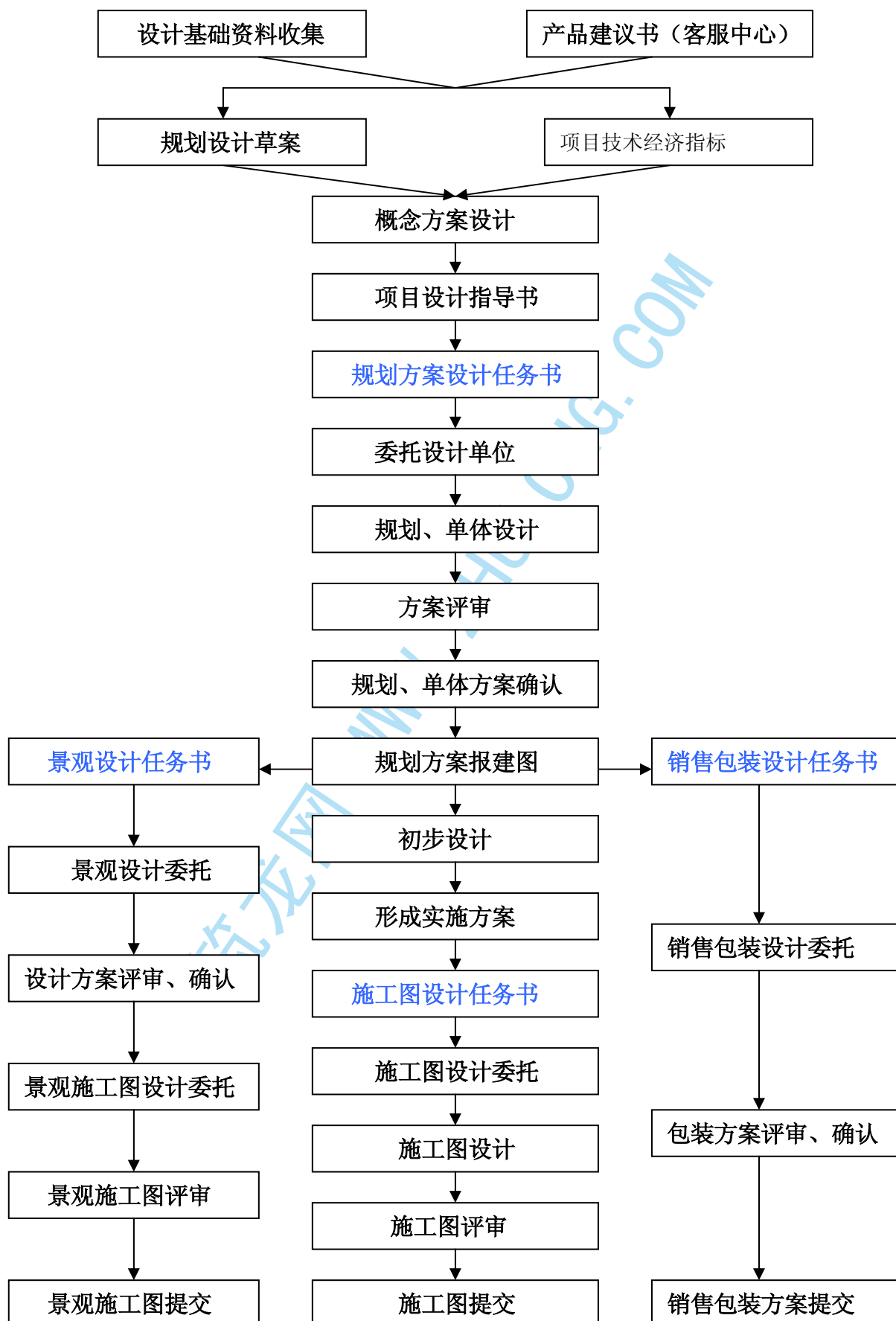


设计管理业务总流程



总体规划设计要点

1. 小区规划应有个性、突出特点

文化氛围
山水园林
生态环保
健康体育

2. 用地平衡与小区交通

小区用地功能：住宅用地、公建用地、道路用地、绿化用地

居住空间：容积率、公共空间与私用空间

道路与交通：小区道路系统：主干道（连接外界）、组团级道路、宅前小路
停车场与车库

3. 建筑风格

欧陆风格、古典与现代结合、现代风格、民族园林风格、异国风格

户型设计要点

1. 户型设计的基本程序

确立目标市场，进行市场调查

了解户型需求：

客户对户型选择因素：

1.1. 适用：厅要适当的大，满足会客、视听、休闲等功能

厅内要有良好的光照、通风、不要有太多的门

主卧室要有朝南，通风，保持私密性（门朝向）

客房与主卧要有距离

厨房与餐厅相邻

卫生间与主卧要相邻

书房大小适中，方方正正

（动静分区、干湿分区）

1.2. 面积：从比例上看，厅要够大，主卧要较大，卫生间要够用，厨房可以缩小， 书房、客房、儿童间不必太大

1.3. 价格：单价是比较因素，总价起决定作用

1.4. 客户家庭结构

1.5. 租赁市场是否活跃

1.6. 确定户型大小：

1.7. 进行功能分区：

公共活动区：客厅、餐厅、门厅

私密休息区：卧室、书房、儿童间

辅助区：厨房、卫生间、储藏室

1.8. 确定户型布局：

根据调查结果，对不同的功能区进行布局，确定各自的合理面积与位置

1.9. 确定户型构成：

没有一成不变的比例，通常有主力户型和辅助户型，主力户型也可能有几种。这要视市场调查的质量和市场的判断而定。

2. 户型比例的确定

- 2.1. 通常情况，户型不宜太多。一个中型小区，户型以 8 ——12 个为宜。
- 2.2. 主力户型的差距不要太大，否则影响销售，也对物业管理造成困难。

3. 厨卫设计

- 3.1. 传统的厨房多采用 I 型设计，现在则考虑到操作台、洗手台、厨具电器的摆放，管线的安装、通风排气等，采用了 I 型、L 型、开放、半开放等厨房设计。
- 3.2. 卫生间则流行干湿分离，用轻质材料分隔空间，以利于重新划分。

景观设计要点

1. 景观设计的重要性
2. 景观设计的几个原则

园林景观和植物花草要有层次（空间层次、品种层次）

突出特点：自然、中国古典园林、水系、健康、西方皇家花园等

方便人际交往

自然景观与人造景观结合

立体绿化

控制养护成本