



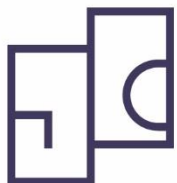
深圳家协  
住宅精装研究院  
SHENZHEN  
HOME DESIGN  
INSTITUTE

# 2018

深圳家协住宅精装研究院

SHENZHEN HOME DESIGN INSTITUTE

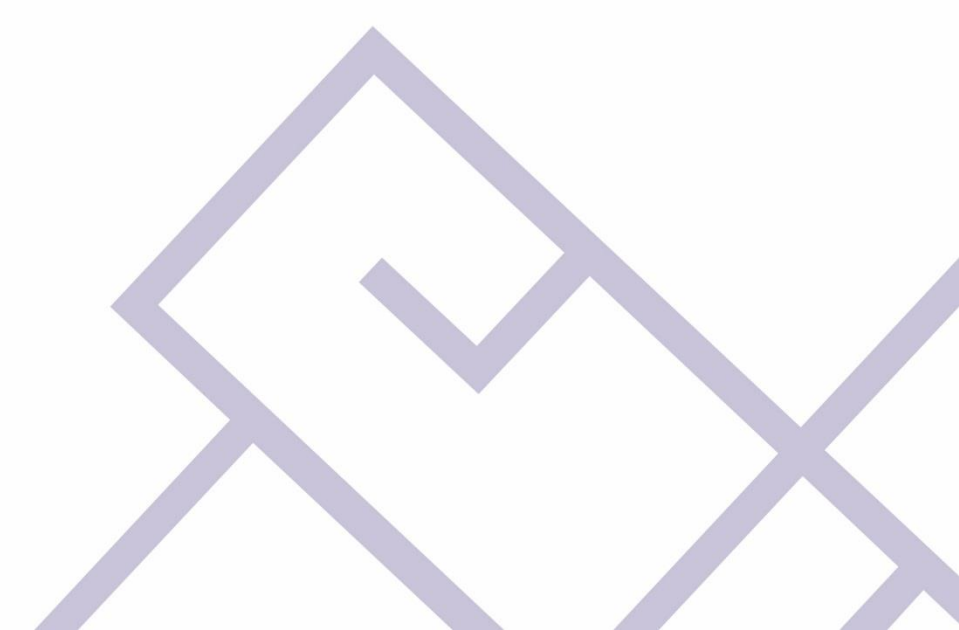
## 公司简介与最新案例分享



深圳家协  
住宅精装研究院  
SHENZHEN  
HOME DESIGN  
INSTITUTE

# 致力于推动中国住宅精装产业化

Committed to promoting the industrialization of China's residential hardcover



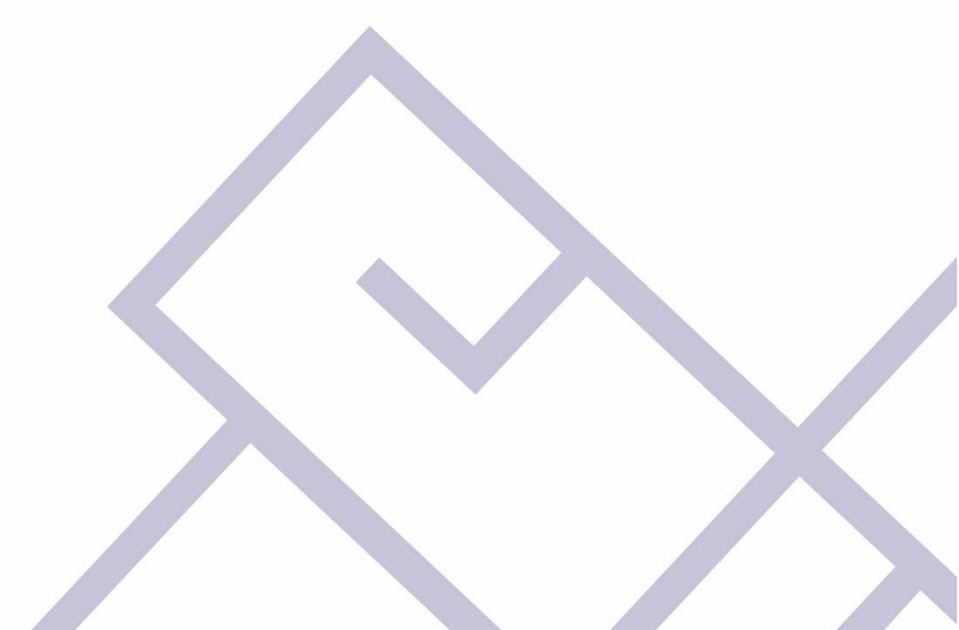
# CONTENTS / 目录

1 / 研究院简介

2 / 设计逻辑解析

3 / 户型优化案例

4 / “逆推式” 集成设计案例



# 研究院简介





### 深圳家具行业协会：

深圳市家具行业协会，全国仅有的九个5A级行业协会之一，拥有全国包含家具企业，设计组织，建材企业在内的1000余家会员单位，是中国家居产业链核心服务组织。

### 住宅精装研究院：

深圳市家具行业协会旗下，专注于“精装户型”的专业服务研究机构。根据大规模精益化制造原理，建立规范的设计模数，统一建筑、精装修、配套部品三大领域的设计语言，以“户型”为核心，打通部品部件到建筑体系的住宅精装产业化全链条，为房地产企业和消费者提供综合解决方案。



