

注册建筑师：山地住宅的策划方法 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/290/2021\\_2022\\_\\_E6\\_B3\\_A8\\_E5\\_86\\_8C\\_E5\\_BB\\_BA\\_E7\\_c57\\_290256.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/290/2021_2022__E6_B3_A8_E5_86_8C_E5_BB_BA_E7_c57_290256.htm) 我国的房地产业经过近二十年的迅猛发展，城市中心的土地已基本开发殆尽，各种概念也层出不穷。目前拥有独特自然条件的城郊山地住宅已成为吸引购房者的一大亮点。仅以长沙为例，近两年推出并旺销的山地住宅项目就有阳明山庄、麓山别墅、长房西郡、卓越蔚蓝海岸、御景龙城、圣爵菲斯、西湖丽景、山水英伦庄园、静园山庄别墅等十几个楼盘。那么，如何搞好山地住宅的策划呢？下面，结合我工作室这些年的实践，谈谈我们的认识和体会。

一、山地住宅的概念及特点 所谓山地住宅，就是指建在山上或山下的住宅。山地建筑可以使建筑的自由形象容易突出，可以创造最好的人工视觉效果；山地建筑的自由环境空间形式比较优越，视野开阔，具有较好景观，再加上气候的原因，山地建筑的空气质量比山下要好。这是山地建筑最突出的特点。评定山地住宅质量的标准主要有两个，一是空气的质量，二是周围环境的绿化率。山地最大的特点在于它是立体的，错落有致、层次分明、步移景迁，或蜿蜒而上，或蔓延而下，俯首为景，仰首为美，生活就应该是一种包裹在风景里的状态。同时山地代表了一种超越，每一次归家，拾级而上，居高临下，象征了一种积极、向上、果敢的生活态度。我国大部分城市都处于河流的冲积平原上，城市中心一般是商贸中心，基本没有山体的存在，大城市可能会包含若干座小山，但这些小区已基本被建成公园。所以真正的山地住宅就出现在城乡结合地带，离自然很近，

离红尘又不远。由于密度低、环境好、供货量有限，但位置相对偏僻、交通及配套设施较差，山地住宅往往要么一文不值，要么就是豪宅，是顶级豪宅最合理的所在。在山地住宅的开发过程中，景观、交通、配套、规划、价格策略都是重点考虑的问题。在目标客户群的定位上，考虑高端人群适不适合，有无市场空间，地块有无开发豪宅的条件，风险有多大，资金压力如何。比较保守的做法是将一个地块分成相对独立的两三个区，临湖或较高地块的做低密度的别墅，入口做多层，靠内且地势低的可考虑建小高层或高层，但要注意同档次的客户要尽量使之不混杂，特别别墅区不要让人随意进入，别墅区要有单独的会所。

## 二、山地住宅的设计思想

现代山地建筑的发展趋势，从设计思想来看，主要趋势为：从生态系统观来认识人类聚居社区与其周围自然环境之间的关系，树立生态平衡观和适应与共生、循环与再生的原则，追求人与自然整体和谐。总体规划强调人车分流的道路系统，以多样化、立体化、不同的人车流标高系统突出山地建筑特色。同时，以绿化作为居住区空间景观的结构骨干，取代传统的道路骨干系统。在住宅设计中，首先注重山景的本土化和主题化相结合，注意挖掘山景本身的地段特色，充分利用山地良好的自然景观创造具有"绿化"、"生态"、"田园"等内涵定位的当代人居环境主题和现代"天人合一"的生态意境。其次，设计中注重以人为本，体现对人性的关怀，强调居住区的舒适化、便捷性及配套化，使居住社区道路通畅便捷，居民生活、外出更容易、方便。小区内配套设施齐全，功能多样化，丰富居民文化、娱乐活动。单元及户型设计，首先注重均好性、安全性和隐私性，力求在结构、防火、居住及设

施等安全性的基础上，利用具体设计、装修手法使每一户型都有良好的可售性。借助于高科技成果，设置智能建筑物业管理系统，达到信息、资源共享，提高住宅的综合管理素质和服务水平。每个小区设计既有隐私性，又兼顾相对的公共性。其次，强调社区的归属感、标志性、延续性。重视小区总体布局、空间围合、园林绿洲的设计，以增进邻里感情。设置小区独特亲和广场，增强小区的可识别性和居民的社会自豪感。同时，注意与周边的环境相结合，将自然景观，如河流、水景引入小区空间，形成山水共融的绿色生态社区。

创造手法方面，在山地建筑空间处理和地形结合上，对于陡坡、缓坡等不同地形，主要方法有提勒、筑台、阶台、悬挑、架空和吊角式手法，对于阶台的处理，又可分为错层式、跌落式、掉层式和附岩式等，以顺应地势起伏变化，使建筑群体与山体有机结合。在工程技术上，山地建筑比平原地带建筑存在更多的安全隐患，如自然山洪、山体滑坡、水土流失、地震灾害等。在这些方面，已有了较好的工程技术解决措施，为人类大规模开发山地住宅提供了良好的技术保证。

山体环境本身就是稀缺的自然资源，这种稀缺性将确保山地住宅随时间的推移而有很大升值的潜力。作为参与山地住宅规划设计的建筑师，更应该把握机会，通过设计为客户和居住者创造价值，提升价值。

### 三、山地住宅开发 景观与建筑相结合

而成的景观建筑所倡导的是一种既有特质外表，又有丰富内涵，既是通过生活模式塑造，又是通过产品设计实质体现的后人居建筑文化。当景观搭上了建筑，景观与居住便有了契合点：景观是一种资源，建筑是一种技术，山地建筑所倡导的核心，就是资源利用的技术化。近几年来，阳学文策划工

作室通过对一系列山地住宅的策划得出如下感受：一是，充分利用特殊地形地貌和自然资源，可提升项目的附加值和市场价值。这种作法一方面对山体破坏较小，同时还减少土建工程量，降低开发成本，另一方面又能使建筑错落有致，层次分明，好象建筑物融入山体自然之中；二是在充分利用特殊的地形地貌和自然资源的基础上，要合理开发，充分利用，但要与小区规划和建筑风格相一致。这里应重点强调的是对自然资源保护和提升；三是山地住宅的建设给开发商提供了很好的发挥空间，要求我们成功准确地切入市场。消费者对山地建筑附加值有一定的追求，我们要考虑消费者的心理底线和接受能力，给消费者也提供一个想象的空间。

#### 四、山地住宅营销推广

"仁者乐山，智者乐水，水山交融，回归自然。"是山地住宅营销推广永远的主题。围绕这一主题，重点抓好以下两点：一是规划创造价值。把山景的规划纳入到靠近山的"红线"里考虑，不砍伐，不破坏植被系统，最大地满足业主的休闲需求。从"红线"内到"红线"外，从水泥空间到山林公园生态空间，规划时统统囊括进来。二是在广告活动中，推广山景住宅，发展商千万不能局限于山的概念，应该挖掘山的内涵，告诉人们山的益处和山对居住的意义。有山、有水、有树，才能形成美好的居住环境。大部分水都是无法参与的，只可远观，不可近玩，而山是可以参与的，健身、运动、旅游可以让人更多地亲近大自然。古人说，春山宜登、夏山宜赏、秋山宜游、冬山宜观，仅仅一个山就可以作很多文章。

100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 [www.100test.com](http://www.100test.com)