

住宅精装设计逻辑的再思考

深圳家协住宅精装研究院：关永康



内容提要：



- 1、住宅市场的趋势及痛点
- 2、完美入住的八大产品包
- 3、设计创新的思维逻辑
- 4、我们的成果及案例分享

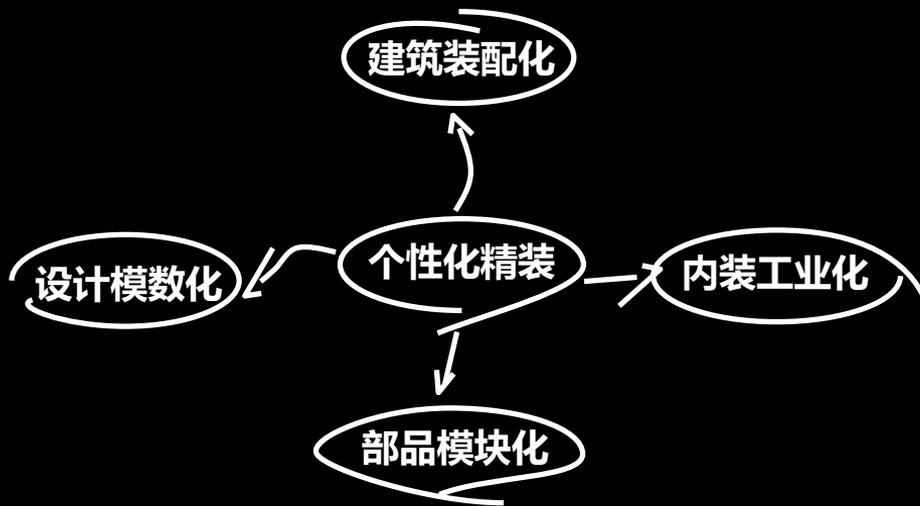


1、住宅市场的趋势及痛点





1、住宅市场的趋势及痛点



前提：**全系统产业化**

涵盖建筑设计与施工、室内设计与施工、配套家具设计与生产等三大系统的联合作业



万科住宅产业化的设计创新



1、住宅市场的趋势及痛点





2、完美入住的八大产品包

设计服务包

个性化设计；
精美效果图；
产品可以销售；
准确报价；

装饰主材包

瓷砖、地板、
墙纸、马桶、
淋浴房、洗手盘等

活动家具包

床、床垫、床头柜；
餐台、餐椅；
沙发、茶几等

家用电器包

空调、洗衣机；
电冰箱、电视机、
热水器等

施工服务包

施工品质；
施工周期；
透明的价格

固装家具包

橱柜及配套电器、
卫浴柜、衣柜、
门厅柜、杂物柜等

软装配饰包

窗帘、灯具、
挂画、摆件、
床品、抱枕等

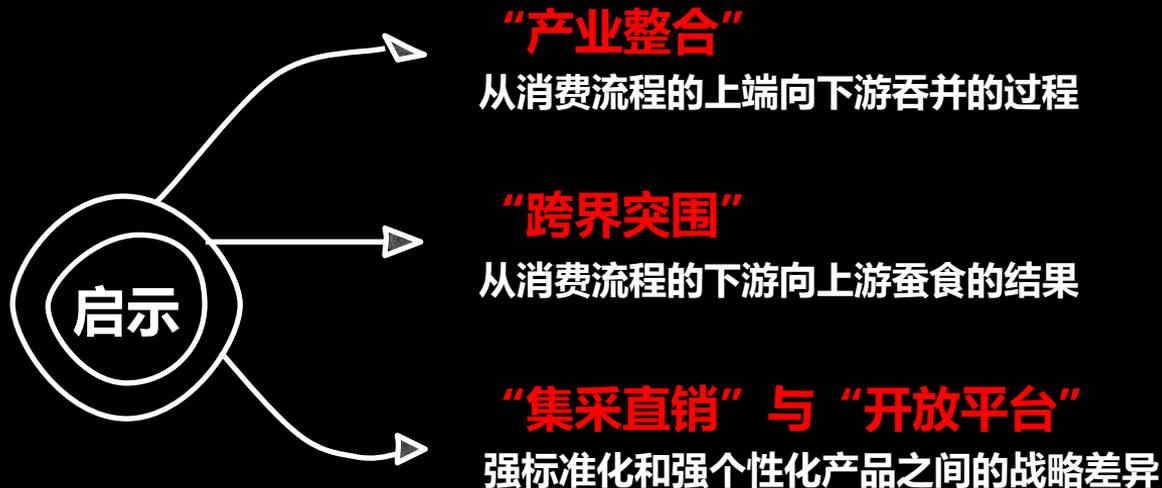
家居用品包

刀架、碗碟架、
挂衣架、照身镜、
烫衣板、挂裤架

关键词： 1.消费顺序及逻辑 2.服务、风格与功能 3.长鞭效应：标准化与个性化



2、完美入住的八大产品包



“白银时代” 房企需要思考的战略问题

——**深度挖掘客户价值**



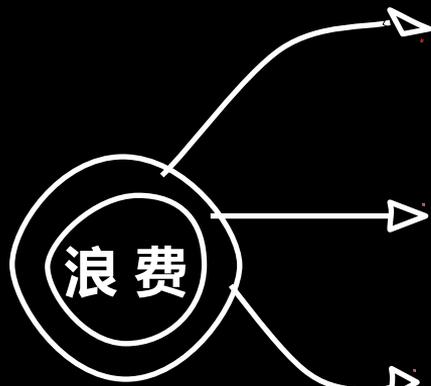
3、设计创新的思维逻辑

毛坯房施工现场 “打、砸、抢”





3、设计创新的思维逻辑



两吨垃圾

装修100平米的毛坯房平均倾倒2吨的垃圾！二手房5吨！

板材浪费25%；瓷砖切割50%

配套家具板材使用率只有75%；瓷砖损耗20%

资源、能源、粉尘

耗费大量的资源和能源，制造过程的粉尘污染

系统解决“需求个性化”和“可怕的浪费”

