

新都市改变的不仅仅是居住



新都市正在成为一种新的风尚。新都市带给我们的，绝不只是居住方式的改变。地产界关注的不仅是新都市正在崛起的一座座物质上的家园，更包括我们的精神家园。

新都市融入更多阳光

“重要的是，我们要和自然一起运作……”已故的美国著名建筑师 Frank Lloyd Wright 曾这样说。杭州是中国最适合人类居住的地区，城市化进程中高速崛起的建筑、楼盘在满足人类扩张生存空间的同时，也剥夺了我们对自然、阳光的向往。新都市风尚运动倡导为杭州人的新都市生活融入更多绿色和阳光。

在新都市楼盘，软环境的需求应得到充分重视。东方润园副总经理李晓桃说：“我们还是愿意为业主打造舒适的公共空间。社会的文明程度，人的文明程度更能表达一个城市的生活品质。”

新都市营造绿色心灵空间

生态、运动、教育、阳光，这些人类生活中最基本也最自然的元素似乎已成为我们的奢侈品。城市化的发展、演变中，新建筑、新街区的大量出现迅速填满城市的新空间。在新都市里，开发商对生态家园的建设不只是建造出新的建筑形体、街

道、楼房，更需要营造出与生态和谐的空间。

赞成太和广场副总经理沈枫说：“钱江新城区域具备了产生杭州新都市主义的丰厚土壤。这区块内楼盘正是具有了都市生活的完善配套特点又兼有郊区的特性。”

在新都市楼盘，运动的需求得到充分重视。游泳、健身、篮球、排球、乒乓球等室内运动会所和长跑径、网球、门球等室外运动的生态谷运动轴以及健身广场等组团间运动设施形成互补，满足了从儿童到中青年、老人所有年龄层的运动需要。

本版特约撰文：李早 杨以



郊居的，就是先锋的

解决城市困惑的办法：一是向高度追寻，二是向“平面半径”。拓展“郊居”恨不得把城市的好处一网打尽，把城市的浮华气象扔得一千二净。没有完善的郊居的城市，算不得一个成熟的都市。

郊居化，大势所趋。

伴随着城市人口的急剧膨胀，以及可供开发的土地越来越有限，从2002年开始，“郊居化”的各种信号开始传播。进入2003年，卫星城全面启动、城市交通新蓝图正变为现实，一条城市人“逃离城市、亲近土地”的现实通道，正从几个方向往外延伸。

变革中的杭州，吸取了快速发展带来的教训，同时借鉴国际先进城市的经验，站在巨人的肩头看世界，从生活上、功能上、产业上给城镇进行定位，杭州的“地产”版图已经越来越清晰。

市场并不是由开发商带动的，而是由需求来发动。目前浙江乃至全国影响深远的几大地产商，大多数都开始挥师杭州，比如万科、中海、凯德置地、世茂滨江等等，他们决不是拍着脑门定策略，而是每天都张着笑脸，摸着市场的脉搏把算盘拨得咣咣地响，郊居化浪潮已经成为一种趋势。

“杭州郊区楼盘的特点是楼盘量比较大，基本为大盘模式，而大盘的特点决定了这些楼盘更能相应地做出质。”顺发·佳境天城的副总经理陈瑞这样认为。郊居的人们，不仅可以满足对城市恢弘、挺拔和壮阔意象的仰望，同时还能够享受到郊居的健康、亲切和幸福。郊居的，就是先锋的。

郊居生活要有完善生活配套

郊居和都市是没有冲突的，冲突在于一些新城市，由于来不及规划，就盖起了房子。对于城市与郊区，是一种生活方式的选择，在郊外，交通、基础设施压力大，生活就业相对城市而言，有更多的不便，因此，郊居生活最主要是完善城市的生活功能配套。

通和南岸花城副总经理黄海波认为“郊居生活如果要向杭州主城区的生活品质看齐，除了基本的

山水资源，还要生活和交通设施、公共设施等的配套完善。”

