

## 居住地产体验区景观构成要素探析

王艳君<sup>1</sup> 毛瑶琴<sup>2</sup>

1 雅世置业(集团)有限公司, 北京 100083

2 北京首都开发股份有限公司志信分公司, 北京 100102

[摘要] 居住地产体验区是地产商精心打造的体现项目品质的中心, 其展现了地产商的品牌实力, 体现了工程的施工品质。文章从地形要素、水体要素、植物要素、道路铺装和户外构建等 5 类主体要素方面对居住地产体验区景观构成要素进行分析, 结合实景体验区图片, 分析和阐述这些要素的重要作用 and 设计要求, 以期对地产体验区景观的设计提供一定的借鉴。

[关键词] 居住地产; 体验区; 景观构成要素

DOI: 10.33142/aem.v1i1.807

中图分类号: TU984.12

文献标识码: A

## The Analysis of Landscape Composing Factors in Residential Real Estate Experience Area

WANG Yanjun<sup>1</sup> MAO Yaoqin<sup>2</sup>

1 Yashi Real Estate (Group) Co., Ltd., Beijing, 100083

2 Zhixin Branch of Beijing Capital Development Co., Ltd., Beijing, 100102

**Abstract:** Residential real estate experience area is a center carefully built by real estate developers to reflect the quality of the project, which shows the brand strength of the real estate developers and the construction quality of the project. This paper analyzes the landscape elements of residential real estate experience area from five main elements, such as topographic elements, water body elements, plant elements, road paving and outdoor construction, and analyzes and expounds the important functions and design requirements of these elements in combination with the pictures of the real estate experience area, in order to provide some reference for the landscape design of the real estate experience area.

**Keywords:** Residential real estate; experience area; landscape composition factor

### 引言

在古代, 人类的社会还处于原始状态, 基本上都是在荒野中寻找洞穴以得到庇护, 防止野兽的侵害, 满足最为基本的安全需要。随着经济社会和建造技术的发展, 人们开始建造木材、砖石、钢筋混凝土等类型的建筑物, 建造幻境舒适的私人住宅。现代人对居住的舒适度和个性化的需求与日俱增, 不仅对房屋的安全和建造质量以及舒适提出了极高的标准, 而且要有智能高科技的生活配套设施。优美闲适的居住环境已成为当今房地产行业建造居住住宅的潮流<sup>[1]</sup>。本文论述了住宅房地产体验区的景观建造的一些注意事项, 为住宅房地产体验区景观设计提供参考。

### 1 地产

#### 1.1 地产的概念

地产是指在一定的土地所有权关系下的土地, 包括地上和地下空间。地产和土地之间的根本区别在于它是否有权建立关系。地产是可以商业化的土地资产, 是指所有权关系明确的土地财产。

#### 1.2 房地产

房地产是地产和房产的结合, 包括与土地有关的固定建筑物和其他的相关部分, 房地产可被视为拥有和行使对土地和土地上所有建筑物及其他附属物财产的权利, 房地产之所以被称为不动, 是因为土地上的建筑物不可移动, 可以长期使用, 房地产所有者具备房地产的使用权。房地产是经济和社会快速发展的成果, 包括土地开发、销售、租赁、抵押等等<sup>[2]</sup>。

#### 1.3 地产的类型

市场的细分理论是从单一的分割标准演变为行为、心理和人口统计学变等因素的细分。将市场细分理论应用于房地产, 可以针对特定的消费者群体, 改善品牌特征, 充分的提升企业的市场竞争力, 扩大市场份额<sup>[3]</sup>。房地产类型有: 第一, 商业地产。商业地产是指具有地产、商业和投资三大性质的房地产。一般的商业地产包括办公楼、酒店、公寓、餐厅、零售、健身和其他的娱乐设施。第二, 工业地产。工业地产的核心是工业用地的工业产权, 包括工业用地、

设施、物流仓库、工业建筑等等。第三,住宅地产。住宅是房地产的一个组成部分。但是在中国,住宅的地产就是被称为房地产。分类基本为高层、超高层、洋房、别墅和其他住宅。第四,养老地产。养老房地产是住宅物业与养老、养老产品相结合,创造舒适养老环境的一种物业形式。老年人可以在此享受安心的养老服务,根据标准和服务类型可分为:护理设施、适老的住房和旅游养老地产等等。第五,旅游房地产。是指为旅游服务的若干建筑物及其配套设施。旅游地产依赖于旅游资源,代表着以旅游、休闲和度假为特征的地产。旅游房地产可在时令上分为夏季旅游地产和夏季旅游地产,根据景区特色又可分为温泉和古城等等旅游地产。第六,文化创意地产。创意文化房地产是一种新型的综合性房地产项目,房地产项目具有文化、艺术、创意等多个领域的用途<sup>[4]</sup>

## 2 居住地产的体验式营销

### 2.1 体验式营销

体验是人们对某些刺激作出反应,直接是间接观察或参与的结果。由于经验、情感、知识、智力、思维等因素的影响,相同刺激对于人们的体验感是不同的。体验营销是指基于消费者的情感需求和产品需要来进行产品服务的商业营销模式。

### 2.2 居住地产的体验式营销

住宅房地产是为人体提供居住的一种物业形式。住房是人们生活衣食住行的基本条件,居住在城市中的居民想要一个属于自己的安全舒适的居住区域,必然会导致城市中极高的住宅物业需求,也导致了住宅房地产开发商的激烈竞争。为促进房地产销量,为购房者创造更好的住宅体验,经验丰富的住宅物业营销已成为房地产销售环节的重要载体。住宅物业体验营销主要包括:住宅图纸、沙盘造型、精装样板房空间、园林体验展厅等等。它是从小见大的一种感官体验,逐步深化住房购买方的感官体验,使买方能够在互动体验中爱上这个房地产项目<sup>[5]</sup>。

