

中国城市公园物业

蓝皮书

CHINA CITY PARK PROPERTY

—— BLUE BOOK ——

中国城市公园物业蓝皮书

云南出版集团公司
云南科技出版社

· 昆明 ·

图书在版编目(CIP)数据

中国城市公园物业蓝皮书 / 赵峰主编, 一昆明: 云南科技出版社, 2009.7

ISBN 978-7-5416-3323-2

I. 中… II. 赵… III. 住宅 - 房地产业 - 研究 - 中国
IV. F299.233.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2009)第 114522 号

南方报业传媒集团云南信息报

云南电视台《房市直通车》

《云南地产》

搜狐·焦点昆明房地产网

昆明中房现代房地产开发有限公司

联合出品

云南出版集团公司

云南科技出版社发行

(昆明市环城西路 609 号云南新闻出版大楼 邮政编码: 650034)

云南省玉溪印刷有限责任公司印制 全国新华书店经销

开本: 889mm×1194mm 16 开 印张: 4 字数: 100 千字

2009 年 7 月第一版 2009 年 7 月第一次印刷

定价: 58.00 元

城·市·公·园·共·生·体

但愿每一个人居住的更加美好

《中国城市公园物业蓝皮书》编委会，要我为他们的《中国城市公园物业蓝皮书》写一段话，看了这个题目及内容提要，我想这是一件很好的事情。因为，只有一个市场成熟，才能够更加区分与细化，更加注重品牌，注重这些品牌的内在性。而城市公园地产则是房地产市场发展一种细化与区分的方式。

我们可以看到，从1998年住房制度改革以来，中国的房地产市场得到飞速的发展，无论是一线城市，还是其他城市都是如此。随着国内房地产市场的发展与繁荣，居民住房面积增加了，居民住房条件改善了，居民生活由此也发生了根本性的变化。可以说，尽管近十年来中国的房地产市场发展存在这样及那样的问题，但是，居民的住房条件改善应该达到历史上的最好水平。我们也应该看到，近十年来中国房地产市场是发展了，是让民众的基本住房条件改善了，但是，这仅是居民住房条件的基本问题，即居民住房条件的改善仅是解决了城市居民的住房“温饱”问题。而且随着中国的经济快速发展，随着居民的基本住房条件的改善，城市居民对住房条件的需求、愿望及理想将发生较大的变化，因此，房地产市场发展就得通过各自的差异化产品来满足国内居民不断增长的多元化的住房需求。而城市公园地产就是满足这种多元化的住房需求的一种形式。

因为，房地产市场的发展体现了城市化进程的加速。而在城市化的快速发展过程中，由于钢筋水泥的大楼可以随处拔地而起，城市的居住环境会与大自然越来越远。而留下与大自然较近的只有那一个个城市公园。城市公园作为一个城市居民休闲放松的活动场所，它是城市居民接近大自然、体验自然，以及休闲、体育锻炼的地方，自然也就能为城市公

司周边的房地产或城市建筑带来许多比其他地方住房更为优越的居住条件与环境。还有，对于城市公园来说，它不仅是城市中与大自然最近的地方，还在于不少城市公园是城市文明积累的结果。它把一个城市的文明与自然相结合，是城市文化传承的场所。

还有，随着国内经济的发展，居民的生活水平逐渐地提高；随着网络技术普及，家庭办公越来越成为城市居民生活最为普通的生存方式；随着中国老龄化社会到来，城市居民对居住住房的要求也就越来越高，这些都需要用更多的条件较好、环境较好的城市物业来满足这些多元化的住房需求。在一定意义上说，城市公园地产能够提供这种便利及可满足相应的需求。因为，在城市公园周边，不仅可以分享公园自然环境、城市文明，而且也可以分享城市各种生活服务设施的便利。城市公园地产可以集自然、文化及居民生活的便利于一身。

当然，这是我们的理想，也是我们城市的多数居民的理想。如何能够让这种理想成为现实，就得让我们地方政府规划好每一个城市公园，并让这些城市公园周边成为居住良好的空间；就得让我们房地产企业如何生产更多更好的产品来满足城市居民这种多样化的需求，就得让我们的房地产企业真正理解城市公园的实质，打造出更多更好的城市公园地产品牌，从而使我们每一个人的居住条件越来越美好。

