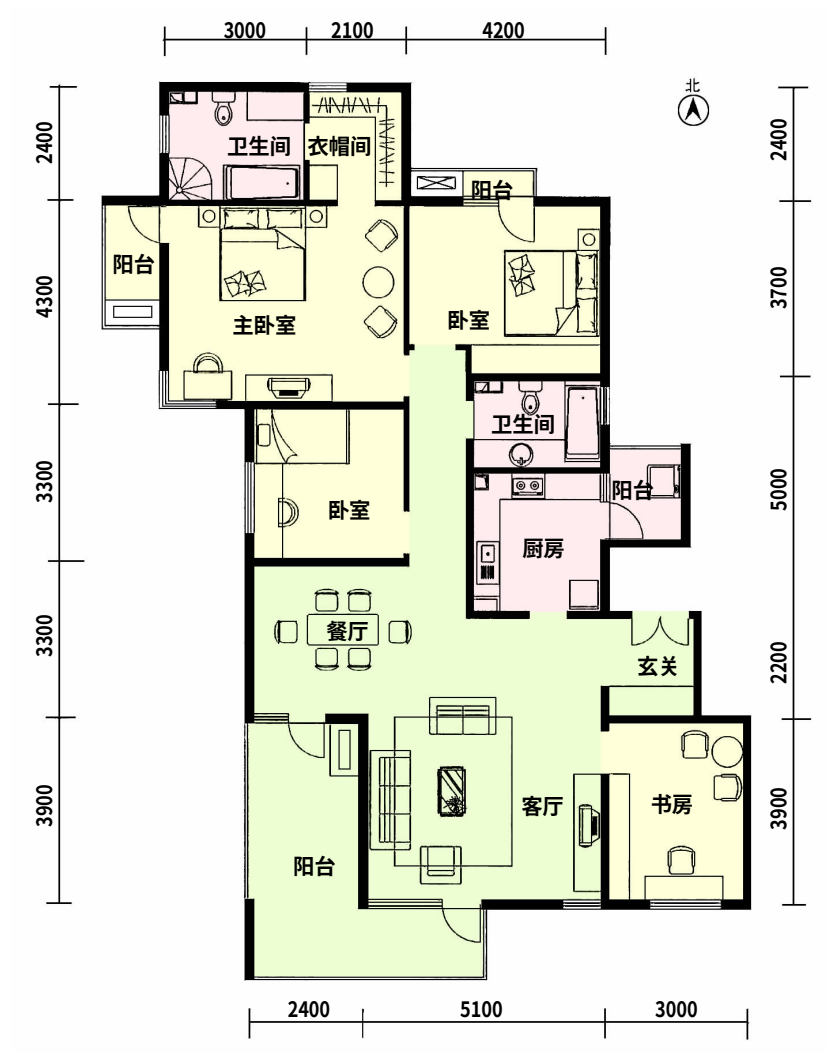
万科青青家园 L 户型

环境氛围：位于北京朝阳区京沈高速路旁，总建筑面积 27 万平方米，大部分为 3~4 层的低层住宅。小区内有水系贯通，巧妙兼顾整体风格的统一与住宅个性的张扬；会所等商业设施齐备，分布合理，充分确保客户生活方便性与私密性。项目绿化率 35%，容积率 1.1。

户型分析：该户型处于板楼西侧，四室二厅二卫，建筑面积 173.83 平方米，使用率 87.8%。由于三面采光，同时采光窗分布较均匀，室内基本无灰色空间。考虑到南向朝阳，户型采用阶梯形设计，同时主卧和客厅拥有两个采光口，卫生间和衣帽间也是明窗设计，整体十分通透。

功能布局：主要居室动静分区明确，空间尺度处理得也不错。只是书房门开向客厅，形成了动静干扰，同时电视墙也变得有些偏短。建议将书房门开向玄关处，保留一组入门衣柜，这样虽然对玄关有些影响，但使客厅变得非常独立，避免了交叉干扰。另外，厨房门如果开向餐厅，既可使生活动线更为便捷，也能使客厅更加安定。

居住尺度：由于使用率很高，主人区和起居区都比较宽大：主卧的 4.3 米的开间，以及卫生间、衣帽间和阳台的配置；客厅的 5.1 米的开间、餐厅的相对独立，以及宽大的阳台；等等，都达到了 200 平方米以上户型才能拥有的舒适度。



