

第八讲 第二期项目： 项目规划与设计

主讲人：王秀燕
谭立元

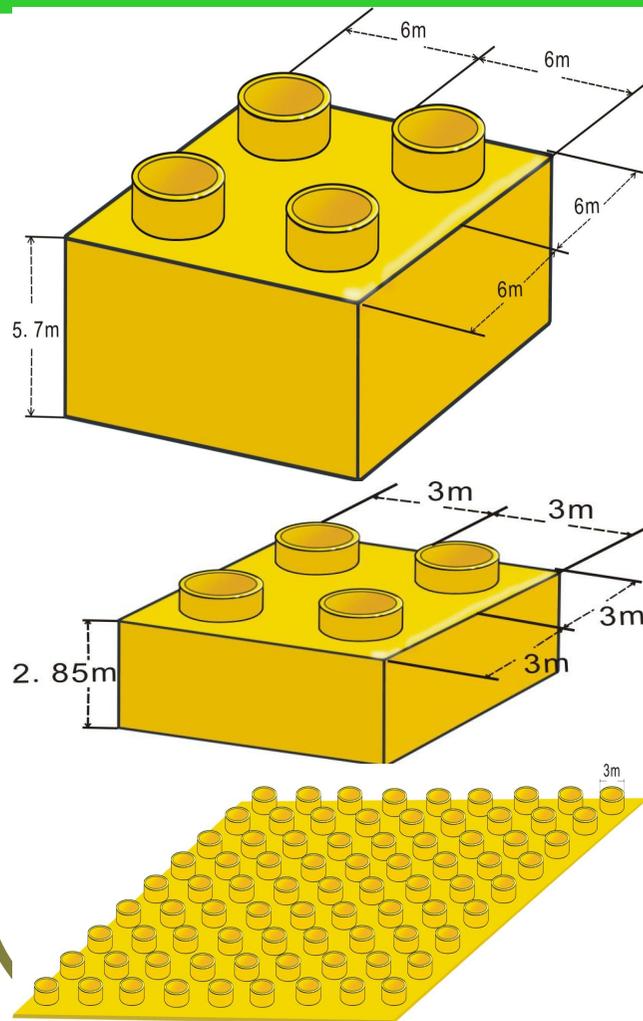


第1节 综合楼、别墅规划设计

时间：40分钟

- 各公司领取土地地块及建房模具
- 开始规划设计
- 绘制出规划设计图纸交于培训师
- 此项工作由各公司设计部完成

模具介绍



单位面积： $6 \times 6 = 36\text{m}^2$

单位面积： $3 \times 3 = 9\text{m}^2$

单位面积： $3 \times 3 = 9\text{m}^2$

别墅的规划与设计-别墅概念与特点

- “别墅”这一名称是舶来品。现在常说的“别墅”，实际上涵盖了国外的两种物业类型：一种是HOUSE，一种是Villa。如果直译过来，House应该是“房子”、“住宅”；而Villa才是真正的“别墅”，也可以译成“庄园”、“城堡”，一种带有诗意的住宅。
- 在家宅以外另建的供游憩用的独户住宅。多建在城郊或风景区。中国古代称别业、别馆。3世纪，意大利山坡地带出现台阶式别墅。中国西晋出现别墅，如洛阳石崇的金谷别业。此外，历代著名的别墅有唐代蓝田王维的辋川别业、明代苏州的拙政园、清代杭州的金罍别业和北京的勺园。近代、现代最具特色的别墅有：赖特设计的流水别墅，勒·柯布西耶设计的萨伏伊别墅等。

● 【特点】

- 1. 别墅造型外观雅致美观，独幢独户，庭院视野宽阔，花园树茂草盛，有较大绿地。有的依山傍水，景观宜人，使住户能享受大自然之美，有心旷神怡之感；
- 2. 别墅内部设计得体，厅大房多，装修精致高雅，厨卫设备齐全，通风采光良好；
- 3. 别墅还有附属的汽车间、门房间、花棚等；
- 4. 社区型的别墅大都是整体开发建造的，整个别墅区有数十幢独立独户别墅住宅，区内公共设施完备，有中心花园，水池绿地，还设有健身房、文化娱乐场所以及购物场所等。

花样VILLA别墅建筑类型大观1—独栋别墅

- **【定义】** 独栋别墅即独门独院，上有独立空间，下有私家花园领地，是私密性很强的独立式住宅，表现为上下左右前后都属于独立空间，一般房屋周围都有面积不等的绿地、院落。这一类型是别墅历史最悠久的一种，也是别墅建筑的终极形式。
- **【特征】** 私密性强，市场价格较高，定位多为高端品质。