正是从上述意义上说，本书出版是相当有意义的。而且该书运用简洁的语言、科学的方式全面论述了公园和住宅的关系，对城市公园地产的意义做出了积极地评价工作。这既可增加居民相关的知识，提供相应的信息，还可引发了居民对这种居住方式的生活向往，以及对公园文化如何继承和发展的思考。是为序。



易宪容

中国社科院金融研究所金融发展室主任



城市公园地产——
给业主带来超越居所的生活品质。
给城市提供张扬神韵的品牌载体。

何长地

(原博鳌地产论坛主席, 南开大学继续教育学院院长,
南开大学商学院博士生导师)



城市公园物业携山水灵气, 揽日月清辉, 具有得天独厚的资源与环境优势。城市公园住宅也因“天上人间”的环境而成为住宅中的极品。研究城市公园物业尤其是城市公园住宅, 是一项能激发人情趣的学术工作; 而拥有一处城市公园住宅, 则实在是可遇而不可求的事情。

董藩

(民革中央委员, 著名经济学家, 北京师范大学房地产研究中心主任)



生活让我无法离开城市, 心灵让我无法舍弃自然, 与公园相伴而居, 是最理想的选择了。我常想, 美好的生活就像跃动的舞蹈, 而公园生活, 就是那充满灵气的舞姿。

陈鹤

(中国著名舞蹈艺术家)



《中国城市公园物业蓝皮书》立意十分前卫。从社区胚胎到物业阶段, 均突出一个命题——社区公园化。即集居住、休憩于一体, 天人合一; 居住内外环境交融养生的天堂般的理想社区。

杨文

(云南省住房和城乡建设厅总规划师)



“公园地产”原本是个营销概念, 但在中房现代和翡翠湾的努力下, 这个概念有了建筑学术意义, 公园地产业才有了相对清晰的标准。这样做的直接后果是: 融园型的城市公园物业或许成为中国最难达到的顶级物业类型。

谢鹰

(《云南地产》主编)

观点



建筑与公园是构成城市空间必不可少的要素。建筑围合成街道、广场、街区等城市空间；公园改善了城市环境，为人们提供了休闲歇息的活动场所。城市离不开建筑和公园。建筑设计、景观设计和城市规划三者的紧密结合时“广义建筑学”的精髓在翡翠湾规划设计中得到具体应用。建筑、公园和城市空间三者的相互依存、融合与共享是翡翠湾独具的文化特色的具体表达。

林维纯

(国家建筑大师, 云南省设计院前总建筑师)



“城市中心区有巨大的摩天楼，外围是高层住宅，楼层之间有着大片的绿地……”这是上世纪现代建筑运动重量级建筑大师勒·柯布西耶在1922年就提出的一种人居环境“乌托邦”。由于城市人口规模、用地以及经济发展等因素，至今这一“乌托邦”一直是一种“稀缺”。把高层住宅与城市公园相结合建设，形成一种“城市公园地产”模式。也许是一种可行有效的方法。

何雪

(云南省设计院总建筑师)



城市公园住宅集城市级资源与公园化环境于一体，背负着大多数城市人的居住理想，是现代中国城市生活方式升级的新样板。

郭群

(五合国际建筑设计集团 <五合智库> 总经理)



在这个“以房带园”的项目中，却始终体现着“以园带房”的设计理念。翡翠湾的建筑只是点缀，龟龙湖公园才是真正主角。“三分建筑，七分环境”，和谐是设计追求的最高境界。

陈辉

(云南泛亚工程设计院有限公司总经理)



昆明翡翠湾作为中国城市公园物业的杰出案例，让世人看到我国地产全面持续社区建设的巨大进步。它突出展现了生态可持续和城市文脉的可持续景观价值。而且这一项目恰好位于城市风水龙脉的重要节点之上，它以公园的名义，以一衣带水的私人物业为载体，让有幸拥有它的少数社会精英尽享得天独厚的特色文化和主人主场体验。

