

金秋购房补习班之美术课

# 设计楼盘,便是设计生活



资料照片

美术是一门特别的学科,它让人在学会美的享受之外,掌握实用的鉴赏知识。本堂课通过对楼盘园林、户型知识的分析解读以及对具体案例的品读鉴赏,提醒大家避免对于户型、园林的认识误区,培养购房者挑选适宜户型的能力。

## 课时一:园林 美园林,近水远山皆有情

### 基础知识

**美园林必备:**低容积率、高绿化率、景观搭配、规划设计

**低容积率:**容积率的高低直接影响着小区绿化、采光与居住品质。所以买房时,选择容积率低的小区比较好。总不能为了居住而居住,抬眼全是房,伸手触到的不是绿树,而是对面楼的窗,就差中间搭个板,共进晚餐了。

**高绿化率:**绿化率决定了一个项目是从人的居住需求角度,还是从纯粹赚钱的角度来设计一个社区,太考验开发商的良心了。在这个追求桃源生态的时代,早就不是给块地、搭个棚能睡觉吃饭就能满足需求了。

**景观搭配:**现在多数人都有自己的审美观,别以为随意弄上几棵“饱经沧桑”的树木、“听取蛙声一片”的水塘或者杂草丛生的小道便能蒙混过关。近景远景的错落感、冷暖色调的景观搭配、落叶乔木与常青植物的协调等,明眼人一看就懂。

**规划设计:**规划好不好,走走才知道。别以为一个沙盘就能挥斥天下,以后住楼房,又不是住在沙盘里。若园林有山有水、分区适宜、动静结合,再搭配点凉亭、栈道,建些小桥叠瀑,喜欢就不要克制了,尽情放肆吧。

### 作品欣赏

**华诚·蓝湾新城:**蓝湾新城小区尊崇对材质的忠实,对细节精益求精,秉承环境与建筑互相密切配合的建筑精神,以一种优越的建筑观,打造有地域特色的生态庭院景观。小区以现代、生态、富有人文气息路线为主,打破传统,赋予花园空间全新的面貌,追求在满足功能的前提下,创造特殊的空间,营造全新的风格化景观观赏点。

**冷暖色调相间的色彩调和,**再加上亭台、楼阁掩映其中,小桥、流水、成群嬉闹的游鱼,动静合宜,面对此景,内心怎能不春暖花开! 90000平方米景观公园,犹如生活在花园中。

**恒大·名都:**恒大·名都在原生天然地势上精心布局,利用草坪、灌木、乔木、鲜花、石雕、喷泉、跌水、溪流等元素,营造出一种错落有致、多层次的流动风景,演绎出华美的坡地景观。拥有45000平方米的高贵园林,围绕社区3000平方米的中心湖,采用欧洲经典造园法;特色叠水瀑布、环湖栈道、雕塑喷泉等景观环绕,展现极具生活情调的贵族庭院。恒大·名都踞九里山,近眺平西湖,依山傍水,环境宜人。

## 课堂小结

社区园林环境的打造和设计,决定了居者生活的舒适度,推荐大家尽量选择绿化率高、园林规划设计标准高的项目,并且已经具有实景体现的楼盘,以防买房后园林环境大打折扣。

都说买房选择户型是一个重要的问题,房子的户型如何关系到一家人的健康问题。第一、忌厨房和卫生间相近。第二、忌厅内多门。厅内门太多则会让人视觉上感觉厅的使用面积很小,起居室往往变成了走廊和过道。第三、忌光线暗淡。买房重要的就是光线,若是光线暗淡的话,整个房内就会觉得比较暗,并且空气也不是很好。第四、忌动静相扰。房子是人们起居的重要地点,安静是保证人们睡眠质量的重要因素,买房的时候要看隔壁和小区是否有噪声。

选楼盘不是挑萝卜,选好下手是王道。那么,这就少不了多看、细比、精计算。买房和其他购物一样,也是一分钱一分货,少贪便宜多思考,如何选择园林风格,那就得看购房者所追求的生活方式了。(段晓芳)

## 课时二:户型 好户型,淡妆浓抹总相宜

### 基础知识

**好户型必备:**南北通透、面积适宜、布局合理、公摊面积小

**南北通透:**众所周知,坐北朝南是比较舒适的居住朝向,若再搭配上穿堂而过的通风设计、时间合宜的日照状态,开窗能见景,尽享鸟语花香,夜晚能抬手触星空,45度角的世界任思绪天马行空,一切足矣。

**面积适宜:**说到面积,就是一句话,仔细辨认,坚决不能贪便宜。尤其是一些赠送面积较大的,像小阁楼、景观带等,或是N+1户型,功能性是有了,但却根本用不起来,这些“鸡肋”面积,估计养只大点儿的宠物狗,转身都困难。

**布局合理:**客厅、卧室、卫生间、厨房、餐厅是构成住宅布局的五个基本要素。如何算规划合理?除了常规的干湿分离、动静分区外,尽量减少不必要的走廊通道。当然,不能进门就面对厕所或者卧室与厕所面对面,那估计要“夜不能寐,辗转反侧”了。

**公摊面积小:**公摊面积大到十几平方米,小到几平方米,对于购房者来说,巴掌大的地方都是钱。现在不少开发商打出“零公摊”的噱头,公

摊固然在,只不过强调的是附加、赠送的部分,比如飘窗、露台等,这招“声东击西”可谓名利双收。

### 作品欣赏

**鑫鸿嘉园:**小户型也有大世界。鑫鸿嘉园有约57平方米的小公寓,户型方正实用。小空间厨房、阳台一应俱全,更有一室一厅一卫的超常设计,满足一个小家的居住需求。宽大的客厅开间连接着外阳台及餐厅,通透大气,阳光透过玻璃门照进客厅,既满足日常光照需求,又不会过于暴晒炎热。再加上低总价、低首付等优势,让小公寓成为了都市中的“小苹果”,怎么爱都不嫌多。

**建业·十八城:**顶层复式6室3厅3卫,复式上层建筑面积为97.86平方米,下层建筑面积为161.56平方米。楼上楼下中空客厅,彰显居者非凡气度,挑高空花园,开阔景观视野,阳光清风中陶冶居者情操。独立储物间,尽显优越与尊崇;赠送露台,足不出户便可俯瞰社区城市美景;楼上特设大书房,涵养贵族生活精神气质;客厅、餐厅、生活厅,功能齐全,展现大家风范。