——设计创新



3、设计创新的思维逻辑

1

最大差异

精装房与毛坯房最大的区别在于不能拆改建！

2

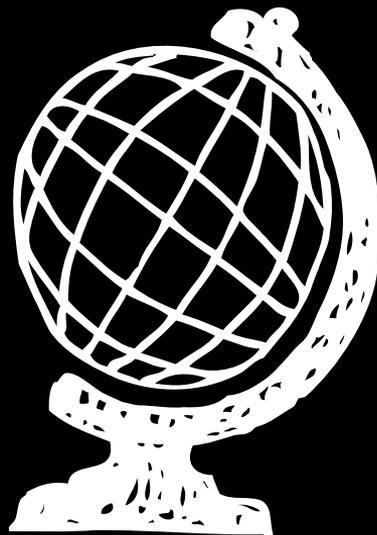
核心区别

精装房的户型设计难度要远高于毛坯房！

3

成本！成本！

成本控制的核心在于设计模数的前置植入！





3、设计创新的思维逻辑

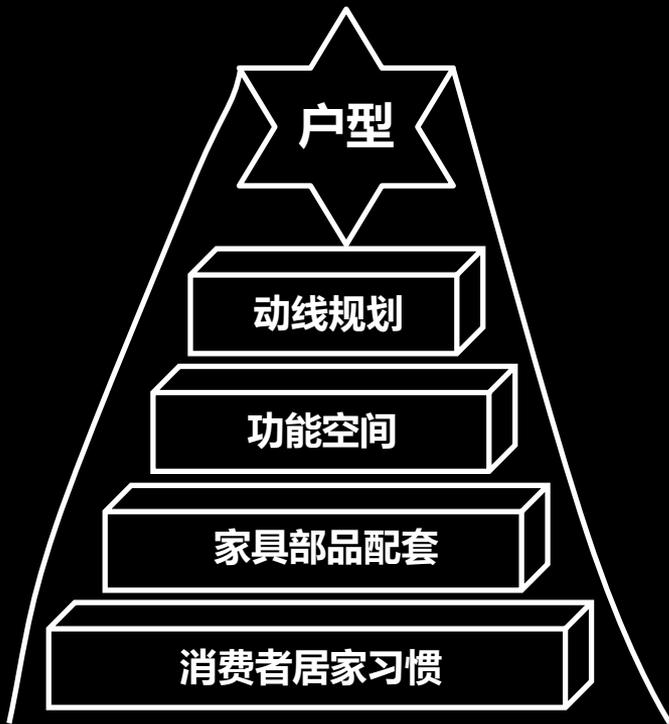


原设计流程：

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



3、设计创新的思维逻辑

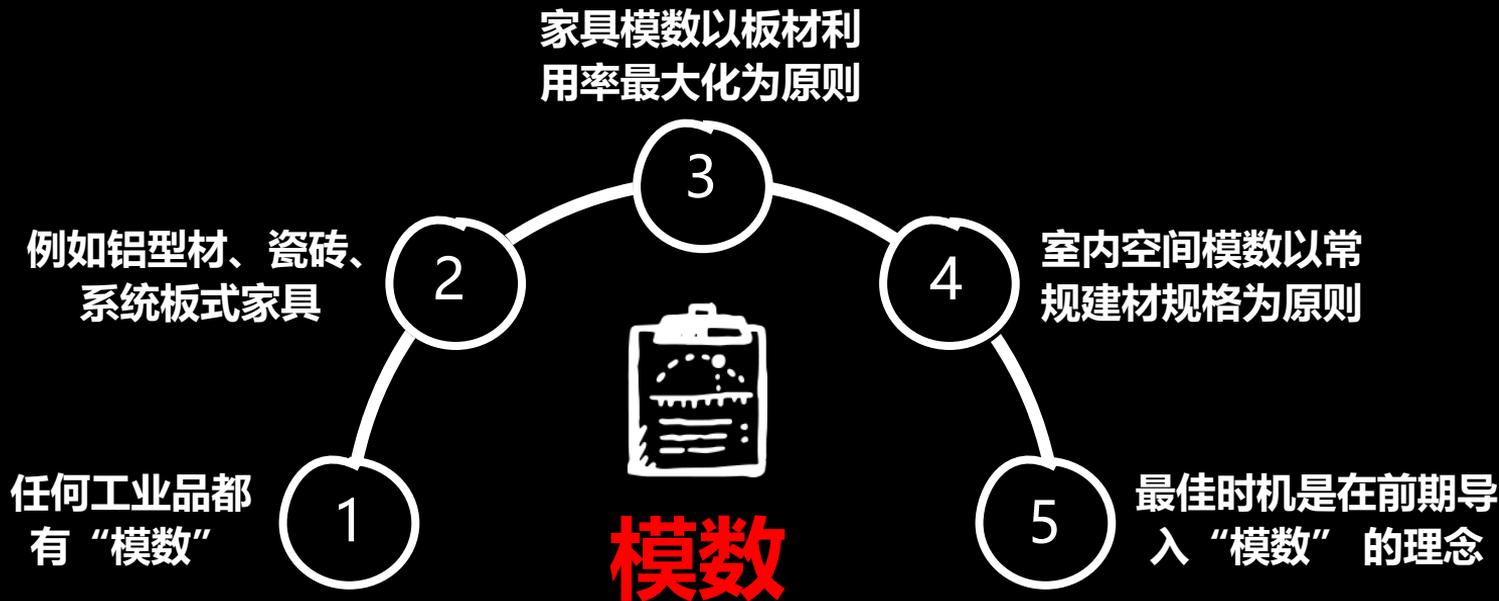


科学的设计流程

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“尺子”是家具！



3、设计创新的思维逻辑



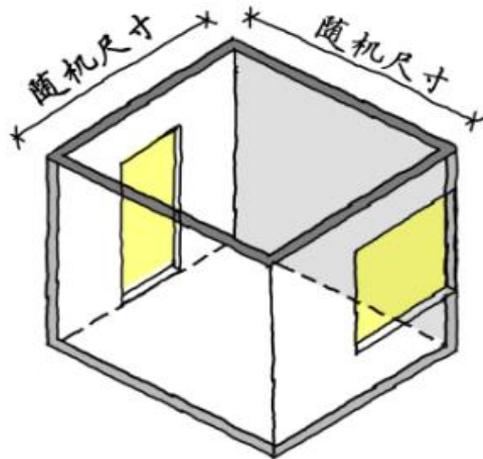


3、设计创新的思维逻辑

别人从**外到内**

毛坯房：

先定房间的墙体位置、门窗的尺寸；
轴线定位法导致净尺寸基本随机



然后装修



最后定制

建筑、装修、定制三者脱离