- 深圳家协住宅精装研究院成立于**2014**年，是一家专注住宅精装体系的研究机构。
- 从人居环境的生活需求出发，以户型优化设计为核心，根据大规模精益化制造原理，建立规范的设计模数，统一建筑结构、室内空间、家具部品三大领域的设计语言，首创“逆推式集成设计”逻辑，用“标准户型”约束建筑结构，以“标准户型”作为配套部品载体。打通住宅精装产业化全链条，实现建筑装配化、内装工业化、部品标准化，为房地产企业和消费者提供综合解决方案。
- 研究院从**2014**年开始受万科集团广深分区的委托，对万科精装配套的五大标准交付系统空间：厨房空间、卧室空间、卫浴空间、玄关空间和阳台空间的标准模块化进行深度研究，成果得到万科的高度赞扬。目前，已经完成橱柜、玄关柜、衣柜、卫浴柜、家政收纳柜、客厅柜、书柜、楼梯柜与榻榻米九大系列的收纳体系研究。
- 当前服务对象包括：  
2016年碧桂园集团莞深区域标准户型库建立；2017年绿城集团标准户型库建立；  
2017年保利集团华南区域标准户型库建立；2017年保利集团“九大梦想品质空间”的模块化功能部品研发；  
2017年招商集团改善型住宅产品室内标准化功能空间模块研发；2018年招商集团刚需住宅产品室内标准化功能空间模块研发；2018中铁精装标准体系建立等等。目前已为国内超过**30**家大型房企提供户型优化、精装设计及落地实施服务。

- **全案设计：**户型优化（平面格局优化+居家功能立面深化）、硬装设计、软装设计。
- **精装体系研发：**功能空间模块化设计、标准户型系统研发、精装体系研发及成本分析系统、个性化精装选配系统
- **部品供应：**样板房设计落地、精装交标批量交付、以及加载固装收纳家具部品。
- **我们的价值：**

常规的设计方式是从建筑到室内再到家具部品。我们推行的是“设计逆推”方式。

即先研究项目目标客户群体的居家功能需求，优化各空间使用功能与动线。于相应功能空间匹配合适比例与功能的固装收纳家具部品，保证各空间功能要求的基础上对家具部品以及空间尺寸实施模数化设计，再对建筑（完成面）提要求。

对于精装房来说，一方面可以减少精装板材、瓷砖的切割损耗，一方面提高施工效率，从而有效降低精装成本。

- **精装房与毛坯房最大的区别即是否可以拆、改、建。因此，精装房更关注户型好不好用。**

- ◆ 精装修住宅产品大力发展已成为大势所趋，主要取决于国家将精装修作为强制标准进行推广的政策以及各房企为了增加住宅产品的附加值来平衡过高的房价。
- ◆ 精装房与毛坯房最大的区别即是否可以进行拆、改、建。因此，精装房的消费者更关注户型好不好用。
- ◆ 随着房价的日益增高，人们对空间的使用效率愈加关注。随着人们生活水平的提高，对生活质量的要求越高，人们对收纳的需求也在逐渐加强。消费者已从只关注样板间是否好看的阶段完全过渡到关注“户型是否好用”的阶段，购买决策愈加理性。这也促使当前越来越多的房企重视各自户型优化与收纳体系的研究。