花样VILLA别墅建筑类型大观2—联排别墅

【定义】又称TOWNHOUSE，有天有地，每户独门独院，设有1至2个车位，还有地下室。它是由几幢小于三层的单户别墅并联组成的联排或住宅，一排二至四层联结在一起，每几个单元共用外墙，有统一的平面设计和独立的门户。建筑面积一般是每户250平方米左右。

【特征】1、比较注重项目选址，尽量余地、余绿、余水，交通比较方便。2、价位较低，为中产阶级中上层人士及新贵阶层度身定造。3、户型设计丰富而前卫，有特色。

【历史回顾】19世纪四五十年代发源于英国新城镇时期，欧美普及。在欧洲原始意义上的Townhouse是指在城区联排而建的市民城区住宅，这种住宅均是沿街，由于沿街面的限制，所以都在基地上表现为大进深小面宽，层数一般在3层至5层，而立面式样则体现为新旧混杂，各式各样。Townhouse现在在很多国家和地区已非常普及，由于离城很近、方便上班及工作、价格合理、环境优美，成为城市发展过程中不可逾越的阶段——住宅郊区化的一种代表形态。

花样VILLA别墅建筑类型大观3

——双拼别墅

- **【定义】**它是联排别墅与独栋别墅之间的中间产品，是由两个单元的别墅并联组成的单栋别墅。在美国被叫作“Two family house”，直译为两个家庭的别墅。目前，在美国比较流行的2-PAC别墅是一种双拼别墅。
- **【特征】**
- 1. 与联排、独栋对比而言，除了有天、有地、有独立的院落外，最关键的是降低了社区密度，增加了住宅采光面，使其拥有了更宽阔的室外空间。
- 2. 是低层小楼加上私家花园，这种相对独立的双拼别墅，在保证拥有私家花园的基础上，既要加强户外空间的交流，使私家小环境融合社区大环境，也改变了City house和Townhouse兵营式排列的呆板面孔。
- 3. 双拼别墅基本是三面采光，外侧的居室通常会有两个以上的采光面，一般来说，窗户较多，通风不会差，重要的是采光和观景。

花样VILLA别墅建筑类型大观3

——叠拼别墅

【定义】它是Townhouse的叠拼式的一种延伸，是在综合情景洋房公寓与联排别墅特点的基础上产生的，由多层的复式住宅上下叠加在一起组合而成，下层有花园，上层有屋顶花园，一般为四层带阁楼建筑，这种开间与联排别墅相比，独立面造型可丰富一些，同时一定程度上克服了联排别墅窄进深的缺点。

【特征】：

1. 购买人群是社会上的中产阶级，而非真正意义上的富人。
2. 稀缺性、私密性较单体别墅要差，定位也多是第一居所。
3. 叠拼户型比联排别墅的优势在于布局更为合理，不存在联排进深长的普遍缺陷；而且，叠下有可爱的半地下室，叠上有痛快的露台，虽然没有联排的见天见地，但是优势不减，甚至更为灵动而宜人。

花样VILLA别墅建筑类型大观3

——空中别墅

【定义】空中别墅发源于美国，称为“penthouse”即“空中阁楼”，原指位于城市中心地带，高层顶端的豪宅。一般指建在高层楼顶端具有别墅形态的跃式住宅。这种空中别墅发源于美国，以“第一居所”和“稀缺性的城市黄金地段”为特征，是一种把繁华都市生活推向极致的建筑类型。它要求产品符合别墅的基本要求，即全景观，目前这类产品主要存在于成立的高档公寓顶层，在别墅区中还比较少。

【特征】：

1. 空中别墅的建筑形式弥补了高层建筑的诸多弊端，与普通别墅相比，具有地理位置好、视野开阔、通透等优势，给人高高在上、饱览都市风景的感觉，显示了强大的市场竞争力。
2. 挑高层高：一般住宅的层高是2.7-2.9米，空中别墅的标准是3米多，从3.1、3.3、3.6米不等，比普通房挑高几十厘米，意味着通风更顺畅，采光度很好。

- **【历史回顾】**北京在2000年前后就有了空中别墅，第一个将这种产品引入北京的是清芷园。但在当时，不少开发商开发空中别墅，往往是项庄舞剑，意在沛公。2000年3月，广州新理想华庭中的一套空中别墅面积达到1146平方米，被评为“大世界吉尼斯之最”。21800元/平方米的天价和“骑摩托车自行车者不得进入”的牌子，为炒作提供了新的定义；而其后，中国第一商城建成了1600平方米的空中别墅，上下共4层，有独立的电梯厅直通别墅，标价是1.5亿元人民币。2001年和2002年，北京空中别墅市场归于静默，到2003年以远洋天地群星系列为代表的空中别墅产品再度引起关注。

