



碧桂园·十里金滩果岭园林景观

城市化的积聚效应把城市居民密集地聚拢到城市核心地带,人们在追求效率、便捷生活的同时,身心所承受的压力越来越大,更需要放松身心与自然亲密接触。于是,人们对“舒居”环境的向往也与日俱增。景观配套作为能向人们提供亲临自然、享受自然氛围的购房指标,越来越受到人们的重视与青睐。与此同时,开发商也在与时俱进,从往年单纯的卖房子演变到如今的卖景观,在调控利空不断的背景下,楼市竞争日趋白热化,景观配套已成为开发商深度挖掘自身优势抢占市场的法宝之一。 郑州晚报记者 王磊

先造景再卖房 景观突出 是提升价值的“硬道理”

景观配套,正改变中原人居

“好不好,看户型;买不买,看环境”,住房消费市场日趋成熟,人们对小区景观配套的关注程度越来越高,而集观赏、休闲与实用性为一体的小区景观,已愈来愈受到人们的青睐。



清华·忆江南项目独特小景

当大多数开发商还只停留在沙盘上,向购房者描述楼盘未来园林景观的美好蓝图时,郑州市场上一些楼盘已开始率先“先造景再卖房”,向购房者描绘着无差别居住体现了。

事实证明,除了国内一线房企在郑州惯用此策略外,本土如康桥、居易、新田也将“先造景再卖房”做到极致。这种营销策略引起了业界的广泛关注,业内人士指出,这不是随便模仿来的,这要求开发商要有充裕的资金,不但要有钱,还要舍得花钱。

随着全民休闲以及度假时代的到来,郊区生态景观大盘正成为中产阶层追求“第二居所”的终极梦想。如清华忆江南、新田城、居易五云山等生态大盘,暂别尘嚣,远离喧闹,纵情山水间、守拙归田园……原生态山水住宅更是成为人类追求的理想居住环境。

深度反思,要面子也要里子

市场开始证明,一个景观配套突出的楼盘,正日益成为投资价值提升的“硬道理”。

但不容忽视的是,未能因地制宜、缺乏人性化、过度造景等在景观上的误区歧途,开始让业界展开深度反思。

欧陆风格、江南庭院、公园式布局、低密环保大水系……事实上,环境好得“不敢住”的小区,在郑州新建楼盘中并不鲜见,一些楼盘用绿地做隔离带,却忽视了生活的便利,两分钟的路程却“曲径通幽”走了十几分钟;而

本土特色,做骨子里的郑州

一直以来,房产景观配套遵循着两条发展法相,一种以硬质景观为主,大广场、大轴线,以及大型构筑物。另一种以软质景观绿化为主,强调自然、静谧、温馨的景观效果。

本土景观设计专家王先生认为,由于硬质构筑物的材料会随时间推移老化变形,需要投入大量成本进行维护,因此,此类设计量要尽量减少,主要放置于重点区域必不可少的位置上。将来,房产景观的趋势应该朝着以绿化配置为重点的方向发展,植物长得越好,

且很少有景观设计将残障人士的行为考虑进去;过分地注重“面子”而忽视“里子”,郁郁葱葱的树木和草坪随处可见,却没有老人和孩童的活动场地;水系面积很大,却没有配备水系循环系统;过分追求珍稀和奇特的植物,却没有考虑是否适应当地气候……这些都是郑州楼盘景观配套中容易犯下的“通病”。

“我觉得小区景观配套应更贴近生活,更加人性化地考量人的需求,别一味玩概念,华而不实。”居住在某豪宅社

楼盘的效果也会越好。

事实上,这种精致的景观营造手法也深受市场青睐,得到了购房者的认同,其景观所创造的价值远超过成本的投入。王先生还指出,当然,我们一定要做到把房地产的和谐人居环境和生态环保、可持续发展的理念结合起来,这是将来房地产景观重要的发展趋势。

也有业内人士指出,房产景观配套要具有自然化环境、艺术性塑造、均好性布局、人性化尺度、立体化空间,其回归自然、符合环保、绿色经济、满足人性

区的王先生深有体会。

一位不愿具名的业内人士一针见血地指出,在国外,你很少看到会大张旗鼓对自然景观“动刀”,更多的是保护和尊重。郑州的开发商进入了“先破坏,后建造”的怪圈,比如,破坏原有地块上的原生态树木,再花巨资引进不适合郑州气候、土壤条件的名贵植物,得不偿失。

也有景观设计人士认为,北方的四合院就是舒适化、人性化、均好性的代表,应大力提倡,一味“洋化”并不可取。

化和功能性需求等特点,并且具备可持续发展,实现项目增值和推进品牌影响的力量。因此,创造与研究符合本土特色和个性的景观产品线,是有眼光地产开发商的必然选择。

谈到这里,不禁让人想到万科第五园对现代中式建筑的诠释,其“骨子里的中国”这种直抵人心的广告语堪称经典,这是对景观营造的精神涅槃。郑州,这座以“绿城”自居的中部重要城市,“骨子里的郑州”又将是何种气度?让我们翘首期待。

相关链接

在售景观楼盘推荐

昌建·誉峰:融合与保留

物业位置:南阳路与博颂路交会处
开发商:郑州昌建地产有限公司
郑州市区楼盘景观营造上则呈现出“融合与保留”的趋势,例如,昌建·誉峰在保留数十株60年树龄原生法桐的基础上,打造“两轴五园”溪谷坡地景观,并因地制宜,结合原生地貌,引进新古典主义园林风情,营建出高差达6米的15000平方米溪谷坡地景观,营造社区优质的微环境、怡人的小气候。

开祥御龙城:公园与家园

物业位置:东风路与天明路交会处
开发商:河南开祥置业股份有限公司
在郑州,公园地产已成为肩负着绿色人居理想的选择,开祥御龙城即是此类楼盘的代表,本案借市政百亩绿荫公园而建,巧妙融合市政公园和社区景观为一体,实现了小区内部景观与绿荫公园景观的完美融合,突显“内外双景”特质,外部公园森林开敞磅礴,内部山水园林通幽细腻。

伍号院:依势与借景

物业位置:南三环与连云路交会处南500米
开发商:河南中联创房地产有限公司
伍号院距离郑州南水北调运河景观带仅50米,时尚花园群与社区景观和谐统一又相映成趣,景观以法兰西宫廷对称轴线排布,园内密植百种珍贵植被。值得一提的是,该项目以不足2.75的超低容积率、宫廷式布局、法式景观园林、完善配套等品质细节,傲视同侪。