

新独院住宅观察 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/616/2021\\_2022\\_\\_E6\\_96\\_B0\\_E7\\_8B\\_AC\\_E9\\_99\\_A2\\_E4\\_c57\\_616181.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/616/2021_2022__E6_96_B0_E7_8B_AC_E9_99_A2_E4_c57_616181.htm)

2000年初，一种名为“新独院住宅”的产品在上海出现。在当时的概念中，这种住宅形式的定位是要满足那些不愿居住在城里，但又买不起郊区独立别墅的人群。最近北京房地产项目中亦出现了此类产品，但与上海不同的是，北京这家新独院住宅项目却本着文化定位，塑造兼容老北京特色与国外先进住宅理念一体化的新型建筑形式。一南一北，同为“新独院住宅”，却在房地产市场上唱出了不同的曲调。

新独院住宅强调私密性的住宅新形式在望京项目慧谷根园的售楼处可以看到“新独院住宅”，虽然还是沙盘，但能明显感觉到这种产品的与众不同。新独院住宅的设计者介绍说，在中国，安全是住宅的基本要素，保证人的人身安全是最低标准。因此新独院住宅对安全功能方面的设计必须要达到与消费阶层心理要求相适应的标准。新独院住宅对每一个单位、单位与单位之间以至于一个组团、整个社区的安全功能都要给予全面的考虑。如：避免建筑本身单体与单体、单体与群体之间的干扰而造成的安全缺陷以及配套相应的安全设备提高安全防范功能。因此，住宅的私密性成为新独院住宅的立足所在。它将过分集中的公共绿化用地合理地分配到每一个单位，利用围墙（或其他形式的构筑物）围合成前院、内院、后院可独立使用的私家庭院。实际上这种闭合内敛的形式非常适合中国传统的生活理念。

新独院住宅“中而新”的新潮设计一位国内著名建筑大师在评价新独院住宅时说，近几年，人们的价值观念

表现出很快的流变性和很强的开放性，面对当前市场上比比皆是的“欧陆风情”、“澳洲小镇”，中国本土住宅的一些传统文化、建筑理念越来越淡出市场。建筑作为文化的载体，本来就应该含有地域特点的。新独院住宅则吸取了东西方文化的精髓。既有中国古朴四合院的影子，同时兼容了国外先进的住宅人文理念。是一个“中而新”的建筑产物。在慧谷根园新独院住宅的效果图上我们可以看到，其形式其实和现在北京市场上正流行的TOWNHOUSE相差无几，也是二三层的联栋小楼。但是，前者在此基础上融入了更多的中国传统住宅理念于其中：比如它的院落，面南背北，四面围合，前低后高，中间空虚，宅为实，院为虚，虚实互补。且不说它符合了负阴抱阳、藏风聚气的说法。就是从科学角度上讲，通过围合的庭院也使居住者感受到日照光影，凉暖温差。

南橘北枳 上海与北京的新独院住宅存在差异 据了解，在上海房地产市场上，“新独院住宅”和“里弄住宅”被看做是别墅的衍生物，它们与别墅一道，成为了上海别墅项目强劲发展的“急先锋”。最新数字显示，上海的别墅项目以及其衍生出的住宅形式，销售额已占到了上海市房地产总销售额的三分之一强。其中，新独院住宅占了不小的比例。例如上海康桥半岛项目，又将新独院住宅分为联体式和独立屋，为这个新鲜的住宅形式增添了更加广泛的含义。而在上海市场上，新独院住宅的价格由于地段的因素，单价保持在6000元左右，比城市公寓的价格要高一些。但低于别墅价格。正如一位业内人士所说，在上海新独院住宅的出现，是基于解决部分有特定居住喜好人群的居住需求而应运而生的。但北京近期出现的新独院住宅以及之前出现的空中庭院，却是走着

宣扬民族文化，民族特色建筑的路子。如北京丹耀大厦总经理葛效国在谈到住宅民族特色时说：“如果四合院不加改造地保留下来是不能满足现代居住需要的。就像周口店、秦砖汉瓦只能作为历史文物，而不作为现实生活一样。四合院作为一种特定的生活空间形式，在功能上必须加以改造。但它的建筑风格所反映出的京城居住文化的合理性部分是值得保留的。”也许正是基于简单居住方式与营造文化氛围的差别

，上海和北京的新独院住宅在价格上也存在着一定的差异。北京慧谷根园的销售总监杜明冬介绍，由于新独院住宅属于低密度项目，而且社区中的传统文化也以建筑的形式体现出来，因此，成本要高于城市普通住宅。背景资料新独院住宅：新独院住宅是以一个家庭为生活单元，一户一栋楼，靠围合的墙体将院落分为前中后院。建筑形式介乎于别墅和多层住宅之间。比别墅密度大，院子小，间距小而合理，和市区多层住宅相比，这种住宅往往在交通方便的近郊，开发超大规模的社区，为住户更大更好的居住空间。1 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)