

三线城市住宅设计还需量体裁衣

地产评论员 吴芸

前苏联有一部浪漫轻喜剧《命运的捉弄》，讲述一个人乘飞机到另一个城市，遇到了两个一模一样的城市，嘲讽的是在计划经济模式下不尊重人文的城市建设。而在当今中国城市化过程中，城市可识别性也让人堪忧，许多城市的建设，就好比开足城市复印机在生产，许多建筑的落成，就如同源于同样一张图纸。

快速增长中的三线城市，在不断向一、二线城市看齐的同时，也不该忽略自身的居住需求与城市文化，如何量体裁衣，摆脱“千城一面”的局面，不仅是政府规划的关注点所在，同时也是开发商们共同的社会责任所在。



泰州景瑞·荣御蓝湾

以地中海风格为主要形态的“荣御蓝湾”产品系列。地中海风格所倡导的悠闲舒适的生活氛围，正是三线城市中高端客户所希望达到的生活方式。它颇具视觉冲击力及浓郁情感的建筑形式，强调建筑与景观的融合，恰恰能满足三线城市客户们的居住需求。

从2006年第一个地中海风格项目浙江舟山景瑞·豪布斯卡项目至今，在打造地中海风格产品方面，景瑞持续整合产品及客户专项研究成果，通过多个项目的实践经验积累，为景瑞“荣御蓝湾”产品系列的标准化与成熟，积累了宝贵的产品经验与客户口碑。江苏太仓荣御蓝湾、翡翠湾、泰州荣御蓝湾，以及浙江湖州西苕那堤等景瑞系列项目，都为当地城市打造了瑰丽的一道天际线。

除建筑风格外，对于三线城市居住者不同需求的理解，也体现在了景瑞的产品设计中，并且随着客户的需求而改善。在太仓荣御蓝湾项目中，叠加产品地下室停车柱距设计虽满足设计规范要求，但部分车位确实较为紧凑给客户停车带来不便，因此景瑞在二期进行专项优化调整，加大停车间距。这一改进结果，也作为产品标准化的一部分体现在景瑞的其他项目中，进一步满足了客户需求。在泰州荣御蓝湾项目中，原本设计将挑高顶层作为产品附加值，但经过市场调研发现屋顶花园更受客户欢迎，因而在二期设计中改变方案，将挑高顶层楼改为屋顶花园，更多满足了别墅产品客户需要更多庭院、露台的心理需求。

在三线城市的飞速城市化进程中，只有真正读懂客户所需，读懂城市所需的开发商才能为区域发展真正贡献自身的力量，引导提升居民的生活方式，并突出城市独特的个性与魅力。

的房屋建造得一模一样。一个产品系列的标准化复制的过程，并不是单调的复制粘贴，而是在不断地实践中积累经验，糅合不同城市的文化与居住需求，进行细节的改善与创新。例如景瑞地产在长三角区域的快速发展，正是基于企业在坚持产品标准化的同时，还会根据已进入城市的具体发展阶段及当地客户独特产品需求进行了多维度调研与分析，并由此进行标准化产品的优化提升，并将优秀经验再融合到企业产品标准化中去。由此形成的良性发展，促成了企业的快速扩张。

为三线城市量体裁衣

景瑞认为，三线城市的住宅建筑，还需量体裁衣。

景瑞在长三角地区三线城市客户调研中发现，区域住宅市场的主流为中高端自住改善型需求，30%的富裕人群覆盖了70%的改善型需求，这一类客群极为重视居住空间的舒适度，以及产品的品位与身份的象征。

为了契合三线城市客户的产品需求，在多年开发住宅的经验积累上，景瑞已初步形成了

文化之间的脉络被硬生生地切断了。

学习不抄袭，保留独特性

土耳其诗人希格梅有句名言“一生中有两样东西是永不能忘却的，这就是母亲的面孔和城市的容貌。”每一座城市的独特面貌，由建筑构成，由建筑承袭。相对于城市而言，建筑是小的生命体，城市是大的母体，两者存在千丝万缕的联系。建筑的本质是为城市的居住者提供生活方式，记载城市与居住者的喜怒哀乐，让居住者在城市中生活得更加美好。

三线城市住宅在发展中，不可避免地会向发展较快的一、二线城市看齐，但是学习并不等同于抄袭，开发商们带给三线城市居住者的，应该是一线城市领先的产品客户理念，而非照搬一线城市的建筑风格。开发商首先需要研究与考虑的，还是当地居住者这一特定人群的需求与喜好，风格的选择只应取决于客户需求与当地文化。

许多知名开发商在进入三线城市住宅市场都选择了高周转的标准化战略模式，但是这并不等同于简单复制，也不等同于将每座城市

急功近利湮灭城市文化

中国是全世界城市化规模最大的一个国家，其建设速度超越了任何一个国家，但在速度背后，对于城市来说也有着极大的风险和代价。尤其是在一些三线城市，房地产发展速度落后于经济总量，未来增长预期强烈，内部区域价格层次未形成，市场成熟度相对较低，无论是当地政府还是开发商，在还不知道什么是错误的情况下，错误就已经发生并被快速复制，有时候甚至会造成永远无法挽回的遗憾。比如，在文化渊源颇深的长三角三线城市里，许多具有历史意义的古建筑，就因片面追求经济高效发展而被毁于一旦。以至于我们一提到城市文化建设，就片面地理解为建大歌剧院、建大博物馆、建大图书馆，好像城市没这几大设施就没文化似的。