**设计逻辑解析**

**2**

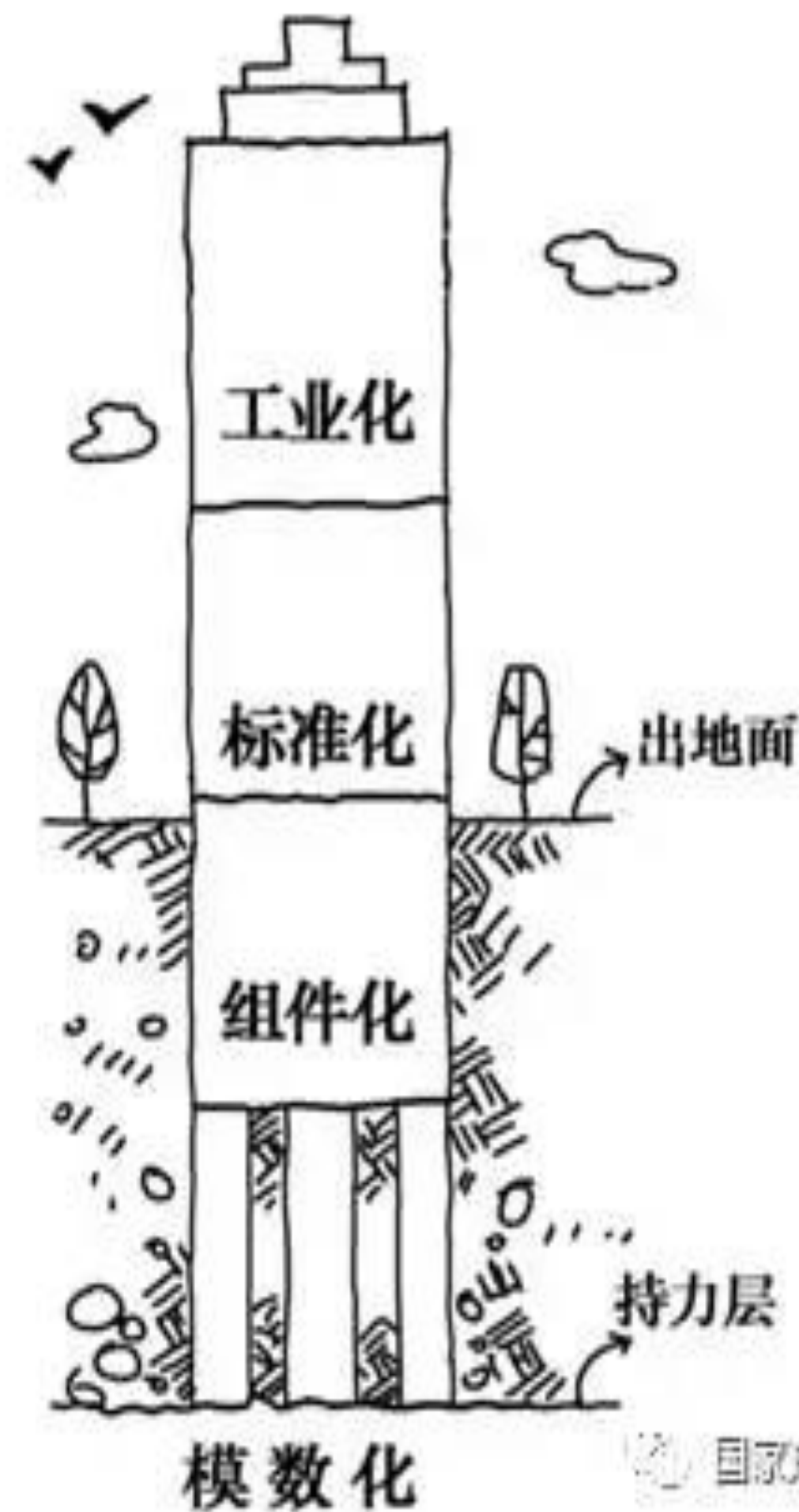
**工业化的基础是标准化**

**标准化的基础是组件化**

**组件化的基础是模数化**

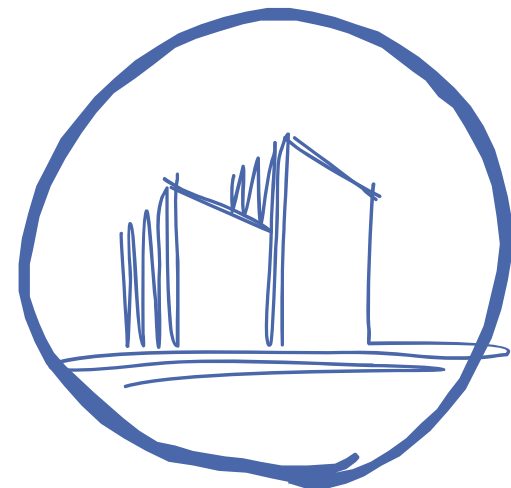
**看得到的工业化和标准化**

**看不到的是组件化和模数化**

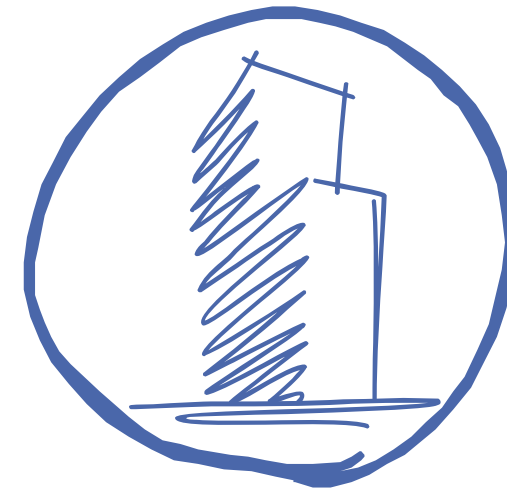