当我们从全球化的国际视野中审视翡翠湾公园物业。天然具备的核心价值，尊重土地天然风物并且坚持对这块土地上的文化自信，展望未来天人合一的理想生活，我们为发展商及其团队的远见和创意而深受鼓舞，他们的努力和实践为国人赢得骄傲。

陈树志

(英国 DLA 设计事务所有限公司 & 深圳棣志景园林技术有限公司首席景观设计师)

索引 INDEX

第一章 中国城市公园物业的概述 10

第一节 公园物业 12

1 公园与公园物业 12

2 公园物业发展状况 14

3 公园物业的身份思辨 17

4 公园物业的分类 19

第二节 公园物业的两极：城市公园物业VS郊野公园物业 20

城市公园物业与郊野公园物业的特征比较 20

第三节 中国城市公园物业是中国公园物业的代表 21

1 资源占有:中国城市公园物业的核心特征 23

2 中国城市公园物业集合了最优势的城市资源 23

3 城市公园物业享有的是最稀缺的公园资源 24

第二章 中国城市公园物业的标准 26

1 城市性 28

2 公园的市政性 28

3 人文性 29

4 社区性 30

第三章 中国城市公园物业的三重境界 32

第一重 傍园型物业——初级的城市公园物业 34

第二重 邻园型物业——中级的城市公园物业 35

第三重 融园型物业——顶级的城市公园物业 37

第四章 中国融园型城市公园物业的代表作——翡翠湾 44

翡翠湾概述 46

翡翠湾的6大价值体系 48

翡翠湾的融园生活公约 55

翡翠湾的融园生活拼图 56

附章 59

中国城市公园地产高峰论坛 59

专家点评 61

跋 在公园里安一个家 63

第一章

中国城市公园物业的概述

工业时代以来，随着自由平等的人权观念深入人心，代表着贵族特权阶层的“私园”逐渐被体现大众休闲的“公园”所取代。而随着城市化进程的不断加速，人们离自然越来越远，使公园也逐渐成为城市中最稀缺的公共自然资源，不但承载人文价值，也成为了城市精神的象征。因此，在世界范围内，房地产的一种细分物业类型——公园物业，始终处于城市物业的价值顶端。

1 公园与公园物业

公园定义

公园,是人类精神文明高度发展的产物,是自由、平等精神的产物。

顾名思义,公园是一个开放的公共空间。在人类社会发史中,公园源自私家园林,直到 18 世纪人权思想启蒙后,公园的概念才被延伸到大众的生活之中。

西方文化谱系中,对公园的定义是: A park is a protected area, in its natural or semi-natural state or planted, and set aside for human recreation and enjoyment.^①(公园是一个自然或类自然的保护区,给予人们娱乐和享受。)

在中国对公园的普遍认知是指:

由政府或公共团体建设经营,供公众游玩、观赏、休闲、开展科学文化及锻炼身体等活动,有较完善的设施和良好的绿化环境的公共绿地。^②有改善城市生态环境等作用。

公园特征

· 自然性与社会性的结合

西方文化更强调的是公园的自然属性,而中国文化更强调的是它的社会属性。但不论中西方社会,公园都是以其自然属性为基础承载着社会功能。这种社会功能就是以通过政府修建公园,再以生活配套的市政属性来提供人们享受自然的场所。简言之,公园的自然性让人们有了亲近自然的可能,市政性则决定了公园社会公益效用。

· 公民精神的反映

公园反映着现代社会自由、平等的公民精神。正如学者所指出,公园以其开放性和多样性的使用功能,成为现代社会符号性的场所之一。“公园能够打破冰冷的城市构筑物,作为一个系统,形成在城市结构中的网络为市民提供必要的空气和阳光,为每一个城市及区域都提供独特的识别特征,公园为各年龄阶段的市民提供散步、休息、运动的有序消遣空间;公园是在现有自然的基础上重新创造的自然与文化的综合体。”^③

· 文化传承的场所

公园以其公共开放性成为人们生活交流的场所,文化在这里得到积淀,思想在这里得到发酵。公园既是公民精神的反映,也是历史文化的传承的场所。许多著名的公园无一例外都是社会文化的聚集区,比如北京地坛公园、杭州西湖公园、上海复兴公园等。

