

ZHUZHAI KAIFA LEIXING CEHUA

住

宅开发类型策划

- 多年地产开发经验之精华
- 中国房地产划时代之力作

第二分册:

高度、素质、景观策划

GAODU SUZHI JINGGUAN CEHUA

GAODU SUZHI JINGGUAN CEHUA

主编 余源鹏

- ★ 三大分册、九十章，包括了现今所有五十类住宅开发类型
- ★ 总结各种住宅类型的发展现状，深刻分析其开发优劣势，并提供先进实用的开发要诀和建议
- ★ 以穗、京、沪、深四大城市最成功开发商的最成功楼盘为例，对应着各种住宅类型供你参考借鉴



广东经济出版社

2

住

宅开发类型策划

第二分册:

高度、素质、景观策划

GAODU SUZHI JINGGUAN CEHUA

图书在版编目 (CIP) 数据

高度、素质、景观策划/余源鹏主编. —广州: 广东经济出版社, 2004.3

(住宅开发类型策划: 第二分册)

ISBN 7-80677-699-0

I. 高… II. 余… III. 房地产-开发 IV. F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2004) 第 002926 号

出版发行	广东经济出版社 (广州市环市东路水荫路 11 号 5 楼)
经销	广东新华发行集团
印刷	湛江日报社印刷厂 (湛江康宁路 17 号)
开本	787 毫米×1092 毫米 1/16
印张	26.75 2 插页
字数	368 000 字
版次	2004 年 3 月第 1 版
印次	2004 年 3 月第 1 次
印数	1~5 000 册
书号	ISBN 7-80677-699-0 / F·1029
定价	54.00 元

如发现印装质量问题, 影响阅读, 请与承印厂联系调换。

发行部地址: 广州市合群一马路 111 号省图批 107 号

电话: [020] 83780718 83790316 邮政编码: 510100

邮购地址: 广州市东湖西路邮局 29 号信箱 邮政编码: 510100

(广东经世图书发行中心)

本社网址: www.sun-book.com

·版权所有 翻印必究·

总顾问：余构耀

主 编：余源鹏

参编人员：(排名不分先后)

林达愿	夏 庆	吴灵宇	董庆园	张吉柱	钟世权
曾 琳	陈乃华	徐金峰	李 政	王旭丹	林旭生
许铭鑫	匡亚川	张雄辉	吴立鸿	张进生	张镇滨
陈 禧	余晓生	余浩杰	余鑫泉	杨健涛	李小霖
许奕旻	张晓钦	杨子道	成见开	刘慧念	林佳仕
杜志杰	黄奇然	黄林峰	郝振鲁	吴锦辉	祝雄涛
郑天心	温 涛	王镇江	陈淑燕	罗炜煜	梁 雄
付敬涛	宋明志	杨其木	尚晓磊	王丛菲	韩 松
杨剑林	田 宇	杨秋鸣	厉世宝	陈崇杰	涂安华
薛 丰	徐森林	方 俊	张 强	李 猛	陈 波
胡 伟	张 巍	陈 静	黄雪芳	王志宏	赵宗波
邹云辉	苗斌艳	吴华勇	楚遵林	张宏刚	林 涛
魏海青	胡彦平	秦焕朝	刘宝山	唐开春	岳克玺
郝增彬	王文博	刘 鑫	庞 博	于华龙	刘 冲

策划支持：长珠行房地产咨询机构

信息支持：盈基网 (www.eaky.com)

前言

我们时常面对着一片自己有意取得或已经取得开发权的土地，想象着未来平地起高楼后受购房者追捧的热卖情景，心中不由泛起一阵快意。

然而当我们回到现实，回到眼前的这块土地上，我们可能首先就会问自己这样一个问题：这里盖什么样的房子合适呢？凭着以往取得成功的项目的开发经验，我们很容易就会将以往的类型先套在这片土地上。结果我们发现，由于地块的不同，土地可挖掘的潜质就会不同，以前的做法对新的项目并不一定适用，开发类型及开发策略应该作出相应的调整。或者我们也可能觉得这里什么都可以做，却什么也不好做。于是我们陷入沉思之中……