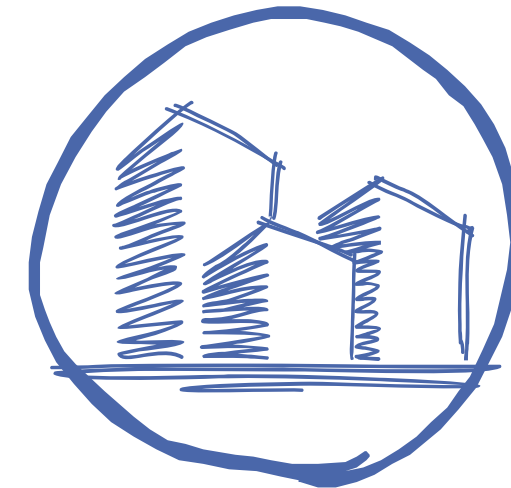
建筑设计



室内精装设计



收纳规划设计



部品深化设计

1. 施工**误差**：分米——厘米——毫米（从大到小）

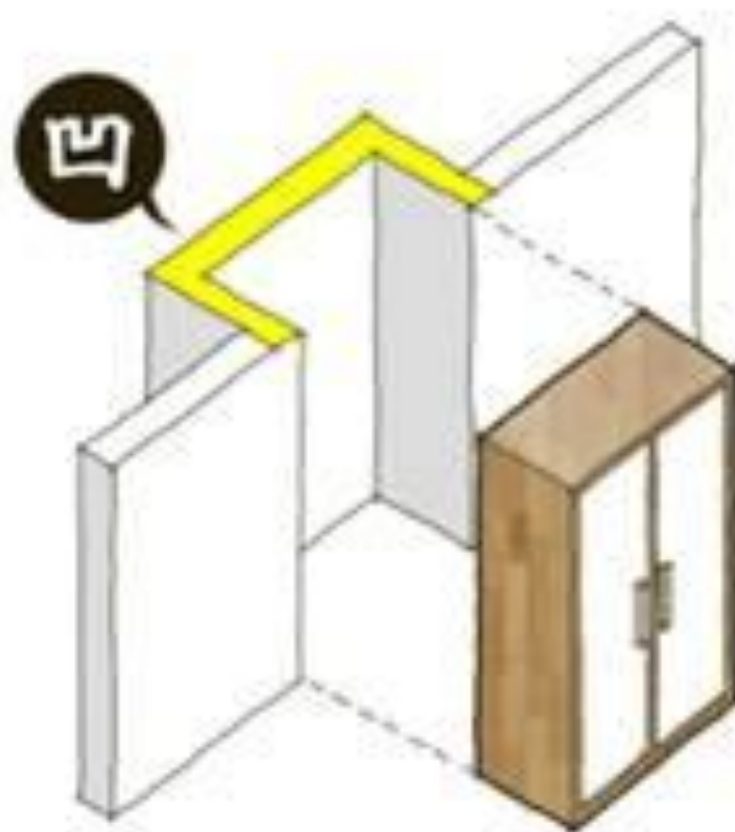
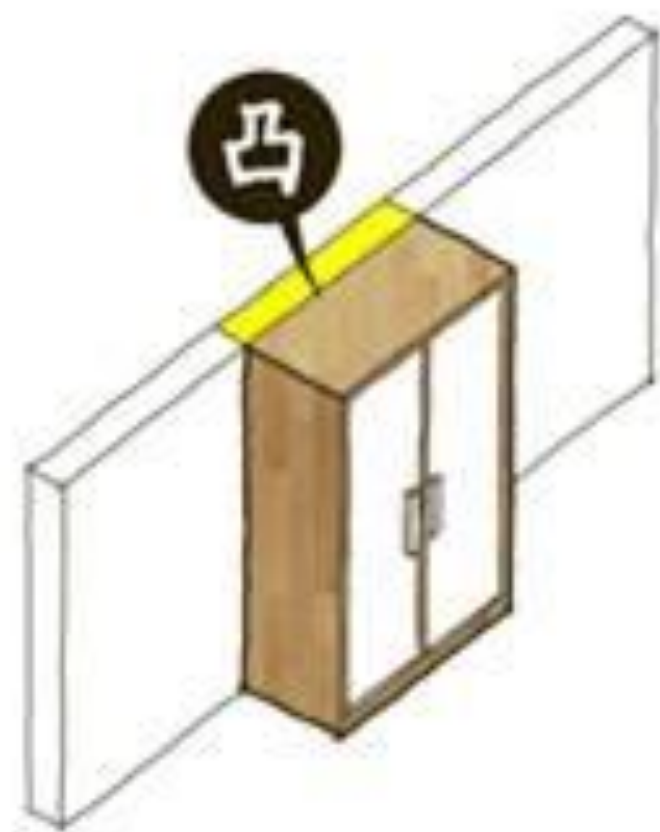
2. 结果：用**精准**下工序弥补**粗糙**前工序的误差