· 稀缺的公共资源

由于公园占用了大量的土地资源、自然景观资源,甚至历史文化资源,其建造成本是昂贵的,所以公园对任何一个国家来说都属于社会的奢侈品,是稀缺资源。从某种程度上来说,公园与一个社会的文明水平息息相关。通常,物质文明和精神文明较发达的地区,其公园数量也相应较多,公园的功能也更为完善。

公园之最

- 世界最大的公园:美国黄石国家公园(Yellowstone National Park)。黄石公园占地约 9,000 平方公里,以地质的地热现象而闻名,同时这也是全世界第一个国家公园。
- 中国大陆第一个国家公园:普达措国家公园(Pudacuo National Park)。普达措位于云南香格里拉的“三江并流”世界自然遗产中心地带,这里是一个无任何污染的童话世界,水质和空气质量达到国家一类标准,湖清澈,天湛蓝,林涛载水声,鸟语伴花香,是修身养性和陶冶情操的最佳净域。规划面积达 1313 平方公里。
- 欧洲最大的城市公园:凤凰公园(Phoenix Park)。公园位于都柏林的市中心,占地 712 公顷。这是一个由 16 公里长的绿化地带围合起来的巨大公园。
- 亚洲最大的城市公园:朝阳公园(Chaoyang Park)。朝阳公园坐落于北京市朝阳区中部,公园南北长 2.8 公里,东西宽 1.5 公里,总面积 288.7 公顷,其中水面面积 68.2 公顷,是集生态、文化、休闲于一体的城市公园。

① <http://www.wikipedia.com>, 2009 年 5 月查询

② 建设部:《公园设计规范》CJJ 48—92

③ 李惊,秦柯.西方城市公园发展史.山西农业科学,36(10):86~88



▲什刹海公园

什刹海公园（后海）

什刹海被誉为“老北京最美的地方”，从古到今都是城市名流的居住地。这里现在还保留有恭王府、张之洞故居、郭沫若故居、梅兰芳故居、徐悲鸿纪念馆、老舍旧居、宋庆龄故居等。今天，什刹海名人故居已经成为什刹海边的一道风景线，众多的游人慕名前来，只为心中那一份对历史的眷恋和对古迹的景仰。

什么是公园物业？

公园物业，一般是指为了给居民营造稀缺的景观和生态环境，开发商依托市政公共公园或将房地产开发与公园结合起来的项目。^①

从广义上讲，公园物业是指跟公园有关联的物业类型，它是将公园景观作为物业的特色和卖点，将建筑、人文与自然环境结合成一体地产概念。

公园物业存在的根本基础就是人们对稀缺的公园自然生活环境的追求，这种稀缺资源的享有决定了公园物业备受青睐。

而公园能够辐射的半径是有限的，从而使公园物业的再生性变得难度加大，公园物业作为不动产价值的稳定性上相对其它物业来说更胜一筹也就不言而喻了。

① 中国指数研究院：《北京公园地产白皮书》，2005 年



▲纽约中央公园

纽约中央公园 (Central Park) 的豪宅效应

中央公园于 1873 年全部建成, 历时 15 年, 它的兴建也带动了当时尚属郊区的周边地区的城市化进程。公园的面积大得惊人, 达 340 万平方米。在这样一个喧嚣繁荣的大都市开辟出这样一个巨大的公园, 这一创举得到了举世称赞。现在, 以中央公园为核心的曼哈顿区域, 聚集了世界最顶级的豪宅名流。比如洛克菲勒中心, AOL 时代华纳中心, 麦当娜、朱莉亚·罗伯茨、莎拉波娃等著名明星都在此购入豪宅。中央公园区域就是美国豪宅的代表, 上流社会身份的彰显。

2 公园物业发展状况

世界公园物业的发展综述

1843 年, 英国利物浦动用税收建造了公众可免费使用的伯肯海德公园, 标志着世界上第一个城市公园在英国诞生。1858 年, 纽约中央公园在曼哈顿岛开始兴建, 成为拉动曼哈顿城市化进程的关键促进因素, 至今, 中央公园周边已是吸引世界名流云集的标志地带, 其地块价值比其他区域高出 9 倍。公园带来周边地产开发热潮, 从而引发周边物业升值的现象也是世界的城市物业发展常态。几乎每座著名的城市都有一个著名的公园, 旧金山的金门公园, 芝加哥的林肯公园, 东京的新宿御览等等。公园成为这些城市的名片的同时, 这些公园物业往往也是这些城市物业价值的天花板。

