

为何高密度低私密的别墅与豪宅无缘注册建筑师考试 PDF 转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/644/2021\\_2022\\_\\_E4\\_B8\\_BA\\_E4\\_BD\\_95\\_E9\\_AB\\_98\\_E5\\_c57\\_644944.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/644/2021_2022__E4_B8_BA_E4_BD_95_E9_AB_98_E5_c57_644944.htm) 密度与社区景观质量

对于一个别墅社区内部环境质量评判，也就是这个别墅项目自身内部土地资源的利用情况，主要看建筑密度、私密性和规划形态三个方面。第一代别墅都是高密度的。这样的别墅区在全国各地很常见。成片开发，一栋挨一栋，整体外观效果和农民发了财自己盖的小洋楼也没太大区别。密度多在每户占地一亩左右，这样高密度低私密性的别墅无论每户面积有多大，每户装修标准有多么豪华，从整体环境质量上来讲都是与豪宅无缘的。购房者从市区搬到城外别墅，最主要原因就是追求低密度。以北京碧水庄园为例，其前期开发的别墅平均在一亩到二亩左右，而临湖三期所开发的每户占地约有五亩。这批别墅销量情况非常好，就反映了在别墅消费市场上，客户对低密度、高土地占地的豪宅的需求。笔者认识的几个客户，千挑万选之后选定碧水庄园临湖的别墅，主要原因就是因为每户占地比较大。第二个方面是私密性。别墅业主相对来说生活富裕、事业成功，渴望在个人家庭生活方面有一定私密性。所以对建筑之间的间距，对建筑密度的要求，特别是保护住户私密性方面的要求非常高。上一代那种窗户对窗户，两栋楼之间的间距在10米以下的别墅，很显然不能满足新一代别墅或豪宅的私密性要求的。目前市场上正在规划设计的一批别墅，可能是出于土地成本的压力，或者是对降低销售风险的考虑，多数仍是每户0.8亩到一亩的别墅，仍然是高密度低私密性的产品。这一批别墅可以作为普通独

立住宅，或“经济型别墅”和“”类别墅“来销售，但无论如何达不到豪宅的标准。购买豪宅的名流富贾对于私密的敏感程度恐怕不亚对豪宅舒适度的要求。影响别墅社区环境质量的第三方面是别墅社区的规划形态。以笔者所做设计的经验，对于一个别墅社区，价值最高，销售最好的往往是那些道路尽端的别墅，独立占据小岛的别墅，或者几户共享一座小岛或半岛的别墅，以及四到五户围合成小组团的别墅。销售难度最大的则是沿公共道路、环形道路线型布置，俗称的行列式布置，规划形态上缺少私密性的别墅。一栋洋房便是通过规划形态的自然丰富使项目整体升值的实例。规划形态中也包含景观设计的因素。景观园林是富豪住宅的特权，从前的江南园林都是豪宅的一部分。从未听说有穷家园林。只有豪宅类等高档住宅才有条件建造具规模，高档次的园林景观。而社区景观的建设是提升整个项目价值的直接有效手段。

### 五、户外生活是豪宅的重要生活方式 室外景观与建筑设计

整合不但是豪宅，即便对于普通别墅来讲，户外的生活，包括在别墅自家花园内的活动和在整个小区内的户外活动，都是别墅业主生活的重要部分。买别墅的人并不是因为在城里买不到房，而是要享受另外一种生活方式。这种生活方式的主要特点是更健康，更接近自然，有更多的户外活动场地和机会。户外生活可由近及远分为三个方面，首先是在自家花园内的活动，其次是在别墅社区的活动，第三可能是在社区附近的自然山水甚至是田园中的活动。采集者退散

第一个方面，别墅的庭院是别墅生活的一半。作为别墅肯定要有自家的花园。有的别墅项目没有院墙围合的自家花园，比如上海的当代艺墅。多数的别墅项目，每户的花园之间有矮墙相隔