住宅建筑也是如此，缺乏想象力的建筑设计，三线看二线，二线看一线，体量大小、楼层高矮有别，但建筑却沦为相互抄袭的产物，缺少细节。导致整个城市越来越像，千篇一律，缺少个性，让人经常产生幻觉，一觉醒来，常常要想好一会，究竟置身于哪个城市。建筑与城市

“恒温、恒湿、恒氧”生态科技人居

朗诗·虹桥绿郡树绿色住宅标杆



绿色科技建筑成高端主流

交通便捷通达几大商圈

近年来，绿色科技建筑正在成为世界住宅发展的主流。从瑞典的巴斯夫科技住宅，到海德公园1号以及比尔·盖茨的科技豪宅，这些都显示了绿色科技住宅受到了人们的追捧。在朗诗·虹桥绿郡中，科技元素使用到产品各个环节，产品力求达到一个温、湿、声、光、氧最适宜人居的生态绿色健康居所。

住在朗诗·虹桥绿郡，感觉就像住在郊区一般的舒适自然，追求环境与身心的绿色、健康、舒适相匹配。

朗诗地产打造高科技住宅可谓花费苦心，在短短几年间就拥有了114项世界专利，而且还入选联合国气象协会，正是中国科技地产的一面旗帜。

住在朗诗·虹桥绿郡交通问题则无须担忧。朗诗·虹桥绿郡紧邻中山公园，拥有延安高架、内环等主交通干道，驾车可以轻松对接城市各区域。

而轨交3、4号线近在咫尺，距离延安西路地铁站步行几分钟便可到达。此外，多路公交线路更是环伺周边，出门搭车十分方便。

同时，朗诗·虹桥绿郡位居中山公园、天山、古北、新华路四大板块中央，尽享几大商圈优势。这里是绝对的城市中心地带，有着生活、工作、商业诸多资源可享。

住在高科技的房子里，远离夏季的闷热和冬季的湿冷，实为理想的人居环境。朗诗·虹桥绿郡或将成为绿色科技住宅的标杆。(欧阳禹平)

明园涵翠苑新款双景户型提速亮相

大宁板块品牌楼盘明园涵翠苑，因上半年的持续热销导致部分房源脱销。因此，原本保留的两栋楼，已经决定于暑期档提前面市。

即将亮相的两幢高层建筑，在位置上更具优势——南面俯瞰大宁商业区，高层的优势在于可以将繁华夜景与大宁景观尽收眼底，项目和大宁步行距离的特征，又符合社区和商业之间T+1的守恒定律：这种可以步行的距离，既可以享受到商业配套的便利、公园的新鲜

空气，同时又可以规避“繁华区住宅”所带来的光污染、噪音污染、尘污染等商业区副作用。

此次所推的明园涵翠苑朝北为规划中的闸北体育公园，其公园和体育属性兼容的特征，使得这两栋新开房源具备了“南北双景、繁华绿意”的多重概念，这不仅是物业居住体验的全面升级，更是这批房源在未来市场上价值提升的潜在理由。

据悉，之前热销所带来的“老业主带新朋友”的销售粘连效应，近期

已经开始在售楼处现场显现：售楼处“一个是来办手续，带着一个来看房”成为常态，这种放心传递的实证销售给案场带来的是房地产销售进入放心期所具备的传递效应。

另据来自现场的消息称，明园为了回馈老业主，目前正筹划举行大型的开盘仪式，针对首批客户将给予一定的奖励，并通过丰富多彩的现场活动，构建明园涵翠苑的客户会系统，让业主在共同期待中提升未来的社区纽带感。(卿香)

高端买家齐聚“投资论坛” 长泰西郊别墅引发独栋热

上周末，由长泰西郊别墅主办的“投资论坛”活动在项目现场盛大召开，吸引了很多高端投资者接踵而至。活动当天，现场座无虚席，嘉宾热情高涨，专家对当前经济局势进行了详尽的解析，所提及的价值投资热点让到场来宾受益匪浅。

近年来，受楼市调控的影响，上海的投资市场也产生了一些波动，这也影响到了高端买家对楼市的预期。而本次论坛恰恰在此背景之下，为踌躇观望的投资者指明了方向。纵观上海的高端地产市场，长泰西郊别墅始终引领着同类产品的发展方向，其40万平方米占地纯独栋城市别墅的规划定位引起高端置业者的浓厚兴趣。

对于高端买家来说，城市独栋越来越稀缺，上海寸土寸金的城市中心几乎已没有土地可拍，可谓是买一栋少一栋。城市土地价值的稀缺，使得城市独栋的价值前景更加可期。长泰西郊别墅提供了置业上海城市独栋的绝佳机会，其单价3万元/平方米的价格，更是屈指可数。

再者，长泰西郊别墅占据了大虹桥核心区域。它距离徐家汇、虹桥等市中心约18公里，仅需20分钟车程便可到达。并紧邻A5高速公路出口，顺畅连接沪闵高架及A8、A9高速公路，沿莘庄公路经莘庄可直抵徐家汇，通过A9便捷通达虹桥、古北。此外，轨交9号线洞泾站距离社区约1公里。

事实上，具备了多重优势的长泰西郊别墅，在上海拥有强劲号召力。不少高端买家在参观后，都被其独栋产品所打动，2万平方米的天然原生湖资源和4千平方米的会所同样让人流连忘返，活动现场也迎来一波认购潮。(罗婕)

上海买房呼叫中心:400-635-8880转576

淀山湖绅园低总价别墅 高性价比受买家追捧

上海买房呼叫中心:400-635-8880转577