在这个位置开发什么类型的房子好呢？要定位于什么样的档次呢？高度是做高层、小高层还是多层呢？户型怎样搭配合理呢？怎样挖掘并营造地块深层素质和景观卖点呢？能否做别墅或者是公寓呢？有没有其他创新的住宅类型可供开发选择呢？

如果您有同样的问题，那么请您翻开这本书，因为本书所编写的内容有针对性地回答了以上的问题。

阅读本书前，请您先为该地块可能属于或可能开发的类型在前面的类型总表中打勾，然后带着问题去阅读本书相应的部分。本书必将帮助您找到最准确合理的开发类型，帮助您分析该类型的优劣势及其开发的方法和要诀，并提供国内万科、合生、万通、中海等等最成功开发商的最成功楼盘案例，供您借鉴参考。希望本书能成为您决策的智库和敛财的指南针。

本书在编写过程中得到了各机构、地产界人士、建筑界人士和新闻媒

介的精心指导和大力支持，由于成书时间较紧，错漏在所难免，请广大同行们批评指正。另外，本书参考了部分报刊的信息，请有关作者速与本书参编人员联系，以便支付稿酬。在此，编者谨致谢意。

余源鹏

2004 年 1 月于广州珠江畔





目 录

第 1 章 高度策划	[1]
第 1 节 多层住宅开发策划	[3]
一、概念区分	[3]
二、低层住宅的特点	[4]
三、多层住宅的发展及展望	[5]
四、多层住宅各楼层优缺点比较	[9]
五、多层住宅开发的优劣势分析	[9]
六、中国最有名的多层住宅开发商的代表作 ——深圳万科四季花城操盘解码	[11]
七、读者思考	[19]
第 2 节 小高层住宅开发策划	[21]
一、小高层的三代发展过程	[21]
二、小高层住宅开发的优劣势分析	[23]
三、板式小高层的特点分析	[27]
四、中国发展最迅速的小高层开发商合生创展 与珠江投资的结晶——广州骏景花园成功之道	[29]
五、读者思考	[37]
第 3 节 高层住宅开发策划	[39]
一、高层住宅在我国的发展	[39]
二、高层住宅开发的优劣势分析	[45]
三、开发商需要了解的高层住宅安全设计规定	[47]
四、高层住宅的物业管理方法	[50]





五、给高层住宅开发商的一些建议	[53]
六、中国第一高层住宅	
——上海世茂滨江花园的开发借鉴	[57]
七、中国最大型的高层住宅	
——上海中远两湾城的开发借鉴	[62]
八、读者思考	[67]

第2章 素质策划

[69]

第1节 智能化住宅开发策划

[71]

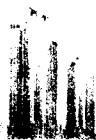
一、智能化住宅的发展历程	[71]
二、我国普通智能化住宅小区的定义与内容	[74]
三、我国星级智能化住宅小区的分类与要求	[76]
四、普通住宅小区智能化系统名词解释	[80]
五、星级智能化住宅小区示范工程细则	[86]
六、智能化住宅开发需要注意的五个问题	[93]
七、中国第一个三星级智能化系统示范小区	
——广州汇景新城实战解读	[96]
八、读者思考	[102]

第2节 健康住宅开发策划

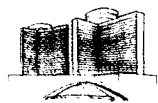
[104]

一、采用跟进机制的健康住宅试点工程已经启动	[104]
二、健康住宅的开发讲求务实	[106]
三、世界卫生组织的健康住宅十五个标准	[107]
四、中国《健康住宅技术要点》	[108]
五、健康住宅开发的优劣势分析	[110]
六、全国首个健康住宅试点工程项目兼	
“中国名盘”之一——北京奥林匹克花园营造剖析	[111]
七、读者思考	[120]