3、设计创新的思维逻辑

我们从**内到外**

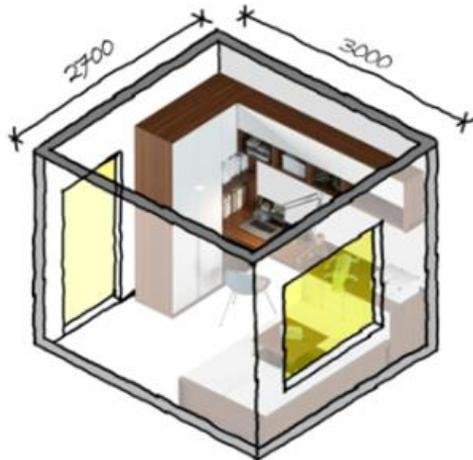
先确定：

空间的使用者、收纳加载功能
精确到所有细节尺寸



再确定：

房间的墙体位置及尺寸
门窗的位置及尺寸



定制家具决定建筑和装修设计



3、设计创新的思维逻辑

从买房到入住，经历数个阶段的痛苦！

必须一次性整合：**设计驱动**



3、设计创新的思维逻辑（案例）

项目：北京建谊 成寿寺B5 地块

关键词：装配式、钢构、BIM、刚需

逻辑：部品模块化 → 内装工业化 → 建筑装配化



3、设计创新的思维逻辑（案例）

项目：成都 天府五街 果壳里公寓

关键词：极小户型、投资出租、CBD区

逻辑：需求研究 → 空间优化 → 室内呈现



4、我们的成果及案例分享



20%

室内有效空间

改善功能空间的连接方式，减少通道，提升20%以上



20%

瓷砖切割率

建立模数系统重新规划，确保切割率低于20%、损耗低于5%以下



90%

板材利用率

建立配套家具标准模数系统，无须定制、利用率高于90%以上



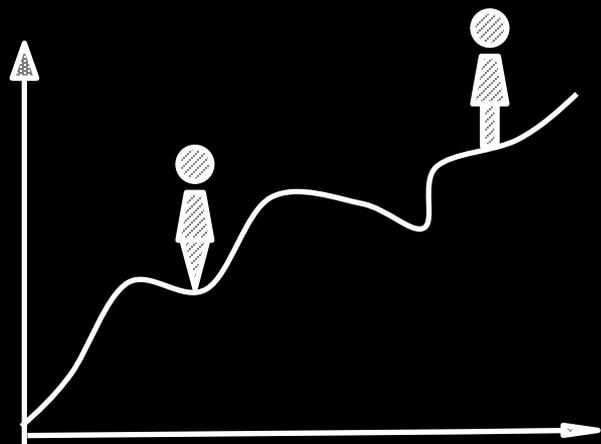
20%

安装施工效率