教育配套对郊居楼盘发展很重要

在郊居地产的发展过程中，感觉到配套，特别是教育配套对郊居楼盘发展的重要性。相当多的业主，对学校规模、环境发生了兴趣，为学区买房所占比例还是非常大。

未来郊居发展方向，教育等方面的配套作为卖点或对社会责任的承担，是开发商应该考虑的。

开发商要提供同样水准的产品

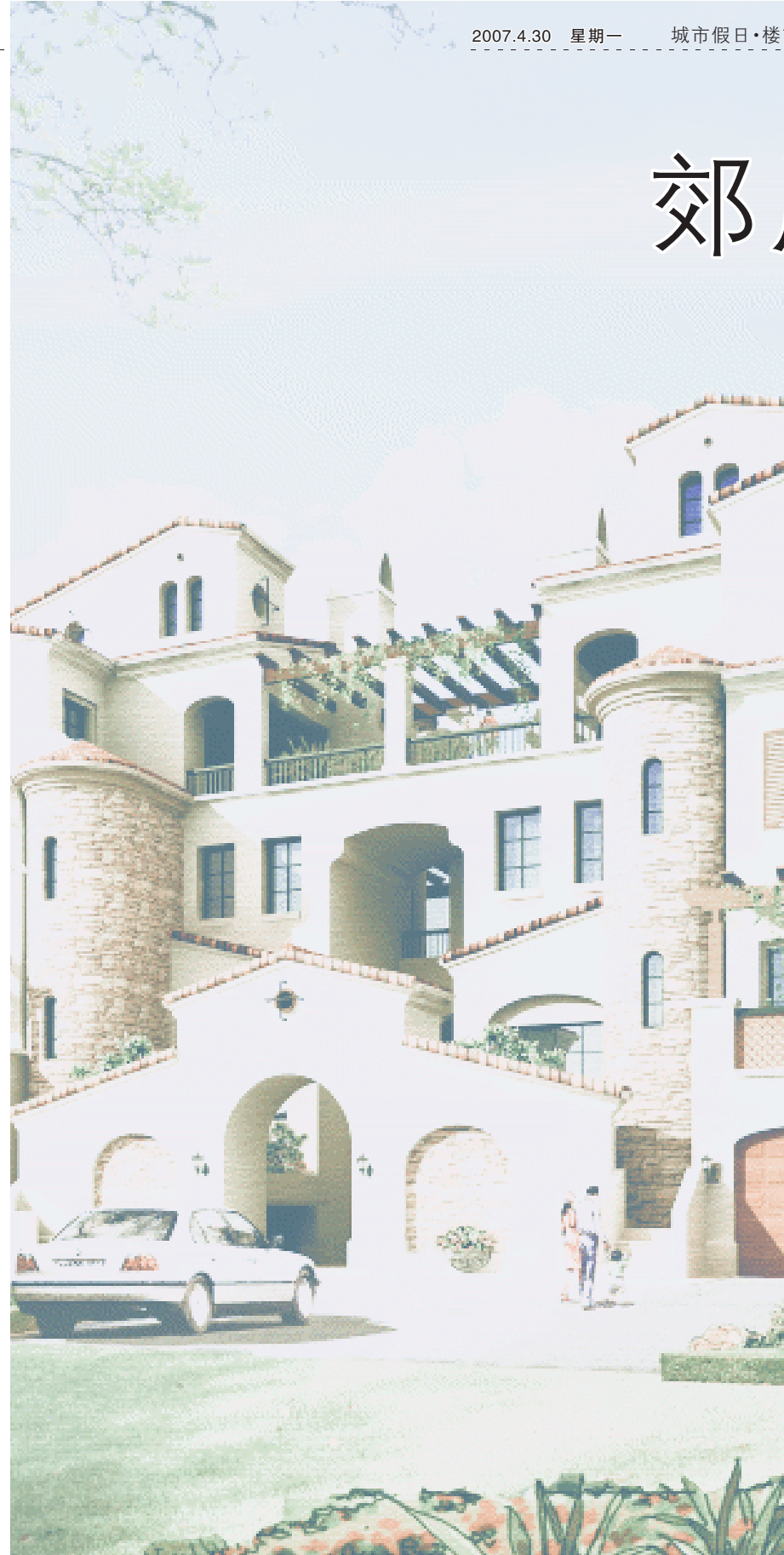
郊居化概念源于国外，郊居化是城市发展到一定阶段时的产物，交通问题，城市污染问题才让人想到郊居。城市的发展还未完全成熟，郊居化不是自然成熟的结果，因此，杭州都市与郊居化发展目前还存在一些不协调的现象。