第3节 文化住宅开发策划	[122]
一、房地产开发离不开文化	[122]
二、文化对住宅开发的四大作用	[126]
三、营造住宅文化的原则	[129]
四、构成住宅文化的六个因素	[131]
五、楼盘搞文化艺术活动的四大作用	[132]
六、兼具传统文化底蕴与现代建筑功能的文化豪宅	
——广州东山雅筑成功之道	[133]
七、读者思考	[139]
第4节 绿色住宅开发策划	[141]
一、绿色住宅是一个利己利民的卖点	[141]
二、绿色住宅的六个基本特征	[143]
三、开发绿色住宅需要具有五个概念	[145]
四、绿色住宅的规划设计方法	[147]
五、“五亲空间”成就绿色住宅园林景观设计	[148]
六、绿色住宅开发策划的四大核心秘诀	[151]
七、保证绿色住宅成功开发的三个实施目标	[153]
八、中国著名绿色主题小区	
——北京嘉铭·桐城（嘉铭园）的绿色实施方法	[154]
九、读者思考	[161]
第5节 生态住宅开发策划	[163]
一、多数居民愿意购买生态高价住宅	[163]
二、生态住宅开发的投资与回报	[165]
三、生态住宅的定义	[167]
四、生态住宅开发的实用策略	[168]
五、生态住宅开发的三个核心理念	[169]
六、国家对绿色生态小区的技术导则	[171]





七、广州汇景新城与上海陆家嘴二期·峰会的生态 住宅建设	[174]
八、全国首个超大型国际化生态居住区 ——广州锦绣香江标准演绎	[177]
九、读者思考	[186]
第6节 A级住宅开发策划	[188]
一、A级住宅性能认定20问答要点	[188]
二、A级住宅性能认定申报材料提纲	[191]
三、A级住宅性能认定申报程序和要求	[194]
四、目前全国获得A级住宅性能认定的项目一览表	[195]
五、A级住宅性能认定预审表	[200]
六、AA级住宅性能认定预审表	[204]
七、AAA级住宅性能认定预审表	[209]
八、A级住宅性能认定量化指标自评表	[213]
九、全国知名的以国际居住标准为开发理念的3A级住宅 ——深圳世纪村营造经验共享	[218]
十、读者思考	[237]
第7节 国家康居示范工程开发策划	[238]
一、“国家康居示范工程”是最实在的卖点	[238]
二、国家康居示范工程管理办法	[240]
三、国家康居示范工程项目	[244]
四、国家康居示范工程建设技术要点	[245]
五、国家康居住宅示范工程住宅产业技术可行性研究报告 编写格式	[264]
六、国家康居住宅示范工程达标考核验收办法	[267]
七、国家康居住宅示范工程设计方案评审办法及要求	[270]
八、国家康居住宅示范工程成套技术量化评价指标	[275]





九、国家康居示范小区的经典作品

——广州保利花园开发经验借鉴 [292]

十、读者思考 [302]

第3章 景观策划 [305]

第1节 水景（江河湖景）住宅开发策划 [307]

一、关于水景住宅热卖的调查 [307]

二、水景住宅是中国人心中永远的归宿 [311]

三、广州市滨江东珠江江景住宅开发经验谈 [312]

四、水景住宅类型分析 [313]

五、水景住宅开发的优劣势分析 [315]

六、水景住宅存在的问题 [316]

七、水景营造建议 [318]

八、水景住宅销售推广必胜要诀 [324]

九、北京两大成功水景住宅老总谈成功经验 [325]

十、中国竞争规格最高的江景楼盘区的代表盘

——广州丽景湾成功基因破解 [329]

十一、读者思考 [339]

第2节 山景住宅开发策划 [340]

一、广州山景楼盘的发展特点与楼盘简介 [340]

二、山景住宅开发优劣势分析 [344]

三、山景住宅规划设计要点 [345]

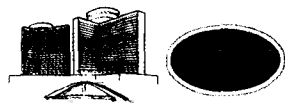
四、对山景住宅开发的建议 [346]

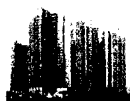
五、深圳山水大盘

——山湖林海开发借鉴 [348]

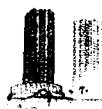
六、国内首席山景楼盘板块的龙头

——广州颐和山庄全程解读 [352]





