

从配角到主角

社区景观成楼市竞争新高地

专刊记者 刘杭慧

楼盘中的景观建设伴随着房地产市场的不断发展,经历了一系列变化。从上世纪80年代景观仅作为楼盘当中的点缀,到如今景观俨然成为房地产市场中的重要砝码。楼市中的美景价值正受到开发商和置业者前所未有的关注,正成为楼市博弈中新的竞争高地。

时至今日,几乎所有的一线开发商均采取景观规划和房产规划同步,甚至是超前的步骤,建筑将放置在已规划好的环境中,而不再是环境为建筑被动地做修补。在烟台,龙湖、金地、联想等项目都将景观建设作为开发过程中的首要工作,提前呈献给购房者美好的生活环境实景。

一般来说,凸显楼盘价

值的要素主要有地段、成本、品牌、景观等。地段、建筑成本、开发商的品牌,基本都是恒定因素,只有景观才具有提升价值的空间。大多具备良好景观的小区一般都具有较高的绿化率,基本会达到40%以上。另外,拥有水景、山景、森林、瀑布、喷泉等要素的楼盘,价值会比周边的普通楼盘高出许多。

一些购房者表示,购房不再是简单满足有个住处,而是更希望小区能照顾到视觉上、精神上的人性化需求,满足人们对都市自然生活的一种向往。刘辉是一家私企的高管,今年年初,他在龙湖买了套新居,“我就是看中了这里的园林景观才买的,不仅有珍贵树种、景观小品,更难得的是,园区里还有潺潺流水。”刘辉告诉记者,园区景观配套和交通配套、教育



龙湖·葡醍海湾

配套、生活配套等都是影响他买房的重要因素,而园区景观配套更直接地决定了他今后的居住品质。像刘辉一样,越来越多的购房者已将楼盘园区景观作为购房重要参考标准。

在市场力量推动下,众多开发商将先进的景观建设

理念融入社区设计中,如设计低密度住宅、超大楼间距、人车分流、多重园林景观等,重视“家”概念的营造,并从人性化、主题化全方位提升小区景观品质,以求让更多的业主感受到精致景观带来的享受,从而提高楼盘的整体价值。

醉美社区鉴赏

保利·香榭里

保利·香榭里公馆北邻港城东大街,南靠马山,东邻虎山南路,西邻规划路。该区域板块人口密度较低,自然环境优良,山、湖、林木、河流等资源丰富的,社区周边配套完善,大中小学一应俱全,就医、购物等都极为便利。

保利·香榭里公馆总占地面积约11万平方米,总建筑面积30万平方米。整个社区由高层、小高层组成,纯板式结构,南北通透,采用超大楼间距、阳光通透的散点式规划,各个建筑之间,左右排列稀疏,前后互不遮挡。

龙湖·葡醍海湾

龙湖·葡醍海湾位于滨海大道,北临大海,与国家4A级景区养马岛隔海相望,距烟台机场约25分钟车程。南邻城市景观大道,向西直达烟台市中心及政务区,向东连通烟威高速。

项目首期产品全部以高端物业面市,产品有45平方米的四季小院、100余平方米的葡醍院落、近300平方米的颐和墅。还有精装公寓,高层等产品可满足不同人群的需求。

中海国际社区

中海国际社区位于烟台市城市主干道观海路南侧,莱山区与高新区交界,烟台科技CBD中心。项目占地面积45万平方米,建筑面积约140万平方米,容积率2.45,绿化率超过35%,社区总户数10346户,项目一期开发包括高层、小高层地块以及独立多层洋房地块,总计44栋,其中11栋33层英伦风格高层,12栋新古典主义19层小高层,21栋法式7层电梯洋房。70-180平方米功能型舒居,所有户型均为两梯两户南北通透设计,既提升了采光通风效果,也保证了居住品质。

金地格林世界

金地格林世界项目是政企合力打造的城央生活大盘,项目总占地3000亩,总建筑面积300万平方米。项目交通便利,北邻轸大路和观海路,南至金斗山路。项目为三十里堡、邹家、杨家台、莱龙庄五村居原址上,进行的联村改造工程。五村居位于莱山区青烟荣成城际铁路以南,东邻烟台高速,西与核电产业园相连,南依青龙山生态旅游度假区,是滨海路街道最南部的五个村居。