万科青青家园 L 户型



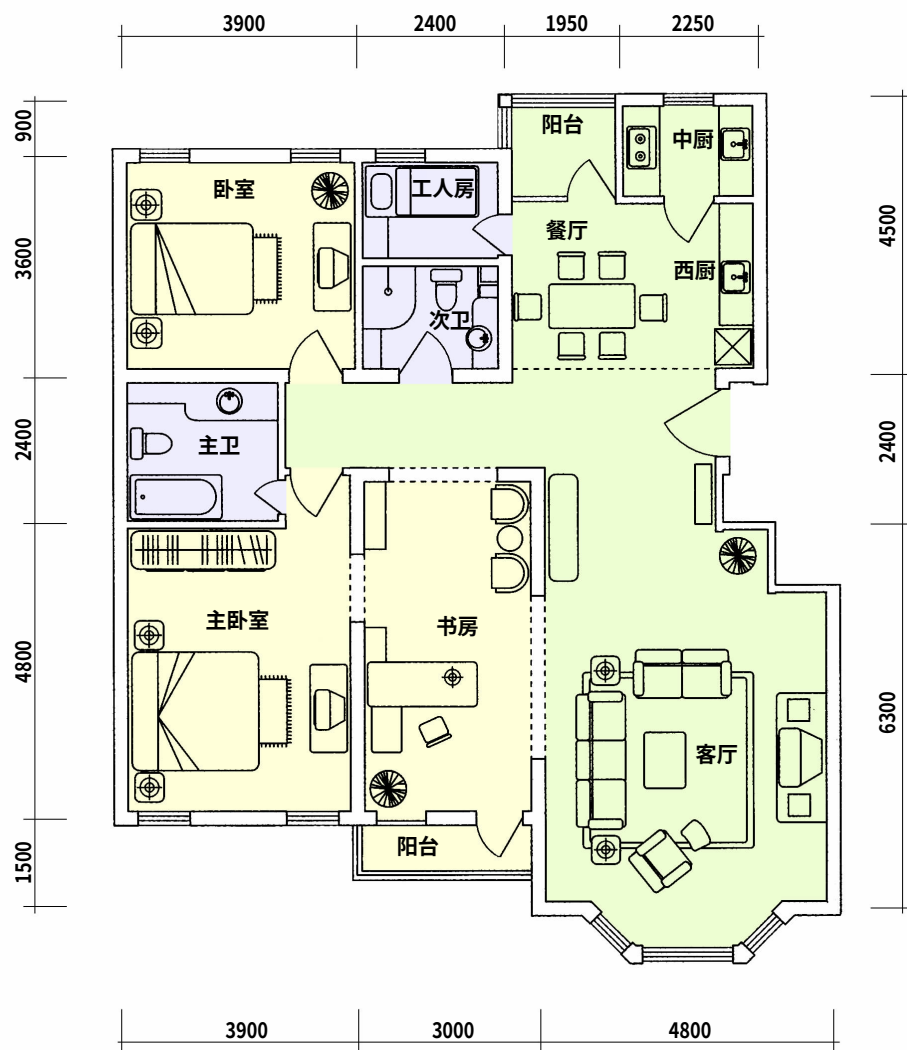
四季香山 A3-1 户型

环境氛围：位于北京西四环四季青桥旱河路东侧，规划占地 23 万平方米，总建筑面积 17 万平方米，容积率 1.1，绿化率 50%。楼盘除无机房电梯、中央液态冷热源环境系统、高科技密码锁等高端设备外，在户型设计上也有不少独到之处，如欧洲风情的“多角书房”、带阁楼的户型、与西山山体浑然一体的“坡屋顶”、中西分设的厨房等。

户型分析：该户型三室二厅二卫一工人房，建筑面积 149.35 平方米，为标准的 1 梯 2 户低层板楼设计，有所不同的是：客厅采用了多角采光窗而比较另类；书房采用了三向开门而形成了第二通道；厨房采用了中西分厨与餐厅结合而节约了采光面宽；工人房采用了明窗而更为人性。

功能布局：户型中最具亮点的是将通常次卫或餐厅占用的采光面设计成工人房，形成了很有实用价值的多功能空间，不管是用做电脑间，还是小客房，都成为了主要居室外的“半间房”。书房三面开口的设计，使空间具有了更多的灵活性：或者隔出会客室，增加一个功能空间；或者与主卧室结合形成套间，增加主人空间的舒适度。而餐厅外服务阳台的设置，既满足了功能的需要，又使餐厅变得明亮。

居住尺度：由于面宽达到了非常奢侈的 11.7 米，各空间显得比较宽敞，尤其是卧室部分的 10.8 米进深，更是通透、明快，只是北侧次卧室双窄条窗的设计，虽然满足了外立面的风格，但对于采光和观景，并不十分有利。