七、读者思考	[365]
第3节 海景住宅开发策划	[367]
一、海南三亚海景住宅市场调查	[368]
二、全国部分沿海城市的海景住宅发展状况	[370]
三、海景住宅的特点分析	[375]
四、海景住宅的开发要诀	[376]
五、海景住宅开发的优劣势分析	[377]
六、大型海景住宅的领军样板	
——深圳蔚蓝海岸全方位解读	[378]
七、最具设计借鉴价值的海景住宅	
——深圳金海湾花园规划设计揭密	[391]
八、读者思考	[409]





案例目录

中国最有名的多层住宅开发商的代表作——深圳万科四季花城操盘解码

- (一) 项目简介 [11]
- (二) 四季花城的特色 [12]
- (三) 万科的发展战略 [12]
- (四) 万科在四季花城的尝试 [13]
- (五) 建筑设计特点 [13]
- (六) 用规范化指导运作 [13]
- (七) 引进欧洲区的小镇商铺形式——OPENMALL [14]
- (八) 规划设计柔和宜人 [15]
- (九) 与业主互动 [16]
- (十) 风味美食街 [18]
- (十一) 配套适合目标客户 [18]
- (十二) 充分利用空间的户型设计 [19]



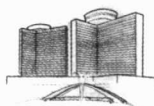
中国发展最迅速的小高层开发商合生创展与珠江投资的结晶 ——广州骏景花园成功之道

- (一) 开发商对区位发展的前瞻性把握 [29]
- (二) 规划设计大气且恰到好处 [29]
- (三) 骏景花园户型的三颗重磅炸弹 [31]
- (四) 重点诉求骏景宽生活 [33]
- (五) 十大“宽”景成就骏景宽生活 [35]



中国第一高层住宅——上海世茂滨江花园的开发借鉴

- (一) 世博会带动区位升值 [57]
- (二) 江景园景结合 [58]
- (三) 地段十分优越 [59]
- (四) 豪华装饰成就豪宅理念 [59]
- (五) 一波三峰的规划与吉尼斯纪录 [60]
- (六) 把最好的景观给浴室 [60]
- (七) 3500 万元的顶层复式全球竞拍成“重磅炸弹” [60]





中国最大型的高层住宅——上海中远两湾城的开发借鉴

- (一)高定位 [62]
- (二)开发特色 [62]
- (三)拆迁工作出色 [62]
- (四)组团式规划,大疏大密 [63]
- (五)景观设计大手笔 [64]
- (六)交通组织——从此上海天下一家 [65]
- (七)配套服务完善 [65]
- (八)户型合理 [66]



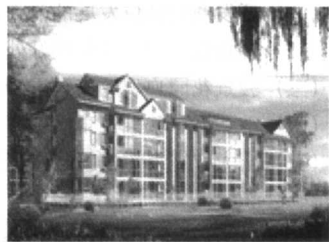
中国第一个三星级智能化系统示范小区——广州汇景新城实战解读

- (一)三大智能系统成就三星级 [97]
- (二)汇景新城智能化系统设置的五大方法 [98]



全国首个健康住宅试点工程项目兼“中国名盘”之一 ——北京奥林匹克花园营造剖析

- (一)项目简介 [111]
- (二)规划设计全方位解读 [111]
- (三)建筑设计剖析 [113]
- (四)户型设计特点 [114]
- (五)北京奥林匹克花园景观与体育设施相结合的设计
概述 [115]
- (六)值得借鉴的奥林匹克运动城设置 [119]



兼具传统文化底蕴与现代建筑功能的文化豪宅——广州东山雅筑成功之道

- (一)背景分析 [133]
- (二)地块区域分析 [134]
- (三)产品定位 [135]
- (四)东山雅筑体现传统的豪宅设计 [136]





中国著名绿色主题小区——北京嘉铭·桐城(嘉铭园)的绿色实施方法

- (一)项目背景 [154]
- (二)项目概况 [155]
- (三)项目规划设计理念 [155]
- (四)绿色成为嘉铭·桐城的最大主题 [156]
- (五)院落式的规划 [157]
- (六)“以人为本”的建筑单体 [158]
- (七)嘉铭·桐城二期B区第三代板楼设计特征 [158]
- (八)嘉铭副总王达明谈开发心得 [159]