1. “以人为本”的户型设计不是从建筑为起点；
2. 评估户型是否好用的基础是目标客户的真实需求大量市场调研（入户调研及访谈）；
3. 衡量户型是否好用的“尺子”是家居部品及功能部品，尤其是与建筑镶嵌的固装收纳部品！
4. 如果“尺子”没标准，那就失去了衡量的基准。

**逆推式集成设计！！！！**



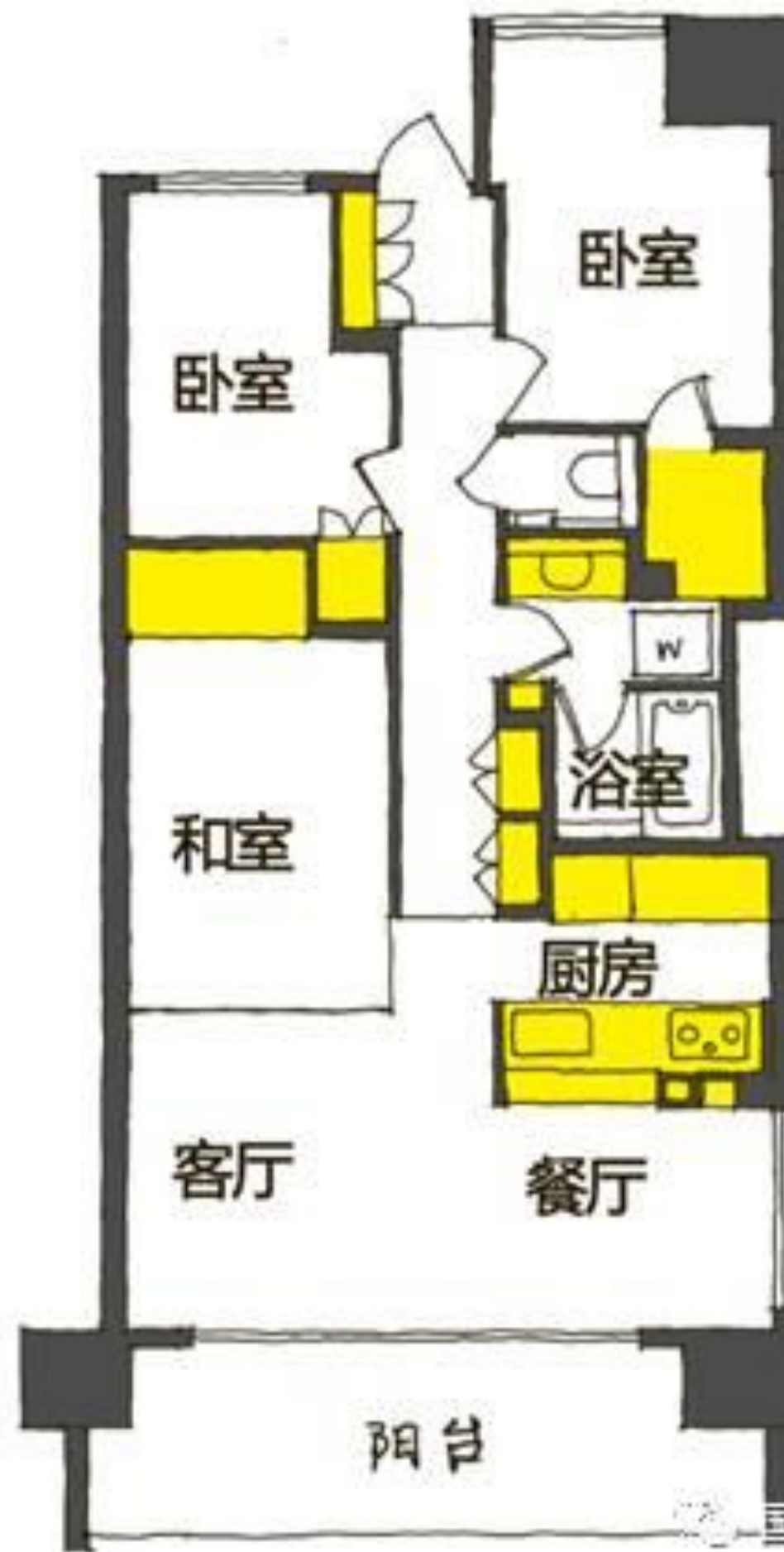
## 中式收纳（外凸式）与日式收纳（内嵌式）



## 典型日式建筑的户型结构

### ● 结论：

1. 内隔墙体没有直墙
2. 每个空间自带收纳空间
3. 收纳镶嵌完毕后空间呈现方正状态



# 户型优化案例3



深圳家协  
住宅精装研究院  
SHENZHEN  
HOME DESIGN  
INSTITUTE



**广深区万科超强收纳户型1**

**建筑面积：115平米**

**实用面积：93平米**

**功能配置：4房2厅2厨2卫**

**定位：首次改善型住宅**



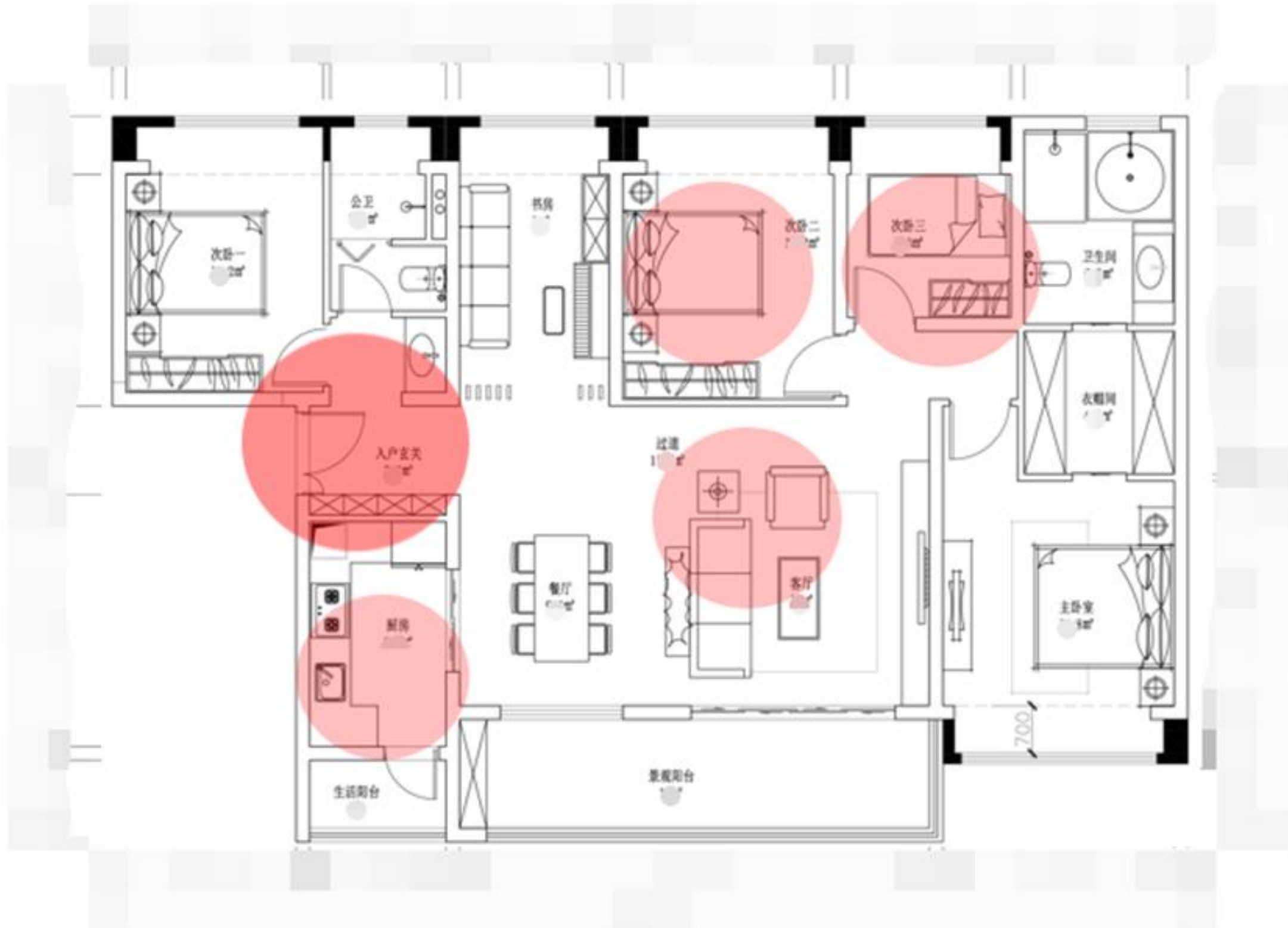


面积: 122.5m<sup>2</sup>

## 原户型分析:

原户型规划存在如下问题

1. 入户大门的开启方向和公卫的入口会有冲突。
2. 过道的深度太长，客厅的家具摆放占用过道面积使整个空间的视觉体验感不够通畅。
3. 厨房的空间太小，和整体空间的面积不匹配。
4. 次卧的格局不太合理，特别是是次卧三的面积和另外两个次卧的面积形成鲜明对比，次卧三空间太窄根本无法满足一个常人的使用。
5. 通往主卧室的过道尖角过多，没有必要浪费面积。



面积：122.5㎡

### 优化对比分析：

1. 首先改变入户大门的方向，这样不会影响到公卫的使用。门口两侧还预留了贴对联位置。
2. 增加客厅的空间面积，使之显得客厅空间感高端大气。
3. 将生活阳台牺牲掉，可以得到一个超级大的厨房，还能分为冷餐区和热餐区，两个空间使用起来互不影响，动线流畅。
4. 将每个空间准确定位，父母房放在离公卫最近的位置，将书房和小孩房的位置互换，这样一来书房和客厅是对流的，最重要的是解决了房门都在过道上的问题。
5. 主卧室的空间很大，且还有单独的衣帽间，为了不破坏掉卧室空间的完整性，我们将梳妆台放在靠近卫生间的衣帽间里，这样活动的区域和安静的区域分开来，互不影响，且动线十分流畅。电视柜房预留了小冰箱位。





