



当前位置: 景观中国 >> 景观文章 >> 随笔杂谈 >> 谈谈景观房产中的水景问题

谈谈景观房产中的水景问题

作者: [金元欢](#) 发表: 今日早报[评论\(0\)](#) [打印](#)景观文章·景观中国 <http://paper.landscapecn.com>

近年来,国内房地产界流行起一阵“亲水”风,楼盘都以自然或人造水景、湖泊为主要卖点,更为能以“未来亲水景观”楼盘自居而自豪。随着生活水平的提高,人们越来越向往“小桥流水”如诗如画般的生活环境,向往“碧波荡漾,鱼鸟成群”的自然美景。在城市绿地和公园建设中,人工湖泊、人工河道不断涌现,房地产开发中水景住宅也成为一大热点。

亲景观楼盘的兴起与热销

何谓水景?水景是现代人古代风水的延伸。风水名称来源,一般公认语出晋人郭璞传古本,谓:“气乘风则散,界水则止。……故谓之风水。风水之法,得水为上,藏风次之。”

以上海为例,自引入亲水景观楼盘概念以来,加上上海市政府对苏州河、黄浦江支流水系改造工程的全面展开,精明的房产商们极为关注。有数据统计,建有或靠近水域的楼盘(500米以内)相比离水域较远的楼盘(500米至1000米),均价要高约5%至10%。

在北京,随着人们生活中所能看到的水越来越少,人们愈发地感觉到了水的亲切。而精明的房地产开发商也早已看到了这点,于是,在一些湖畔、水边,房地产项目开始扎起堆来。从东部的亮马河、朝阳公园、团结湖扩散开去,集中着嘉和丽园、景园公寓、团结公寓等数十个项目;而在东南部龙潭湖地区及护城河滨河路沿线区域,也有着鸿运花园、龙腾阁等10多个项目;在南城,以陶然亭、大观园为核心散落着清芷园、万博苑、中加苑、迦南公寓等项目;城北的青年湖附近汇集了三秀涵雅居、湖景苑、上龙嘉园等项目,这些项目的发展商往往都是以水作为卖点来宣传自己,甚至很多项目起名字都带有明显的水的特色。依水而居的水景住宅更成了都市人新生活的向往。一些占据着水优势的发展商,也不失时机地在广告宣传中打出了“亲水”的卖点。在“亲水”项目的宣传中,水景的声音随处可闻。位于通惠河畔的盛世嘉园的广告语是“依水而居的心情”;二环路内,南护城河沿岸的荣宁园打出了“西二环内,亲水典藏”。利用京城水系的优势来带动楼盘销售,可以说是房地产开发商在营销中开辟的一条捷径。在亲水项目中,最初是昆玉河与长河整治通航后,带动了近在咫尺的美林花园、k汇景阁、颐源居、中海雅园等项目,因为河道的通航使得他们找到了新的卖点,纷纷打出“水”的招牌,并在销售中尝到了甜头。

在杭州,七里香溪、湖畔花园等楼盘,近水楼盘一抢而空。

为何推出水景楼盘?

开发商推出水景楼盘,主要有以下3种想法:

第一,引进境外开发理念。海岸住宅在国外非常流行,当基本的环境要求、如绿化等硬件搞好以后,如何利用天然的海岸、水景来营造新的理念推广物业,已有许多可借鉴的经验。在上海,当菊园等浦东物业较为成功地开拓水景住宅后,浦西的新外滩花苑、中远两湾城、半岛花园、上海知音等纷纷利用黄浦江、苏州河水景来营造地段和景观优势,如新外滩花苑以“第一条风景线,第二种新生活”强调了无法克隆的水景,设置了“水景线生活”、“海鸥飞翔的地方”,“私家游艇码头”等营销理念,走出了高价销售的市场效应。

最近在上海市心开发的中凯城市之光楼盘,位于上海市人民广场边,在寸土寸金的地方,开发商却在楼盘中心绿地营造1万多平方米的生态景观湖,让颇具“亲水情结”的上海人心动,在上海引起极大轰动,销势十分看好。

第二,营造全新的环境理念。浦东高档水景别墅碧云别墅在开盘时既没有铺天盖地的广告,又没有别出心裁

专题 Topic



分类 Class

景观综述	学科教育	理论研究
设计实践	人物/事务所	作品赏析
景观生态	园林绿化	园林文化
景观工程	城市研究	保护与更新
人文地理	随笔杂谈	演讲实录
城市规划	建筑设计	景观艺术
设计史	风水研究	旅游规划
城市设计	技术应用	水景观

本周热点 Hot

没有论文排行

期刊导航 Magazine

[城市环境设计](#) | [中国园林](#) | [景观设计](#)
[风景园林](#) | [国际新景观](#)
[国际城市规划](#) | [规划师](#) | [城市规划](#)
[建筑学报](#) | [新建筑](#) | [城市建筑](#)

文章统计 Stat

文章总数: 2343
 文章浏览: 8995790
 网友评论: 2483
 文章下载: 2199

特别说明 Explain

由于目前国内不同专业背景的人士对Landscape Architecture的中文译名存在差异,所以就导致相关文章中会出现诸如景观设计(学)、景观建筑(学)、风景园林等不同叫法。此处特别提示,以免读者混淆,不做争论!