安德利迎海花园

安德利迎海花园是由安德利集团投资开发的一个居住兼容商业的高档居住社区,花园位于牟平区通海路西,滨海东路南,中部一条30米宽东西向规划道路将整个地块分割为南、北两块。

项目总用地面积69439平方米,建设用地面积44493平方米,容积率2.6,建筑密度13.4%,绿地率40.3%,规划停车位1360个。项目包括七栋高层住宅、一栋会所和沿街三层商业裙房,提供从86平方米到400平方米多种户型,所有的户型都达到明厅、明卧、明卫、明厨,部分户型设有入户花园和景观电梯。

购房者越来越看重社区品位

专刊记者 冉全金 侯博议

一景一物总能打动购房者,好的社区景观已经成为开发商打造品质社区的主要卖点,也是购房者在置业时考虑的重要因素。

正考虑买房的王先生告诉记者,“房屋质量和户型虽然是衡量楼盘的主要标准,但是这些因素大多千篇一律,基本差别不大,我更加看重的是绿化率能达到多少,景观设计如何,社区是什么风格等等,因为从居住环境

上可以看出一个楼盘的独特品位和品质。当我结束一天的工作,肯定不希望看见的是水泥钢筋的硬线条,而是希望被绿意环抱。”

从事多年园林景观设计工作的张经理介绍道,“好的社区在景观规划上力求完美,绿化、水系景观的配比,都会反复推敲,以前的房子,随便种点花草就能卖掉,现在不行了,购房者开始看重有品质的社区。好的社区,你

推开窗户,从小草到大树,景观组团层次分明,配比合理。现在建房子,很多开发商都会先做绿化示范区,在你进入小区的时候,你会经过一段绿化区,这个地方就是社区绿化示范区的一角,完美地呈现给看房者,增加购房者的购买欲。”

购房者在挑剔绿化的同时,也会对建筑风格有要求,想要住在一个跟别人不一样

的小区里,所以烟台的楼盘在风格上也趋于国际化、多元化的。Art Deco风格、西班牙风格、英伦风格、地中海风格等经典美学风格都可以在烟台看到。



安德利迎海花园

保利·香榭里

金地格林世界

烟台十大“醉美社区”评选备受关注

目前龙湖、保利等项目排名靠前

专刊记者 孙芳芳

在烟台迎来首批对外开放城市30周年之际,齐鲁晚报《今日烟台》联合烟台搜房网、大众网共同举办了“三十而立”烟台醉美社区摄影大赛。不少读者都参与了投票活动,并打来电话咨询后期拍摄的具体细节。

市民秦先生是齐鲁晚报的忠实读者,最近想换套改善性住房,他对龙湖的楼盘最欣赏,“住在这种地方才是真正的享受生活,所以我给龙湖投

了一票。”

“我投的是保利·香榭里,我很喜欢它的环境。”市民刘女士十分关注小区的人居环境,对保利·香榭里项目情有独钟。

根据目前的投票统计,龙湖、保利·香榭里、安德利迎海花园等项目排名靠前。

此次摄影大赛首先将通过市民投票与专家推荐相结合的方式,进行“醉美社区”的评选,之后组织摄影爱好者到获得“醉美社区”称号的社区进行现场拍摄,届时会有摄影

专家到现场进行指导。参赛者投送的作品经过网友初评、专家评选两个阶段后将产生最高5000元的现金大奖。评选结束后,获奖摄影作品还将通过报纸版面进行展示。同时,还会进行户外展览。

此次评选活动截止到8月12日,市民们可抓紧行动,通过网络、短信、微信等平台进行投票,评选出您心目中的“醉美社区”。具体参与方式如下:

1.市民可通过登录烟台搜房网、烟台大众网首页,通过投票平台进行投票,评选出

您心目中的“醉美社区”。

2.可给今日烟台微信留言推荐您心目中“醉美社区”的项目名称。

3.可通过短信进行推荐,编辑您心目中“醉美社区”的项目名称,发送至13188774089。

4.此次海选还将加入专家推荐,组织烟台市摄影协会的会员以及本报摄影记者进行推荐,他们拥有推荐票,3枚推荐票可直接产生一个“醉美”楼盘。结合市民投票和专家推荐,最终确定烟台10个“醉美社区”的归属。