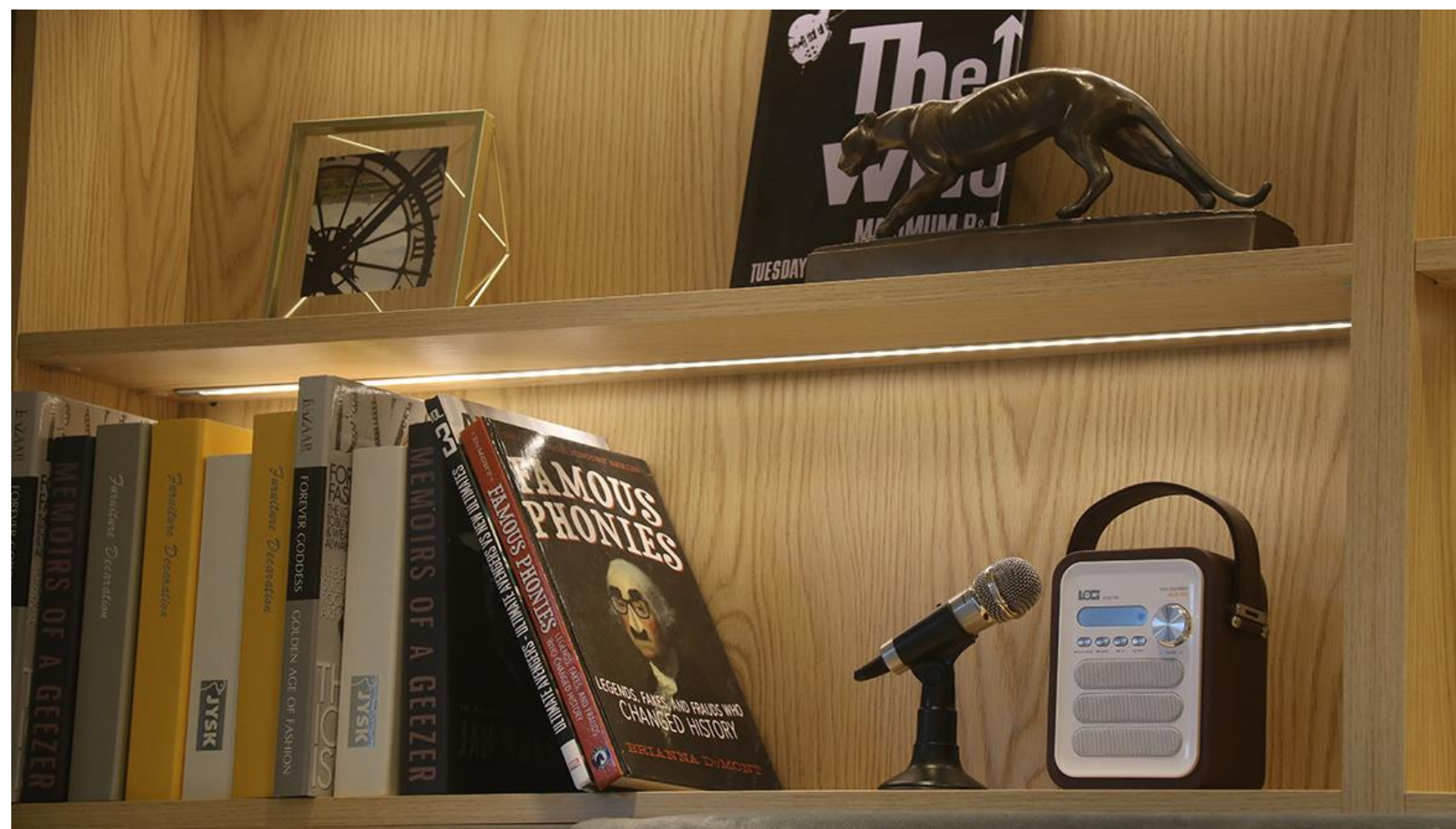
深圳家协  
住宅精装研究院  
SHENZHEN  
HOME DESIGN  
INSTITUTE