别墅建筑风格大观之中式风格别墅

- 【简介】中式传统建筑风格在国内建筑市场的尴尬地位由来已久，**首先**，传统的中国居住建筑，无论是南方的，还是北方的，与现代住宅的功能要求和现代人的生活方式有比较大的矛盾。**其次**，其结构形式又是以木结构为主，在建筑材料和施工工艺上都有先天不足。**另外**，北方的四合院需要相当的占地面积，南方的天井围合院落在采光、通风等方面也无法满足现代生活要求。因此，对中式传统居住建筑，既不能照搬，也不容易借鉴。但现在随着技术水平的提高和国家经济实力的增加，对于本民族传统居住文化的自信心也在逐步建立。特别是最近几年，一批非常有影响的新中式建筑的诞生，彻底改变了人们的观念。新北京四合院“易郡”、通州“运河岸上的院子”、“观唐”这几个非常有特色的项目起到了非常好的效果。
- 【特征】**北京的四合院**与**苏州园林宅院**是别墅中化的两大融合表征。新中式建筑不仅在文脉与中国传统建筑一脉相承，而且更重要的体现在对传统建筑的发展和变化上：既很好的保持了传统建筑的精髓，又有效的融合了现代建筑元素与现代设计因素，改变了传统建筑的功能使用，给予重新定位。因为建筑材料的变化以及现代生活方式的变化等原因造成的对建筑需求的变化——建筑形式只是这些内涵发展和变化的一个结果。新中式建筑的集体爆发带给国人很大振奋，不仅在文化上被广泛支持，在被市场认可的程度，也达了良好的效果。

别墅建筑风格大观之美式风格别墅

● 【简介】美国是一个移民国家，几乎世界各主要民族的后裔都有，带来了各样建筑风格，其中尤其受英国、法国、德国、西班牙以及美国各地区原来传统文化的影响较大。互相影响、互相融合，并且随着经济实力的进一步增强，适应各种新功能的住宅形式纷纷出现，各种绚丽多姿的住宅建筑风格应运而生。因此美国的建筑风格呈现出多元的丰富多彩的国际化倾向。美国的建筑，尤其是住宅，是集当今世界住宅建筑精华之大成后又融合了美国人自由、活泼、善于创新等等一些人文元素，使得美国的住宅成为国际上最先进、最人性化、最富创意的住宅。

● 在中国发展进行的北美风格，更多的体现在别墅这种业态上，北美别墅发展成为既简约大气，又集各种建筑精华与一身的独特风格，充分体现了简洁大方，轻松的特点，居住非常具有人性化，在别墅市场非常受欢迎。即使是进入别墅市场百花齐放的今天，北美风格依然占据着市场的主导地位。最近某权威机构做过一项统计，70%以上的潜在购买人群都倾向于选择北美风格别墅，可见北美风格的影响程度。

别墅建筑风格大观之欧式风格别墅

- **【简介】** 欧式建筑风格是比较经典的，时下的欧陆风格建筑数不胜数。在别墅市场起步初期，欧式风格是最多的，但是在风格的表现上手法显得粗糙，而且只能是整体表现出风格为欧式，没有特别地选择哪个国家的风格或是哪个具有鲜明地方特征的建筑风格。随着别墅市场日趋成熟，欧式别墅的风格设计呈现多样化，且在尽量避开粗略的风格轮廓，更加细化到某一国家和地区的风格，而别墅建筑造型也更加生动。
- **【特征】** 德式建筑简洁大气，法式建筑呈现出浪漫典雅风格，代表项目有普罗旺斯。地中海式建筑风格以清新明快为主。

别墅建筑风格大观之法式风格别墅

- 【特征】
- 1. 布局上突出轴线的对称，恢宏的气势，豪华舒适的居住空间。
- 2. 效果贵族风格，高贵典雅。
- 3. 细节处理上运用了法式廊柱、雕花、线条，制作工艺精细考究。

第2节 提交设计施工计划

时间：10分钟

填写开发计划表(并提交)