实现施工装配化，确保装修施工效率及家具安装效率提升20%以上



4、我们的成果及案例分享



我们的成长曲线

感谢宜家和万科

1. 系统实践（宜家的理念）：大环保、低成本、高品质、标准化、模块化（精益化制造）；
2. 跨界研究（万科的理念）：行业情怀、人居关注、住宅精装系统研究；
3. 两大成果：历时3年，完成厨房空间、卧房空间、门厅空间、卫浴空间、家政阳台空间等五大功能空间系统；室内模数化设计系统；
4. 目前该收纳系统已补充了客餐厅空间、书房空间、楼梯空间、榻榻米系统等，延伸至九大收纳空间。



最后：深圳家协住宅精装研究院在行动！



跨界设计

- 2014年成立住宅精装研究院；
- 联合万科完成了五大精装配套空间系统的标准模块化设计；
- 从部品设计延伸至户型设计；
- 目前服务百强房企中超过30强



国际化

- 联合全球的各大知名设计机构；
- 全面涉足建筑设计、室内设计、部品工业设计领域；
- 为住宅产业化各行业提供国际化的一体化咨询服务；



综合型的展会

- 从家具产品展会升级至创意设计展；
- 从原来单一的家具类部品过渡为围绕住宅精装产业化的各类服务和综合部品展示
- 提供更多一体化解决方案

谢谢

我们一直在努力！

**深圳家协住宅精装研究院
致力推动中国住宅精装产业化**