面积: 122.5m<sup>2</sup>



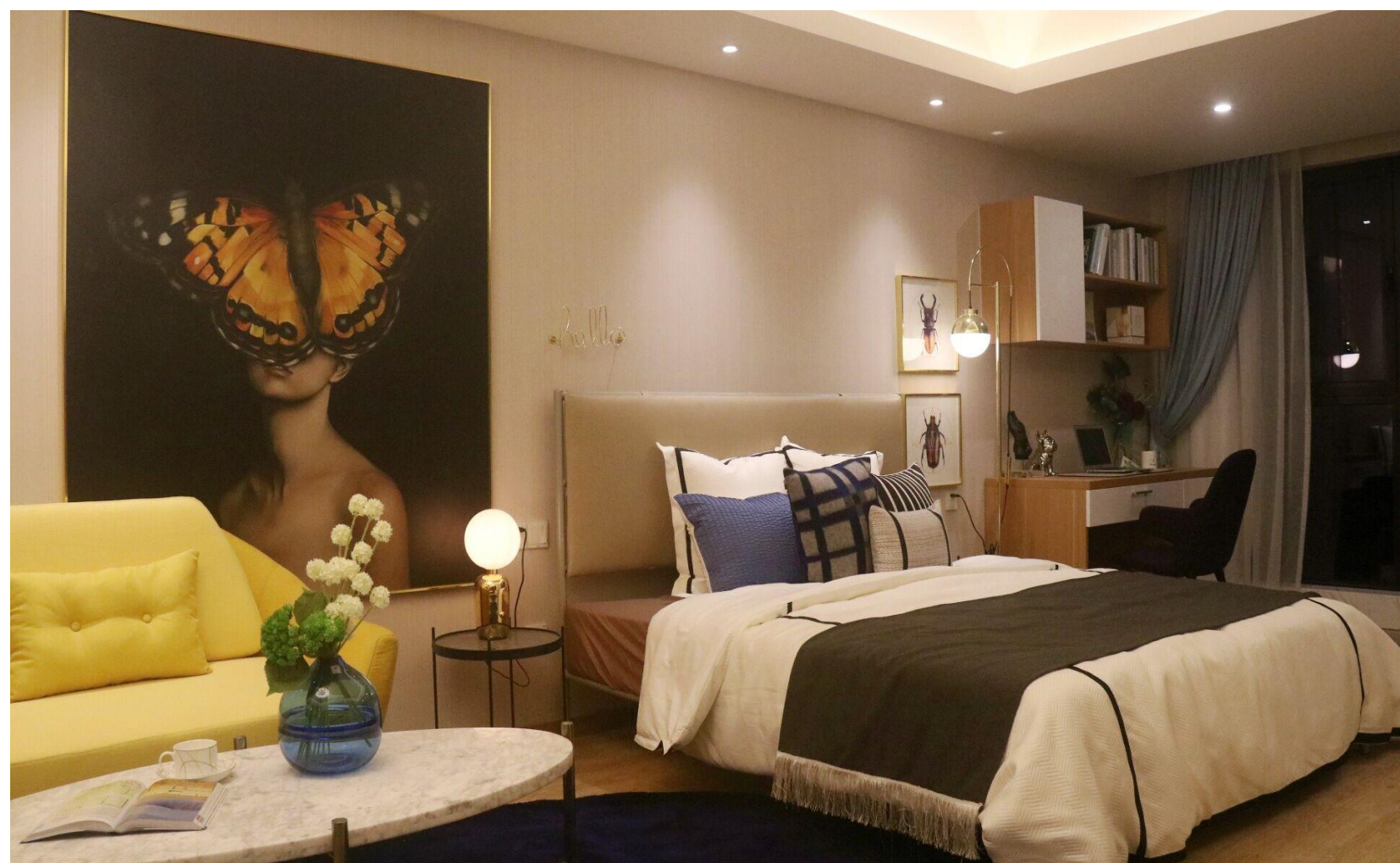
# 逆推式集成设计 案例展示







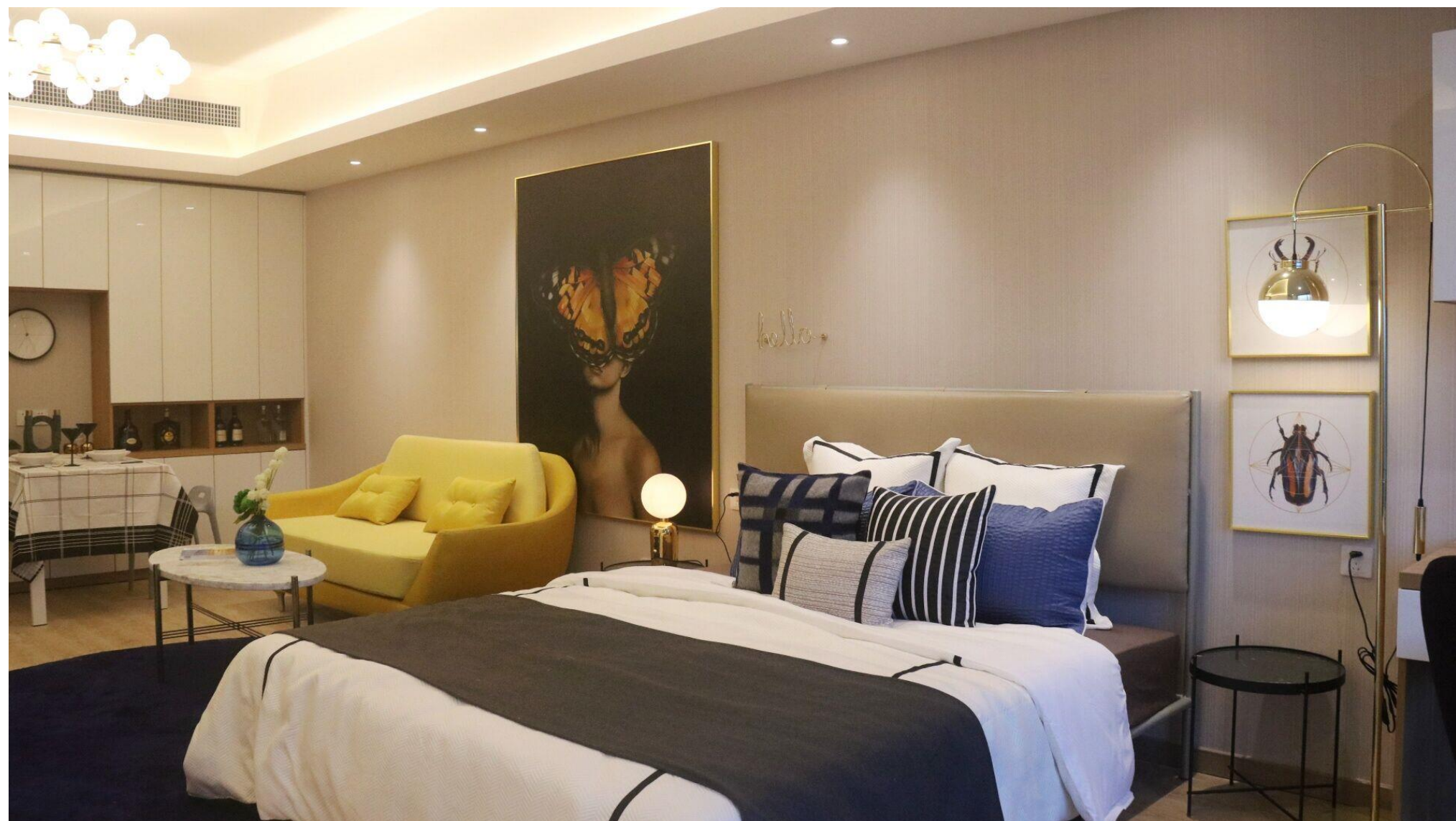
深圳家协  
住宅精装研究院  
SHENZHEN  
HOME DESIGN  
INSTITUTE