无论是都市还是郊居，作为开发商来说，关键是要提供怎样的产品。麦当劳之所以做大做强，成功就在于不论是在什么地方，它的水准是一样。因此，都市或是郊居，提供同类产品的水准，是一个重要因素。

城市既有宽度，也有高度

城市最初的起源是从宽度开始的，一座高楼成不了城市，几座高楼也无法形成繁华。当城市有了宽度之后，开始往高处发展，并且城市的高度似乎更能满足人们对于城市的主观印象，一个平均高度不足30米的城市，基本上不能算得上城市。但城市生长到一定的高度后，又开始往宽度拓展，这一次的扩张，将带有强烈的目的性和审美性，使当前的“郊居化”注定成为一种理性的先锋行为。

“郊居”不仅是一个城市的补充，更是一个城市的重要组成部分，没有完善的郊居的城市，永远算不得一个成熟的城市，更算不上一个国际性的大都市。郊居是一种先锋，是一种时尚。



寻找家的方向 新都市风尚 VS 新郊居先锋

“都市”与“郊居”各有优势

都市与郊居是一个矛盾的组合体，他们之间有区别也有很强的互补性。城市中心发展越成熟，郊居地产发展就越明显。都市与郊居是对城市生活方式的一种选择，由于不同的年龄、不同的工作环境、不同的收入水平等因素，购房者对于城市生活也作出不同的选择，有些人可能喜欢郊居的低密度、空间大、阳光空气新鲜充足等，也有些人可能喜欢都市便利的交通、繁华的街道、完善的配套等，都市地产与郊居地产可谓是各有各的优势，也给了不同的市场选择。

“郊居”与“都市”相互依存发展

“郊居”与“都市”对于开发商来说，都有它的市场空间。“郊居”因为自然环境、完整空间、价位优势等原因，吸引了不少置业人士看好郊居生活，特别是随着城市功能的不断完善及市场的不断发展，郊居生活的吸引力越来越大，是一个不争的事实。而“都市”因为购

物、学习、交流、信息获取、交通等方面占据很大的配套优势，使得人们可以充分感受到都市生活所带来的便利和快感，促进了都市地产持续稳定地增长。

“郊居”概念做得相对成熟，房地产的发展也一度呈现很好的发展势头，但市区的楼盘在市场的份额中，并没有下滑，房价仍是居高不下。与别的城市相比，杭州的城市特性虽然有些特殊，但发展的市场因素是相融，他们之间本来就是一个相互促进、相互补充和相互依存的市场关系。

在这种情况下，吸纳城郊优势的“新都市主义”应运而生，并迅速扩散开来，它们以全新的理念，打破了大都市体系化中简单的功能分区，回归自然的生活方式，从降低密度、增加设施等方面，使生活配套更趋完美。

“新郊居”将成为未来地产发展的主战场

任何一个城市的建设蓬勃兴起，房地产开发奉行的都是传统的“都市主义”，以城市中心为核心，逐渐向郊外延伸发展。但当城市发展到一定阶段，或说经济发展和人口规模到一定水准时，“郊居”概念就显得尤为突出。当“郊居”的人们常常因交通、医疗、教育、购物等欠缺良好配置而感到不便时，同样对都市生活给予了更多的美慕和向往。

房地产这个行业正是因为对其它行业有过多的依赖性，使得人们在选择房子时要考虑交通、自然环境、楼价、商业、教育、医疗等等过多的市场或现实因素，从而作出自己的判断。然而，随着政府对建设用地总量的严格控制，土地供应量已呈明显的下降趋势。城市土地供应已到一定的极限，成片或大块的待开发土地，几乎难以找到。从近两年城区内楼盘的开发销售情况也不难看出，不少楼盘都是有限的一块空间，楼盘规模相对较小。这种楼盘，在整体的规划及生活上存在一定的局限性。这种局限，必然促使往郊区发展。