截止2006年7月26日全部文章列表

的营销方案，却销售看好，为什么？原因就在它引进了“亲水概念”。同样的道理，位于318国道青浦境内的海天花园由于设定了中心湖泊和大型喷泉广场，这种以水景为主体的市场卖点，得到了购房者空前响应。这些成功的营销经验，让开发商看到了全新环境理念的市场效应。

第三，实现概念化销售。纵观目前上海楼市的水景住宅，主要分3种形式，一种是市中心近黄浦江、苏州河、川杨河的物业；第二种是市郊别墅；第三种是市郊大型社区。其实，目前有些发展商开发水景住宅还处于试探性阶段，仅仅是在作概念化销售的尝试，希望借此拉开与别的物业差距。在基本市场元素已很难推陈出新时，发展商们只能寻找新的市场元素，来吸引购房者。

继环境风、房型风、欧陆风之后，近期上海房市出现一股“亲水热”，一度钟情于文化和公园的上海人。逐渐将选择标准转移到了亲水这点上，众多楼宇纷纷以“亲水”为主题大做文章。一批批以水景而设计的小区纷纷上市供应，并出现较好的市场业绩，这一信息说明：亲水楼宇正打击今年平淡的市场卖点，成为申城房市新时髦。今年来，亲水物业大量上市，人工湖泊出现在住宅小区，这种类似北美海岸住宅的上海楼市的应用，使购房者出现了较强烈的“亲水居住”欲望。从原先住宅小区靠人造喷泉等小型水景利用到今天大手笔开发水景住宅，确实是上海楼市的新鲜事。

但对水景的运用却是一大难题，要在小区中营造亲自然风光，固然是好事，但水体的设计和治理却是一大难题。

楼盘水景设计

也许正是购房人对良好人居环境的普遍偏好，近一段时间以来，不少项目环境设计中都引入了水景设计。孩子们多了去处，小区多了灵气，房子因此变得更加可爱。在水景楼盘的势头风起云涌之际，水景设计也成了楼市的另一道风景。

水景设计最早起于新加坡和台湾地区，然后影响到广州、上海，在住宅设计中，引进水景设计已经成为潮流。据悉，在上海的一个房地产博览会上，近一半的项目都在强调自己的水景优势。近年来，随着房地产业的发展，水景设计也开始进入了京城的小区建设中。在这方面，位于西四环路一侧的美丽园可为一例，它所打出的“水情、水景、水自然”的广告语，并不是缘于它有着自然水景可观，而是它在园区内人工设计了小河、喷泉、瀑布等可供业主嬉戏娱乐的水设施。

水景设计主要有湖、瀑布、喷泉、溪流等几种形式，我们在看房过程中经常听到的“叠水”实际上是通过一系列台阶将水流落差降低，与瀑布相比，叠水对水的损耗降低了，景观上也多了不少变化。

由于水景越来越受人们的重视，现在，已有更多的开发商注意到水与人居环境的紧密融合，而在社区建设中引入水情水趣。相信不久以后，生活在都市中的人们也将同样能再体会到“小桥、流水、人家”的田园风情。

水景楼盘：问题多多

由于风景区或居住小区内的水体为封闭水域，一般具有水域面积小、易污染、水环境容量小、水体自净能力低等特点，如果对居住小区内的水面及河道管理不好，对周围污染物的排放不加以控制，很容易成为小区内居民生活污水、雨水及生活垃圾的接纳体，从而导致水体不同程度的污染，严重时会引起水体富营养化，致使水中藻类大量繁殖，水体变黑变臭，严重影响周围的自然环境和居民的生活环境质量。

因此，对于居住小区内的水面及河道必须严格控制污染物的排入，同时采取一定的保护措施，这样才能保证小区优美的自然环境和良好的生活环境，否则，如果居住小区内的水体及河道受到不同程度的污染，不但起不到改善小区自然环境的功能，反而会对周围的环境造成一定的不利影响，甚至会影响附近居民的正常生活。水景的应用，若无法好好治理，变成混水污水，也可能对楼盘产生极为不利的负面影响。即使销售一空，将来物业管理也会产生诸多问题，后患无穷。

最近，业主为水景污染、发黑发臭，与原来开发商楼书中效果图和承诺相去甚远，打官司不断。政府有关部门也准备出台相应规定，要求开发商在设计水景的同时，一定要做好水景的治理工作。如何保证小区内封闭水体的清洁、无污染已成为人们关心和头痛的话题。

【声明】 本文不代表景观中国网站的立场和观点。转载时请注明文章来源，如本文已正式发表请注明原始出处。

上一篇: 倡导生态园林注重群落景观
下一篇: 园林中的无障碍设计探讨

 读者评论

[所有评论](#)

还没有评论, 欢迎您参与评论!



[【×CLOSE】](#) [【↑TOP】](#)

[设为首页](#) | [加入收藏](#) | [关于我们](#) | [征稿说明](#) | [内容合作](#) | [网站地图](#)

[^ TOP](#)

主办: 北京大学景观设计学研究院 北京土人景观规划设计研究院
电话: 010-62745826 Email: webmaster#landscapecn.com (发邮件请把#换成@) 客服QQ: 200896180
办公地址: 北京市海淀区上地信息路12号中关村发展大厦A103 邮政编码: 100080
Copyright © 景观中国 2003 - 2006 landscapecn.com All rights reserved