，无论有墙与否，这个院落被视为业主私人物产的一部分。业主对其投入、修建、养护都钟爱有加。其对业主生活的价值不亚于别墅的起居厅与卧室。提到别墅生活，人们首先想到的就是在院落内或平台上赏花、听雨、喝咖啡。做园丁等种植活动也成为别墅业主的生活重要方面，有人笑称“周末干嘛去？回家种地去。”承受着众多压力的现代人，对接近自然的生活有着一种渴望。这种渴望在经过SARS之后，变成了一种更直白更普遍的追求。国人对于一亩三分地的追求可以说与生俱来。上一代别墅每户几十平米的院落，特别是在不能提供一个完整的院落的情况下，显得捉襟见肘。不可能实现业主多方面室外活动的需要，更无法种植比较成规模的园林绿化。如果是Townhouse类别墅或经济别墅，也许勉强可以接受比较小的私家院落空间，但对于豪宅别墅来讲，没有足够的院落空间，是达不到豪宅生活标准的。第二个方面是别墅社区内的公共绿化环境。凡住过别墅的人都知道在别墅社区内散步观赏也是一大乐趣。人们散步、健身、溜狗，都需要有一定的足够开阔、足够长度的休闲散步路线。也需要在景观较好的位置提供足够面积的，公共休息活动空间。所以别墅社区并不是由一栋栋别墅划分的纯私家用地的集合，更应该是一个整体的社区的概念。应有足够的公共活动与公共景观用地，而这些公共的景观与绿化和用地面积，标志着社区整体环境质量的档次。市场上比较成功的别墅项目都是因为公共景观方面有足够考虑。而反之没有足够公共景观绿地的项目，则难以给人留下高档的印象。总之，买别墅的业主并不是简单看中住宅内部的户型功能与面积，有相当的需求与注意放在建筑之外的私家环境部分和公共环境部分。

目前推出的领先别墅项目有非常明显的规划与景观与建筑设计，甚至与装修的整合趋势。因为别墅或别墅豪宅的室内与室外部分都是一个产品整体的不同组成部分。如果按通常的作法，建筑与景观分别设计就可能留下很多空白，很难形成建筑与景观一体的室外空间效果。别墅豪宅的庭院景观更应同建筑同步设计，而且要达到装修的深度。买豪宅的人不缺房住，空间设计的新体验买别墅的人都不缺房子住。没有人因为自己家的房子太小了，所以买一栋别墅来住。买别墅的人多是第二次置业甚至第三次置业，而别墅多用来做第二居所。所以，买别墅的目的都是为了提高生活的质量，尝试一种新的生活方式。因而需要全新的、高质量的户型和空间设计。也就是说，别墅的业主并不仅需要一座独门独户的住宅，而是需要一个适应新生活方式的，具有新空间概念，空间体验的高级独立别墅。别墅的空间设计方面必有独到之处。百考试题 - 全国最大教育类网站(100test.com) 以往的别墅设计主要是犯了两方面的错误。第一种，在空间面积的分配方面过于吝啬；第二种，在面积方面盲目求大。第一种情况的别墅设计，往往是因为简单地追求平面户型合理。所谓户型合理，是住宅设计特别是普通住宅设计中的一个核心原则。主要是指尽量提高主要功能房间的使用率，尽可能降低交通面积的比例，提高得房率，降低公摊面积。具体说就是如何尽量缩小楼梯间和走廊的面积，如何尽可能的缩短走廊等交通空间长度，使从建筑入口最便捷的到达每一个房间。既然别墅已经不是一种满足人基本居住需要的物业，它所追求的是新的功能和更加舒适的生活，所以在别墅和豪宅的设计中，应把注意力放在如何开发新的功能空间，创造新的空间感受方

式方面，而不是一味的追求面积的节省。第二种情况，上一代的别墅和豪宅中，不乏面积1000平米以上的巨型别墅，但其特点是除了面积过奢以外，在功能布局方面和在空间的创意方面并没有什么突破。这样就造成了客厅无穷大，卧室无穷大，而作为整个别墅的格局还仅仅是一个城里普通四室二厅、五室二厅住宅的简单放大。所以说别墅类豪宅的豪与奢应该体现在建筑空间设计的巧妙，和新的功能空间开发方面。简单的大或者小，奢或者简都不能满足新一代别墅的功能需要。别墅豪宅若要通过设计升值，首先应该在功能开发方面，把功能具体化、细化，并做深入的、对生活方式的研究与探索。比如，以传统的起居室或客厅为例，可以结合新的生活方式开发出家庭活动厅、舞厅、艺术展厅、会客厅、私人雪茄吧、以及和酒吧、餐饮、娱乐结合的多种私人会所式的客厅空间。除必要的卧室与起居室之外，豪宅的其它非主要空间才是显示豪华程度的方面，比如特意加大走廊的长度与宽度，做成艺术画廊。这样的面积分配不是浪费而是增值。另一方面，建筑也是艺术的一种。作为建筑艺术品中的上乘作品，别墅豪宅空间的艺术性，空间的表现力，更应该是建筑师和别墅豪宅开发商的新追求。别墅豪宅的房间，不应再局限于传统的四壁天花地板的六面体模式，也不应满足于简单的方洞开窗方式。应该在空间的流通方面大胆突破，比如二层挑空、三层挑空，空间的形态方面也应有所创意，比如做圆形的厅、开敞的厅、以及开窗采用，落地、全部开敞等方式和创造其它的特异形的空间。创造出普通住宅没有条件做到的丰富空间效果，使豪宅成为艺术品才是使房产升值的最佳策略。别墅豪宅的社交功能是公建特征也是与普通别