1. 建筑面积。
2. 设计、装修档次。
3. 园林工程档次。
4. 户型种类及面积。

选择外观设计方案

时间：10分钟

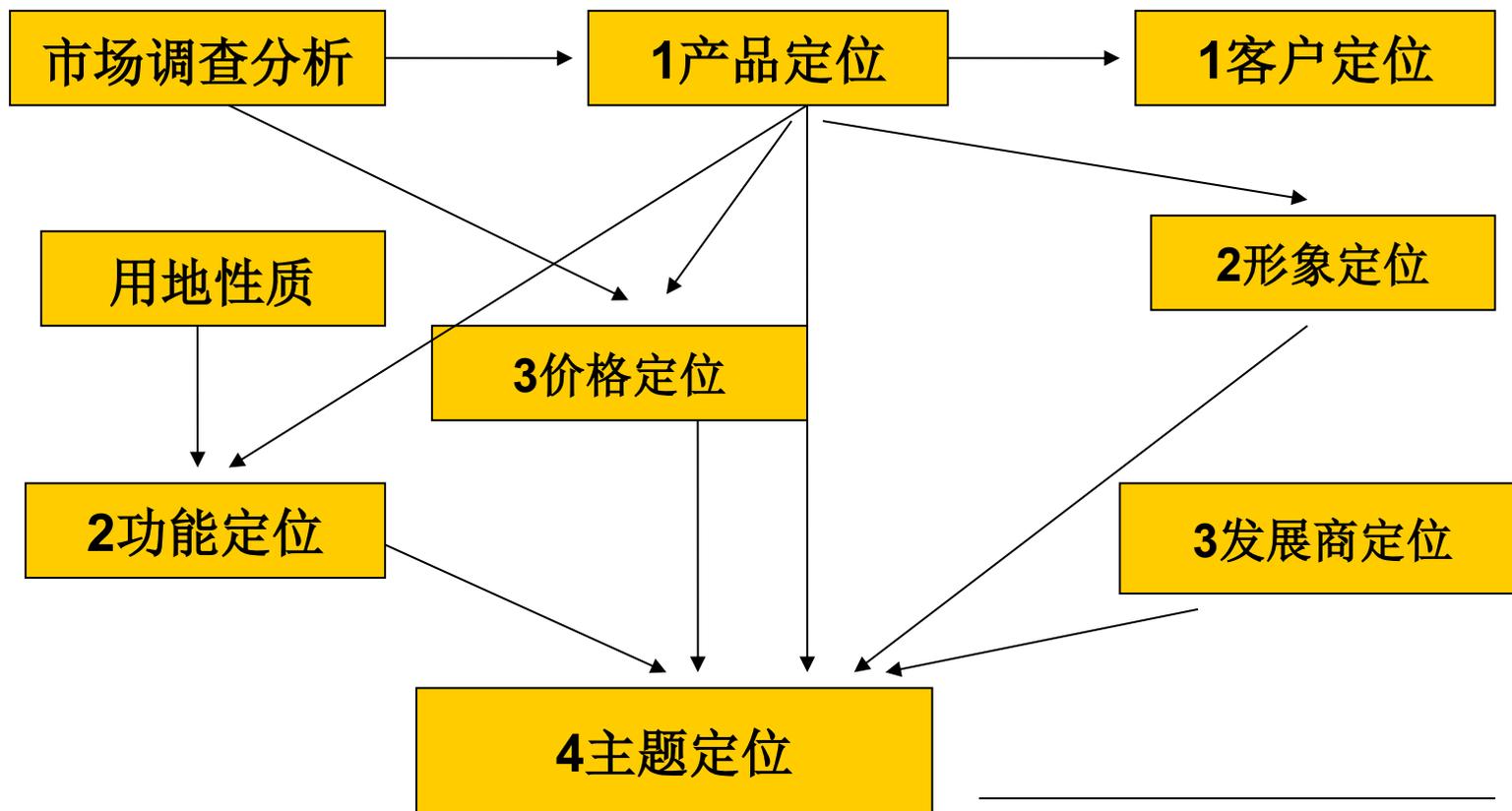
- 根据开发计划表选择设计图片
- 同一档次的图片由评委评出“+”或“-”（优、劣）

点评

项目策划与定位（写字楼、别墅）

- 产品功能与质量定位
- 客户定位
- 形象定位
- 主题定位
- 价格定位

项目定位与策划



万科：“大道当然，
精细致远”

商业房地产目标客户定位与分析

客户	利益细化	行业特征	行为特征	预测符合利益的产品
大型承售商家	物美价廉	多为金融、地产类投资商或在型企业	投资不动产，进行资本运营；自用；分割出售	商务、商业大厦、商业街
大型承租商家	物美价廉	多为大型零售、品牌专业店	自用；统一招商经营；分割转租	商业大厦、商业街、购物中心、专业市场
个体业主	投资回报率高	多为个体经营户或投资客	自用；投资物业出租	商业街商铺、购物中心、专业市场商铺
个体租户	地段好，租金合适	个体经营户	自用经营	商业街商铺、购物中心、专业市场商铺

第3节 制图

- 本章结束同学们提交**2**份作业：
- 开发计划表
- 图纸