四季香山 A3-1 户型



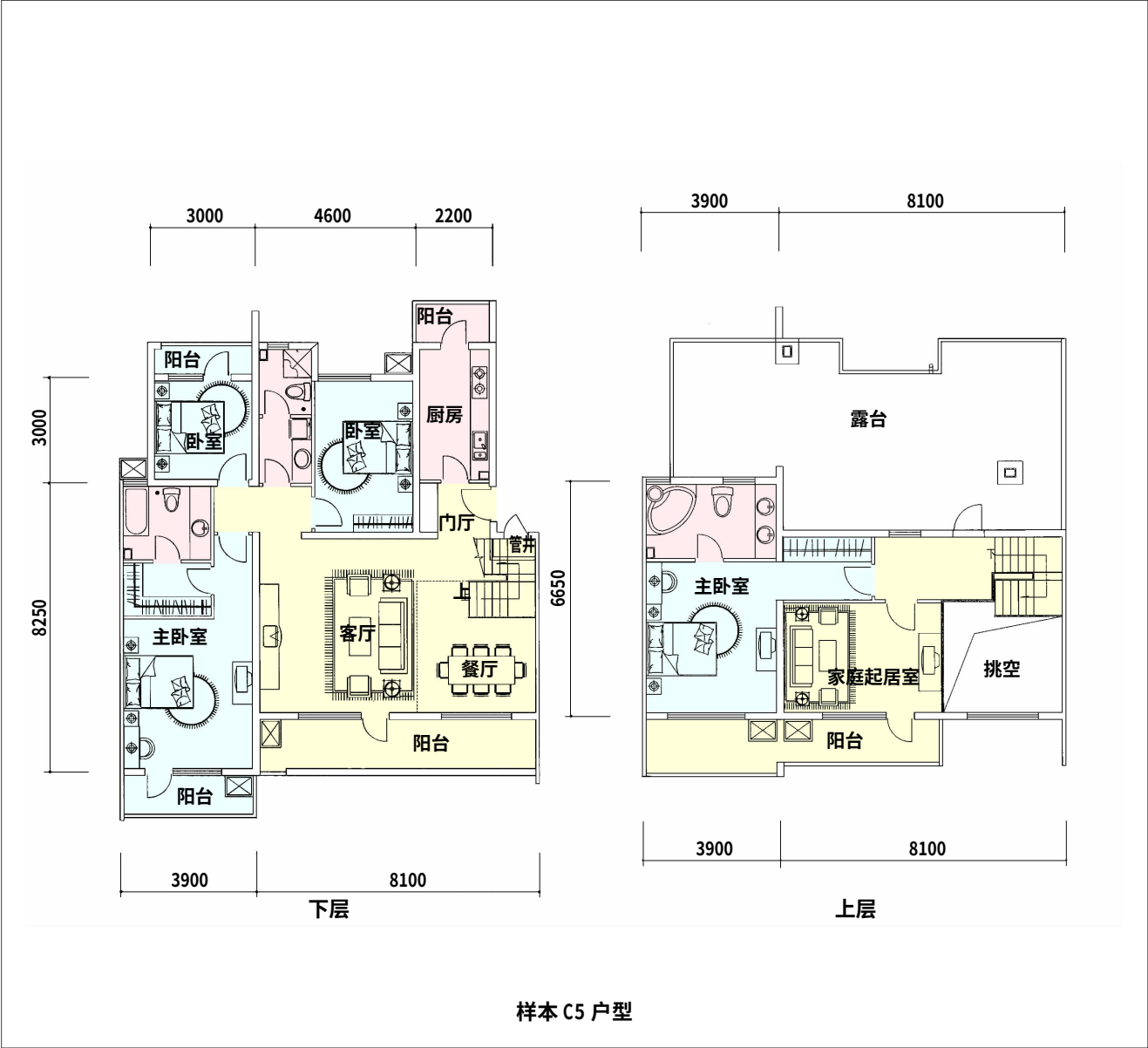
样本 C5 户型

环境氛围：位于北京亦庄经济开发区 50 万平方米的新居住区，项目占地 19 万平方米，总建筑面积 17 万平方米，计 1200 套。建筑形式为 4~6 层半，采用凹凸起伏的阳台和层层退台的露台相结合，外立面显得活泼、生动。

户型分析：该户型为顶层一层半跃层结构，五室二厅三卫，199.91 平方米，使用率为 91%。下层是三室二厅二卫的标准户型，特别之处是，餐厅与通常卧室的位置对调，置于南侧楼梯旁，并形成挑空，使楼梯能展现出来，同时也加宽了客厅的开间，显得比较气派。上层为主人空间，占据了一层的前半部分，并配有大露台，十分通透。

功能布局：两个卫生间均为明卫：主卫配有步入式衣帽间，布局合理，使用方便；次卫分成里外间，既实现了干湿分离，又克服了狭长感。上层的起居室也可以变成卧室或书房，使主人空间的配套变得更为完善。

居住尺度：各居室的比例设计得比较到位，易于摆放家具。只是上层交通面积占用过多，有些浪费；另外餐厅距厨房稍远，不够方便；阳台均为开放式，对于北方来说，未见得实用，并且也缺少晾晒的空间。