中国公园物业的发展历程

古代中国并没有公园，也就更谈不上公园物业，当时只有私家园林物业和皇家园林。私家园林物业中最具代表性的就是苏州“拙政园”。拙政园是江南私家园林的代表，也是苏州园林中面积最大的古典山水园林，是中国历史中私家园林的顶峰。清代才子袁枚所住的“随园”也许可以勉强看作是公园物业——袁才子总是将随园大开，任人出入游玩。但究其本质，只能算“私园公用”。

实际上，当代的中国公园物业仅仅是近二十多年来随着中国经济社会的发展和鼓励商品房建设才开始兴起和成长起来的。虽然公园物业在中国还处于初级发展阶段，却已表现出旺盛的发展势头，并逐渐表现出加速开发的特征。

北京市，以朝阳公园为区域，从最早的涉外人员（包括海归、外籍、驻华机构等人员）租用民房及宾馆，到后来公园周边云集了棕榈泉国际公寓、公园五号、维多利亚花园、龙阁、观湖国际等诸多中高端地产项目。到现在，该地区已经成为了北京公园地产的代表，也成为北京高品质物业的代表。

在上海，以蓬莱公园为区域，由于坐拥上海内环线以内、南市区老城厢的特殊地理位置，该地区周边也聚集了数个豪华楼盘，成为上海市市区内高档住宅的不二选择。

放眼全国众多城市的豪宅板块无不与公园物业联系在一起。

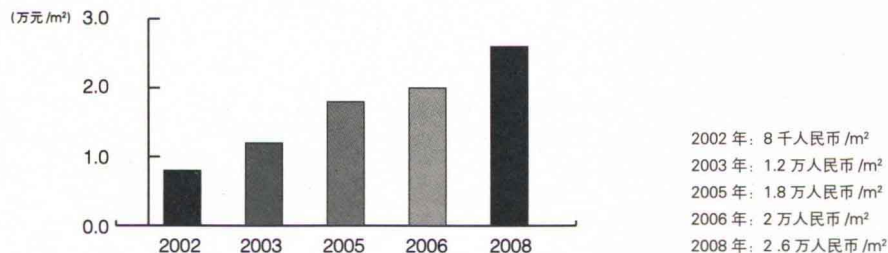
上海浦东的世纪公园，
香港的维多利亚公园，
杭州的西湖公园，
昆明的翠湖公园，
.....。



▲北京朝阳公园

为什么公园能带动地产升值？

土地的价值在市场中，是按地段、应用、供给等因素来评估的。其升值也必然受这些因素的影响。根据经济理论的核心——需求决定价格，当公园的数量相对人们的需求是贫乏时，公园的价值就能在稀缺中得到提升，其周边的土地价值受公园资源的影响，也必将随公园而得到提升。



图例 \ 中国北京朝阳公园板块房价走势图





▲拙政园

私家园林物业的极致——拙政园

拙政园，是江南园林的代表，也是苏州园林中面积最大的古典山水园林。其布局疏密自然，以池水为中心，楼阁轩榭建在池的周围，把风景诗、山水画的意境和自然环境的实境再现于园中。其布局的山岛、竹坞、松岗、曲水之趣，被胜誉为“天下园林之母”。

拙政园如此精致的设计，还得归功于最初的设计人，明代著名画家文徵明。文徵明受友人之托设计此园时，发现这块地并不太适合建盖很多建筑，因为这里地址松软，积水弥漫，湿气又重。他画了许多设计图，最后决定以水为主体，辅以植栽，因地制宜的设计景点，并巧妙的将诗画中隐喻套进视觉层次中，形成以水见长、天然野趣、庭院错落的造园艺术特征。文徵明还喜爱植物，在设计中注重植物景观，据传现在拙政园里还有他亲手栽种的紫藤。有学者分析在 31 个景点中，超过一半的景，都与植物和植物本身的意涵有关。