## 案例分享

55m<sup>2</sup>

安徽置地 - 黄山柏景





深圳家协  
住宅精装研究院  
SHENZHEN  
HOME DESIGN  
INSTITUTE

# 案例分享

110m<sup>2</sup>

安徽置地 - 黄山柏景





深圳家协  
住宅精装研究院  
SHENZHEN  
HOME DESIGN  
INSTITUTE

# 案例分享

95m<sup>2</sup>

万科美好家







深圳家协  
住宅精装研究院  
SHENZHEN  
HOME DESIGN  
INSTITUTE

# 案例分享

95m<sup>2</sup>

万科美好家







深圳家协  
住宅精装研究院  
SHENZHEN  
HOME DESIGN  
INSTITUTE

案例分享

115m<sup>2</sup>

万科美好家





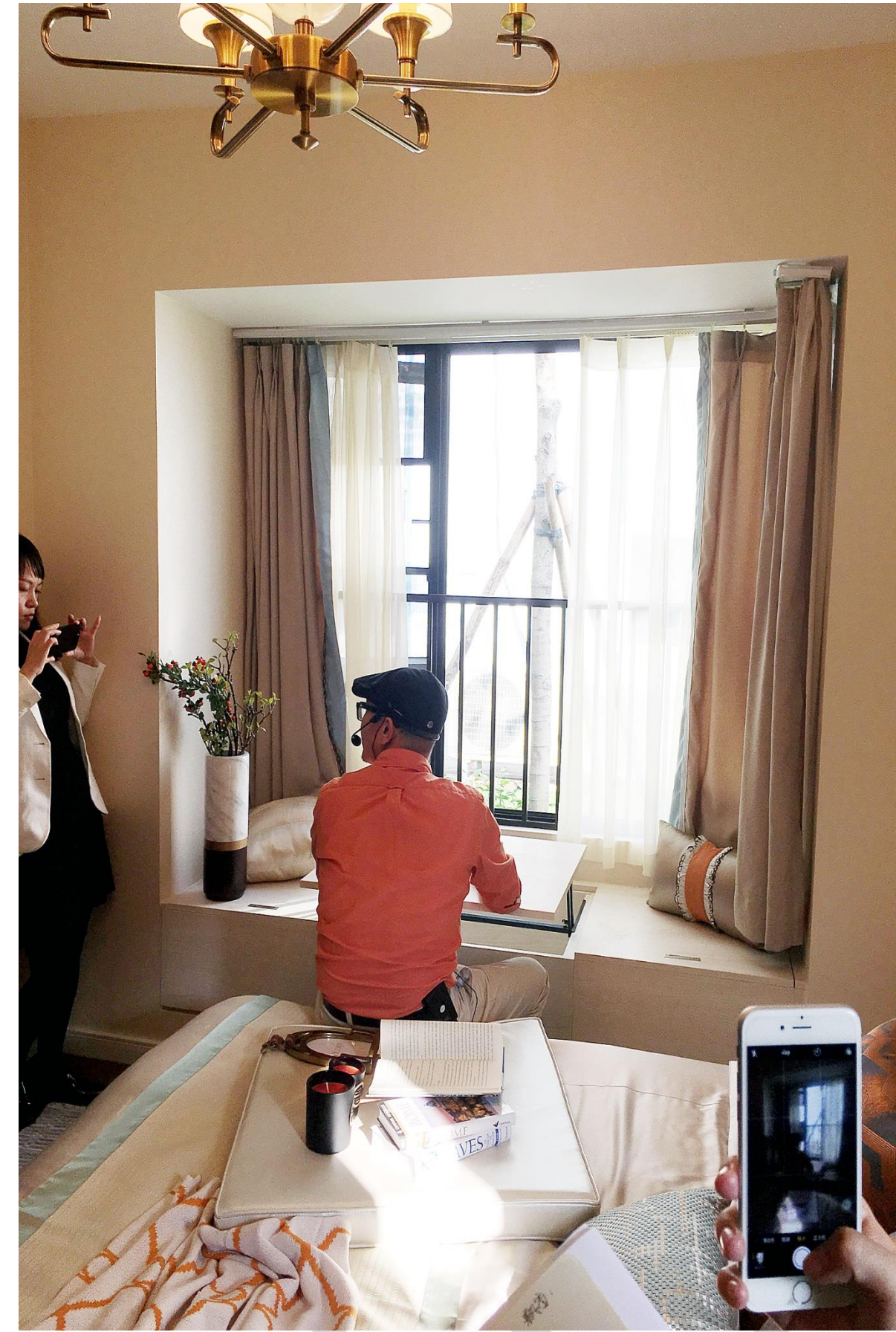


深圳家协  
住宅精装研究院  
SHENZHEN  
HOME DESIGN  
INSTITUTE

# 案例分享

110m<sup>2</sup>

万科美好家





深圳家协  
住宅精装研究院  
SHENZHEN  
HOME DESIGN  
INSTITUTE

123m<sup>2</sup>

成都万科玖西堂





深圳家协  
住宅精装研究院  
SHENZHEN  
HOME DESIGN  
INSTITUTE

143m<sup>2</sup>

成都万科玖西堂





深圳家协  
住宅精装研究院  
SHENZHEN  
HOME DESIGN  
INSTITUTE

143m<sup>2</sup>

成都万科玖西堂







深圳家协  
住宅精装研究院  
SHENZHEN  
HOME DESIGN  
INSTITUTE

180m<sup>2</sup>

重庆万科翡翠天麓





深圳家协  
住宅精装研究院  
SHENZHEN  
HOME DESIGN  
INSTITUTE

180m<sup>2</sup>

重庆万科翡翠天麓





深圳家协  
住宅精装研究院  
SHENZHEN  
HOME DESIGN  
INSTITUTE

80m<sup>2</sup>

重庆万科翡翠天麓



**USIZE** 优舍  
ENJOYDESIGN+



**USIZE** 优舍  
ENJOYDESIGN+





深圳家协  
住宅精装研究院  
SHENZHEN  
HOME DESIGN  
INSTITUTE

80m<sup>2</sup>

重庆万科翡翠天麓



USIZE 优舍  
ENJOYDESIGN



USIZE 优舍  
ENJOYDESIGN



# 感谢观赏！



服务网址：[www.szfa.com](http://www.szfa.com)  
服务热线：0755-26018220