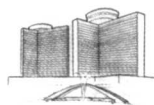
全国首个超大型国际化生态居住区——广州锦绣香江标准演绎

- (一)开发背景 [177]
- (二)项目概况 [178]
- (三)项目定位 [179]
- (四)项目总体规划 [180]
- (五)项目地块特征 [180]
- (六)项目规划设计理念 [181]
- (七)中国第三代别墅园区 [182]
- (八)与欧美同步的建筑风格 [183]
- (九)国际化生态居住社区的生态演绎 [184]



全国知名的以国际居住标准为开发理念的3A级住宅 ——深圳世纪村营造经验共享

- (一)世纪村的成长史 [218]
- (二)世纪村一期·雍华府特色解析 [221]
- (三)世纪村二期·如意府特色解析 [223]
- (四)项目设计方案特点 [225]
- (五)合理处理居住区的八大关系 [227]
- (六)世纪村总体规划特点 [231]
- (七)建筑特点 [233]
- (八)户型定位及相应目标客户群 [233]
- (九)公共设施的规划设计 [234]
- (十)交通系统的组织 [235]
- (十一)专项技术开发 [236]





国家康居示范小区的经典作品——广州保利花园开发经验借鉴

- (一)定位理念 [292]
- (二)定位档次与目标客户 [293]
- (三)设计理念 [294]
- (四)建筑单体设计 [295]
- (五)园林设计 [296]
- (六)新材料、新技术的应用 [297]
- (七)严格的工程质量保证 [298]
- (八)合理的细部设计 [299]
- (九)军队背景的独特营销手法 [299]



中国竞争规格最高的江景楼盘区的代表盘——广州丽景湾成功基因破解

- (一)丽景湾基本档案 [330]
- (二)水边的香格里拉——无敌江景展现无穷魅力 [330]
- (三)别具一格的规划设计——尽显临江豪宅风采 [332]
- (四)开发理念造就新世纪广州最高档豪宅 [334]
- (五)引爆临江豪宅的卖点——江景豪宅制高点的
有力支撑 [335]
- (六)超一流的智能管理——演绎现代生活时尚 [336]
- (七)超常规的战略部署——“空袭”临江豪宅 [337]
- (八)精彩回放——临江豪宅联合宣言 [337]



国内首席山景楼盘板块的龙头——广州颐和山庄全程解读

- (一)楼盘简介 [352]
- (二)开发背景 [352]
- (三)自然与人工精妙结合 [354]
- (四)精心打造山水家园 [355]
- (五)糅合古今，中西合璧 [357]
- (六)是客户在定位产品 [359]
- (七)于是生存，变是发展 [360]
- (八)低开高走的价格策略 [361]
- (九)文化是品牌的内涵 [364]





大型海景住宅的领军样板——深圳蔚蓝海岸全方位解读

(一)项目简介	[378]
(二)蔚蓝海岸营建七大原则	[379]
(三)亲密、尊重的规划理念	[380]
(四)细致的产品营造	[380]
(五)创造经典户型——蔚蓝海岸的室内哲学	[382]
(六)蓝绿决胜景观设计	[383]
(七)深圳罕有的大型池畔休闲会所——蔚蓝会	[386]
(八)多彩的生活	[386]
(九)全程关爱教育体系	[387]
(十)社区品牌工程(CHG)	[388]



最具设计借鉴价值的海景住宅——深圳金海湾花园规划设计揭秘

(一)项目简介	[391]
(二)前期项目定位	[392]
(三)地块状况	[393]
(四)设计概念定位	[394]
(五)化地块劣势为优势的设计特色	[394]
(六)建筑内容	[395]
(七)总体规划设计要求	[395]
(八)道路系统设置	[396]
(九)环境设计创新	[397]
(十)立面造型设计创新	[399]
(十一)户型设计创新	[400]
(十二)细部设计	[402]
(十三)施工创新	[403]
(十四)给排水设计创新	[403]
(十五)建筑材料及设备说明	[404]
(十六)高保真价值传播	[406]
(十七)全方位的推广	[407]