墅的重要区别。以上海紫园顶级豪宅为例，其一号别墅就彻底地把别墅业主私家起居部分和对外公共的私人会所部分彻底分成两部分，其私家会所部分已经更接近于一个公共建筑、会所或艺术画廊或售楼处展厅。也就是说顶级别墅豪宅的概念已经从传统别墅的概念异化出来，有很强的公建特点，更注重社交公共空间的效果，独特的个性和艺术表现力。豪宅的价格构成要有技术支撑 设备与技术的高投入、高质量、高舒适作为别墅豪宅，无论其售价500万、上千万或者过亿，它的价格应有一个合理的构成，也就是说它的资源与设备配置要物有所值。除了一座别墅豪宅所享有的室外大的环境资源和每户所占用的土地资源以外，建筑本身应有足够强的技术质量材料方面的优势。国内的高档住宅，除极少数像锋尚这样采用大规模全方位的先进住宅技术外，多数的项目并没有多少住宅新技术方面的含量。比如说1万元每平米的住宅与2万每平米的住宅，其价格差异主要体现在所享有的土地资源方面的差异，包括土地成本和环境质量。在结构、设备和其它新技术方面并没有明显的差别。而购买别墅豪宅的人，都有较强的支付能力，并不为节省，也不缺房子住。除了对面积规模上的要求外，他们要求豪宅物业应有更高的质量，应有更先进的科技以支撑保障更舒适的生活。这就要求豪宅在结构体系方面、维护体系方面，门窗五金方面，空调等设备的方面和其它的智能化等新技术方面有比较大的提高。如果没有这些技术支撑，空言豪宅奢华，把全部的精力放在高档装修方面，并不是一个长久有效的高档化之路。以上海紫园1号别墅为例，即便是一层建筑，结构体系采用了钢结构。其目的主要有两个：一是争取大跨度和室内灵活布置的空间

，二是提高工程质量。因为普通住宅施工队水平低下，很难在施工方面达到豪宅施工的精度。而钢结构需由钢结构厂家进行设计和安装，使用工业化的施工体系才能达到豪宅质量要求。其它方面先进材料的使用，比如1.8万元/平米的雾化玻璃，通过按钮瞬间改变透明度。还有其它各种先进的设备和构造方式也应有所应用。至于国内目前有些豪宅，纯靠高档装修，整张牛皮内装，24k包金的手段不失为一种思路，除了增加材料成本价值外，对项目整体升值的作用有限，恐怕难有持久的生命力。公寓豪宅须有舒适度的突破百考试题论坛人造环境是关键显赫的外观。外观的显赫奢华是公寓豪宅在普通住宅中脱颖而出的基本要求。公寓豪宅不仅仅是普通的住宅楼，更是一个区域内的标志性建筑。和深宅大院式的别墅豪宅追求最大化的私密性不同，公寓豪宅追求的是一种看得见的奢华。观景面的最大化。可以俯瞰四周的城市景观是公寓豪宅的独特优势。通过扩大外墙面积，增加开窗面积可以凸显其优势。落地窗、转角窗，甚至全玻璃幕墙更能适应公寓豪宅的观景需求。独户感觉的营造。在垂直交通设施和形体设计方面，追求独门独户的感觉。如私家电梯直接入户，户与户间错开布置等。户型设计和室内空间别墅化。公寓豪宅须突破几房几厅的常规概念，尽量设计出更多的个性化空间。室内设计豪华化和个性化兼顾，私有空间和公共空间兼顾。空中花园的营造。在不影响主要房间的采光通风的情况下，设计出大面积的空中花园创造人与自然亲密接触的空间。并可借鉴别墅类产品设计出具有不同功能的前后花园。入户方式的突破。主次入口的分离、入户花园的设计可以极大提升其品质。新技术、新材料的运用。由于公寓豪宅的集

合特性，使新技术、新材料的运用更具有可操作性，在结构体系、构造体系和设备体系等方面，均可以比常规住宅甚至公建有所突破。豪宅在中国尚流于虚名。豪奢主要体现在规模、地段与售价上。本文所归纳的豪宅开发中的问题严格说其实许多方面是住宅建设必须解决的基本质量问题。换言之，中国豪宅刚处于起步阶段，居住层面基本的技术质量与舒适度标准问题尚未解决，更少有文化层面的追求。亿元的豪宅也不过是投石问路。对于新一代豪宅我们拭目以待。相关推荐：建筑防火设计探讨的性能为基础 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)