## 3 居住地产体验区景观要素

住宅物业的展示体现是非常重要的,需要通过具体可感的鲜活展示途径来表达。经过设计师的精心定位以及有针对性的设计理念的充分表达,适度组织和安排各种组成部件,从而在买家面前营造一个生动的生活环境。

### 3.1 地形要素

要充分利用好地形这个因素,它不仅为植物生长提供必要的元素,也为建筑项目的建造提供基础,同时可以为设计师的空间创造提供广阔的创意来源。地形可以形成体验区的基础和结构,直接影响住宅项目内体验式景观的建造情况。在居住区用地设计中,尽量以原有地形为依据,适当挖填,保持自然基本样貌。地形的使用符合体验区的总体风格,欧式风格庄重宏伟,最重要的是大面积的石砖覆盖,如果发展出简单的现代风格,就要注重生态、绿色以及极简的风格搭配<sup>[6]</sup>。体验区通常使用的地形是高低落差不大的微地形,从而形成植物生长适当的土层的厚度,以建立开放的视觉空间。

### 3.2 水体要素

水是一切生物赖以生存的根本元素,也是生态环境中不可缺少的关键,所以在景观设计中必须添加水元素的应用。水在体验区的生态环境中具有重要的改善作用,由于水的比热容比较大,可以很高效的进行温度和湿度的维持,同时让空气保持湿润。水元素在创造体验中起着重要作用,可以进行体验区环境的改善,展示住宅项目生态环境的优良<sup>[7]</sup>。

### 3.3 植物要素

体验区内的植物是建筑项目绿化的核心,是一个建筑项目生态景观必不可少的元素。植物可以有效的改善体验区的生态,同时也可以做到分隔建筑空间,降低尘土和噪音污染,净化空气等作用。还可以为小空间等区域提供氛围营造的背景。色彩、层次丰富是体验区植物元素的主要特征。住宅项目的体验区常用的植物基本上可分为季节性的花卉、树木等不同形式,通过植物的有效设计搭配产生令人愉悦舒适的效果<sup>[8]</sup>。同时,创造植物元素的完整感官体验也很重要,在体验区设计阶段要格外注意。

### 3.4 道路铺装

引导人们的道路是建筑项目体验区的一个景观体验元素。铺装是一种地层表面处理的方法。道路的铺装可以在顾客来访的过程中做好科学的路线引导,并可以有效地分配场地和提供休闲、交谈的座位安置场地。道路铺设的砖材的

变化可以使得体验区内的景观更加优美,道砖铺设的施工质量直接影响到道路的性能,也会影响到一个住宅建筑项目的整体形象。住宅建筑常用的材料有天然石、砖、木材、混凝土等。混凝土主要用于行车道,砖主要用于人行道,石头用于小广场,木材主要用于休闲空间的公园<sup>[9]</sup>。铺设材料的质地、颜色、形状和比例的变化会给这个地方的参观的人们带来不同的感受。

### 3.5 户外构筑物

户外构筑物包括亭、台、阁、景墙、景石等固定的构筑物。也包括户外健身器材、户外儿童娱乐器材、户外家具和装饰物等能够模拟美好的生活场景的各类物品。亭台阁景墙能够塑造空间的起承转合,同时,大体量的构筑物也能够彰显楼盘的豪华气派,是开发商实力的体现。户外设施能够满足人们户外活动的使用需求,同时能够营造人们活动舒适优雅的氛围,给人非常好的体验感受。

## 4 结语

住宅小区的体验区域是整个住宅物业项目的核心展示区,是开发商精心打造的工程质量的重点展示。它体现了开发商品牌的力量,体现了项目建设的质量和施工工艺的水平,也展现了住宅项目的定位和档次,为前来参观的买家创造了一个舒适、娴静的生活空间。因此,对住宅物业来说,体验区建设的研究具有十分重要的意义。要根据住宅项目的建造实际来合理的设定住宅项目体验区的景观的主要元素。

### 【参考文献】

- [1]刘姝.浅析地产园林景观设计管理实施中存在的问题[J].居舍,2018(31):120.
- [2]杨羚.浅谈养老地产中的植物景观设计[J].现代园艺,2018(20):105-106.
- [3]王云.略论旅游地产景观工程效果质量控制[J].居业,2018(08):161-162.
- [4]王明仁.浅析住宅地产景观植物造景设计[J].现代农业,2018(03):85-86.
- [5]谢博敏.中国传统古典园林手法在当代地产景观示范区景观中的运用[J].现代园艺,2018(04):151.
- [6]张鑫,陈梅.园林景观对于提升住宅地产价值的探讨[J].中外企业家,2018(05):84.
- [7]袁晶.园林景观在商业地产营销示范区的发展[J].上海建设科技,2017(06):59-62.
- [8]王庆,凌敏.展中西融合风格 塑地产体验特色——苏州尹山湖示范区景观设计[J].城市建筑,2017(35):57-60.
- [9]谭启颖.基于中式营造手法的旅游地产景观设计方案——以冀南佛山景区东入口为例[J].住宅与房地产,2017(33):52.
- [10]高洪晓,张宁.浅析地产项目植物景观营造[J].中国住宅设施,2017(10):10-11.

作者简介:王艳君(1982-)女,工程师,本科专业:园林,硕士研究生专业:园林规划与设计,从事房地产开发设计管理工作。