户型的健康

健康性因素是否被合理运用，也是辨别户型的优劣的重要标准。这些因素包括：朝向合理，日照充分，光线充足，通风良好，温度适宜，安静舒适。因此，实现居住健康，既要保证最大限度地选择能满足健康要求的户型，也要学会对其正确地使用。生理健康、心理健康和物理健康，三位一体，不可或缺，这样才能达到居住的最佳效果。

生理健康

人生大概会有一半时间在住宅内度过，日照、通风、采光，甚至景观都会对人的健康产生至关重要的影响。比如朝向，在上海，主要居室的朝向应该在南偏东 45° 至南偏西 45° 之间才符合规定，否则就不是好户型；比如日照，应该满足冬至日不小于1小时的满窗连续日照，才合乎要求；再比如窗户面积，开窗的大小不能小于地板面积的 $1/7$ ，以保证采光的充分。另外，厨房、卫生间的宽度也有着相应的规定，如果宽度不够，使用起来不仅感到别扭，还会影响甚至危及健康。

心理健康

实际上是户型对人心理的影响。像一些住宅风水方面的议论，有些是有科学道理，有些就是主观臆测。像“住宅深度长于宽度，则福泽得以延绵”这种说法，实际上若反过来宽度长于深度，会使采光、通风增加，反而利于健康。而“将主卧设在本宅的北方位，风水术语称‘伏位辅弼方’，对身体健康、思考能力有增强的作用”的说法，对于塔楼南向户型、板楼南北向户型，不将主卧放在最好的朝阳面，似乎未见得能增强身体健康。当然，还有一种“房子的四边都设门，住宅中的人灾难不断”的说法，无论是对于户型，还是对于居室，四边设门确实不太好用，这主要是功能分区和交通动线容易混乱，并且也不好放置物品。至于“灾难”是否不断，那就是见仁见智的事了。另外，调整家具方向、摆设养殖若干条鱼的水族箱等用以逢凶化吉的做法，更是值得商榷。调整居室摆设的前提是应遵从户型合理的摆放规矩，否则不仅影响心理健康，还会影响生理健康。

物理健康

有时，一些设计不到位的户型，虽然不会直接危害身体健康，但却对日常生活产生影响：如客厅大而不当，置身其间空荡荡，总感觉没着落；如对着客厅的门多，出入其他居室都要穿行而过，使坐在其间的人感到不自在；再如，跃层户型室内楼梯位置不当，不但占用宝贵的面积，使用起来也会非常蹩脚，直接干扰了日常生活；还有，各功能空间面积比例不当，使用起来一定程度上降低了舒适度；等等，久而久之也会间接波及健康。



后记：应该精挑细选

前些年，当我在各种报刊上陆续发表了几百个户型分析专版和专栏后，收到了许多来信，甚至一些购房者从很远的地方赶来，希冀帮其做出购买决策；当我主持搜狐、焦点房地产网的户型论坛时，每天也会有大量的网友把自己的户型贴到网上，请我评点并提出装修改动方案。

购房涉及巨额花销，应该精挑细选。

近些年，当我作为专家评委观摩各种楼盘时，个别销售人员把户型的缺点当成优点加以渲染，暴露出生活经验和户型知识的不足；当我每年往返于欧美等发达国家时，当地一些经纪人对房屋从结构到使用的熟悉程度，使我受益匪浅。

销售需要诚信待客，应该精心推介。

这两年，当我主持多个高档公寓和别墅的设计工作时，特别愿意修改看起来已经不错的户型，挑剔出不足并加以调整；当我和一些国家一级设计院的设计师接触中，发现他们对建筑的规范了如指掌，喜欢照抄照搬，但对户型的个性和实用性却多少有些茫然。

设计关系百年大计，应该精益求精。

越是贵重的商品，越应该挑得苛刻，越应该卖得专业，越应该做得细致。

对现实户型的精挑细选是对未来生活的认真负责，这一点对所有人都一样，不管是购房人、销售者，还是设计师。

作者 2006 年 12 月于北京稻香湖

全案策划： 李小宁房地产经济研究发展中心

技术支持： 北京豪尔斯房地产咨询服务有限公司

插图提供： 北京黑马艺术摄影公司

作者主页：www.sohu.com 搜狐网—房产—业内专栏—地产精英(lixiaoning.focus.cn)

www.focus.cn 焦点房地产网—精英主页—专家学者(lixiaoning.focus.cn)

www.soufun.com 搜房网—地产博客—业内专家(lixiaoning.blog.soufun.com)

www.sina.com.cn 新浪网—房产—房产博客(blog.sina.com.cn/m/lixiaoning)

作者联络：E-mail：LL2828@163.com