

房地产市场能接受“福建土楼”吗？PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/612/2021\\_2022\\_\\_E6\\_88\\_BF\\_E4\\_BA\\_A7\\_E5\\_B8\\_82\\_E5\\_c57\\_612810.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/612/2021_2022__E6_88_BF_E4_BA_A7_E5_B8_82_E5_c57_612810.htm) 去过福建的人，可能都看到过客家的土楼。这种被誉为“中国古建筑奇葩”的建筑形态，虽以生土夯筑，却巧夺天工。它安全坚固，防风抗震，冬暖夏凉，阴阳调和，处处洋溢着客家人的聪明才智。而在不久的将来，杭州人也有机会住进这种具有“御外凝内”风格的巨大圆楼。曾经打造过上海特色地产“泰晤士小镇”的恒和地产，将在余杭径山打造一个以炫动公寓与排屋相结合的特色项目“恒和依山郡”。而其中的炫动公寓，就是以福建客家土楼为设计灵感，通过对中国民居的优越传承和根据西方现代人居特点展开的创新演绎。作为一种全新的建筑形态，它能否受到市场的欢迎？“土楼”周边环境一流 现代土楼“依山郡”将被建造在余杭的径山脚下，与福建土楼相同的是，它们都处于青山绿水的环抱中。整个项目分为三部分：炫动公寓、静雅别墅以及经典公寓。其中的炫动公寓，正是依山郡项目中最特别的建筑。这个圆筒形的建筑设计灵感，来自福建永定的客家土楼。在开发商的概念中，这样的设计不仅仅是为了美观，更重要的是360度全方位的景观效果，做到户户观景。除了四幢“土楼”外，该项目还有部分的地中海式的建筑风格。记者前往该地块进行实地探访时发现，整个项目的地块特征呈现出中间高四周低的特点，而四幢“土楼”的位置正好处于该地块的地势最高处，四周十分开阔。目前该地块还没有动工，周围种满了茶树，空气清新，环境宜人。从该项目的规划来看，无论是住在土楼还是住

在别墅中，都拥有十分良好的视野。和福建土楼都是宗族聚居的特点不同的是，这样的土楼充分考虑到现代人的心理特征，每幢楼有6个单元，每单元一部电梯进入，一梯6户。虽然这个巨大的圆楼是由6个单元组成的，但是这6个单元之间却互不相通，因此也在一定程度上保障了住在其中的安全性和私密性。此外，这种“土楼”在内部的结构上采用了框架的自由结构，互相之间可以打通而不会影响到整幢楼的安全问题，这也正是圆形外立面的张力带来的益处。新政下的设计创新值得一提的是，依山郡炫动公寓以“土楼”作为模板建造，是在楼盘受“90/70”新政影响的背景下。恒和集团董事长何青介绍说，他们之前也排过很多种方案，很多都是传统的“插蜡烛”模式，几幢房子排成一排，虽然比较容易，但是毫无新意。后来他们做出现在的炫动公寓、精雅别墅、经典公寓相结合的规划，发现整个小区的规划从来没有这样通透、疏朗。其中精雅别墅和经典公寓以低密度为主，而炫动公寓则是高层，错落有致地分布在小区中，给人新颖和灵动的感觉。“比如炫动公寓的内径达到80米，住户向内院看，很大很通透。向外，则是满目青山；并且，阳台采用切线法则，可看到180度景观，非常开阔，这在‘插蜡烛’的小区里是看不到的；此外，因为内庭是圆的，同样周长围合成圆形的面积是方形面积的1.273倍，因此，建圆楼可以得到比方楼更大的内院空间。比如4000平方米的内庭，去掉路还有2800平方米左右，这么大的空间很容易布置，这么大的园林也很容易出彩。”那么，圆形的建筑因为有一个共同的圆心，会不会在户型分割时让每个户型成为扇形，从而在户型设计上产生问题？何青认为不会。他表示，因为这个圆非常

大，每个户型的开间都有5-6米宽，扇形的角度基本上看不出来。并且户型是框架结构的设计，层高3米，可随意分割，有点像美国的贵族公寓，还是非常舒适的。借鉴客家的群居文化福建土楼民居的一大特点，便是聚族而居，边上住七八十户人家，中间的天井是公共活动场所。从某种意义上讲它是一个封闭的村落，也因此，它完整地延续了从中原带来的传统文化，讲究“忠孝节义”、“耕读传家”。这种群居的特点与客家人的历史密切相关。客家人原是中原一带汉民，因战乱、饥荒等各种原因被迫南迁，至南宋时历近千年，辗转万里，在闽粤赣三省边区形成客家民系。在他们被迫离乡背井，流离他乡的过程中，历经千辛万苦，他们都有深切的体会，不论是长途跋涉的流离失所，还是新到一处人生地不熟的居地，许多困难都得依靠自己人团结互助、同心协力去解决，共渡难关。因此，他们每到一处，本姓本家人总要聚居在一起。那么，在讲究隐私性和个性化的现代社会，这种群居性的建筑形式，又能否受到市场的认同？对此，何青认为，现代建筑有很多优点，但是也在一定程度上加深了人与人之间的隔膜。“小孩子活动空间很小，出门车里扔进，回家房子里扔进。父母工作忙，他跟谁玩，跟谁沟通？只能跟保姆。而老人同样比较可怜。虽然现在大家生活条件都好起来了，房子越来越大，装修越来越豪华，但是人与人之间的交流却越来越少了。”何青说。何青认为，这样的生活环境让人与人之间的关系少了很多人情味，邻居与邻居之间见面不相识，甚至“老死不相往来”，孩子与孩子之间交流也很少，更别提古时的青梅竹马了。但是骨子里，中国人还是喜欢群居的，中国人喜欢热闹、喜欢交流，需要邻居，需要朋友

，需要的是一个HOME，而不仅仅是一个HOUSE。“而土楼里的住户，大家共同拥有一个内庭，可以向四面八方辐射，把大家的关系扭结在一起。比如小孩子可以自由在内庭里玩耍，父母在房间里依旧可以看到。内庭里太阳照得到，但是风吹不到。老人在天气好的冬日，可以出来晒太阳，大家一起聊天，只有邻居，没有领导和CFO，生活的味道、人间的温情就洋溢开来了。”业内人士也很好奇 虽然依山郡项目的售楼处已经启动，但是很多业内人士都表示有听说，但是“不清楚到底是怎么样的设计”，“还满新奇的”，“有时间一定要去看看”。一位以打造特色地产见长的开发商，认为这种“移植土楼”的创新方式，有点“玩得太个性”了，未来的市场前景如何，目前还很难预料。而另一位开发商则表示，目前的市场上，小户型及单身公寓所面对的客户群决定了他们非常看重私密性，绝大部分的单身公寓都是一梯12户至20户。这种“新型土楼”中的小户型或者单身公寓占了较大的比重，而他们可以做到一梯6户，这应该在一定程度上会加快市场对它的认可。杭州另外一位成功地以中式建筑风格赢得市场的开发商表示，这种建筑形态的确是个性了一点，但是如果它能够在舒适度和氛围的营造上符合杭州及长三角的居住习惯，应该能够得到市场的认可。虽然建筑形态在不断创新，但是人们最终决定下单的时候并不会追求新奇性，居住的舒适度，才是对房产开发的本质回归。购房者发言 这种源自福建土楼的建筑形式能否受到市场的欢迎？记者随意采访了几个购房者。燕子(27岁，白领)这样的房子对于我这样的年轻人来说，还是非常动心的。年轻人喜欢热闹，如果有一大群志同道合的朋友住在一起，大家像住在一个大家庭

里一样，还是不错的。遗憾的是楼盘位于径山，离市区比较远，作为第一居所可能会比较麻烦。不过我觉得它很适合我们这些人做“52”生活，5天工作在市区，2天在那里居住，如果条件允许的话，可以买大一点的户型，以后有了小孩接父母来同住。径山生态那么好，他们肯定也会很喜欢。阿荣(媒体工作者，去过福建土楼)这种群居性的土楼形式，不知道能不能适应现代人的居住理念。因为土楼一般是同一宗族的人居住在一起，相互有尊卑长幼，有共同的精神领袖式的人物。但是如果一群没有任何血缘关系的人居住在里面，那就很容易出现纠纷和矛盾，“七十二家房客”，人与人之间的关系不是那么简单的。这样就需要一个“长老”型的人物出来主持局面。但是在现代社会里，要推举出这样一个人是非常有难度的。我个人认为，这样的公寓要真正建造成功，需要在保留群居性的同时，考虑隐密性，古今结合会更好一点。1100Test 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)