



# 2009年夏季万科新产品分析

---

四大产品形态代表详析

# 序

有什么样的人，就有什么样的生活。  
有多少种生活，就应有多少种居住空间。  
万科，为生而不同的人设计各不相同的住宅，  
四大产品系列——GOLDEN TOWN CITY TOP，  
为四种不同的生活状态服务，  
全程关怀生命，相伴每段人生的居住理想。

## 楼盘详析：

- 无锡万科东郡——GOLDEN（都市. 时尚生活）
- 深圳万科清林径——TOWN（山水. 悠然生活）
- 深圳万科第五园——CITY（大城. 丰盛生活）
- 上海万科翡翠园——TOP（墅庭. 高尚生活）
- 该四项目总结对比简表



GOLDEN

## 无锡万科东郡



# GOLDEN

## 无锡万科东郡

- 万科GOLDEN系列精品住宅，打造适合都市人生活的多元化成熟居住模式，锻造精细生活细节，营造成熟人文氛围与归属感
  - 万科无锡东郡就是一个典型的GOLDEN，其位于无锡的新区核心，是花园洋房的典范。东郡的建筑建立在对自然的理解，对城市的理解，对人性的理解之上，注重对生活的洞察力，具备良好的硬件设施；强烈社区文化氛围，随时随地关注主人的感受；蕴含深厚内在的社群阶层，力求回归生活本质。



EASTERN IMPRESSION 东郡  
高峰御开 被仰望的生活创建 万科



## 无锡万科东郡

- 项目位于无锡新区CBD——长江北路、前卫路交界处，太湖花园一期的正对面。
- 东郡主要分为情景花园洋房、高层和多层，建筑形态丰富，移步换景，是万科在无锡开发的第二个项目。

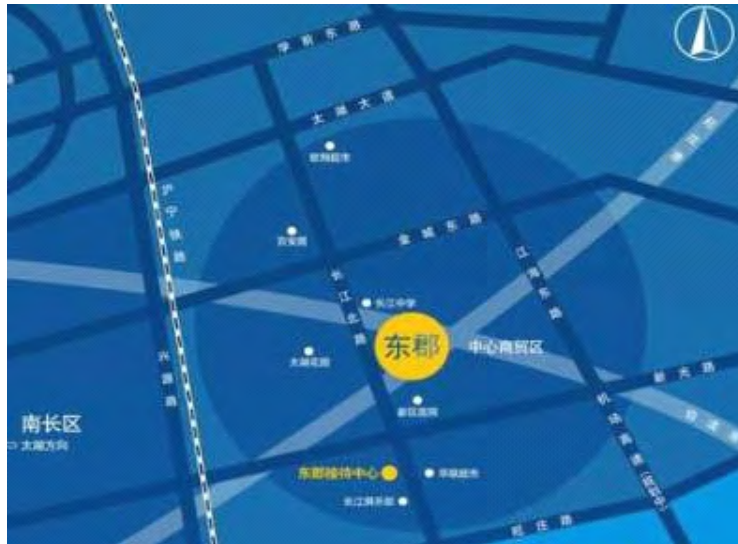


开发商	项目地址	建筑及物业类型	占地面积	建筑面积
无锡新万科房地产有限公司	无锡新区长江北路	花园洋房，高层住宅，多层住宅	86054平方米	268655平方米
设计单位	停车位	绿化率	容积率	装修标准
上海日清建筑设计有限公司	1600个	33.6%	2.5	毛坯



## 无锡万科东郡

- 区域位置：
  - 项目位于长江北路东侧、前卫路东南侧、伯渎港南侧、旺庄港北侧，占据新区“中心商贸区”的核心位置，交通便利，车行五分钟基本能覆盖主要新区活动场所，生活配套设施齐全。
- 周边配套：
  - 经过小区的公交线路较多。（30路，35路、41路、51路、65路、103路）拥有各大超市、家居市场，配套成熟，购物方便；名校环绕，为孩子提供优越教育环境；新区医院等医院，让健康拥有更多保障。



GOLDEN

## 无锡万科东郡 项目分析

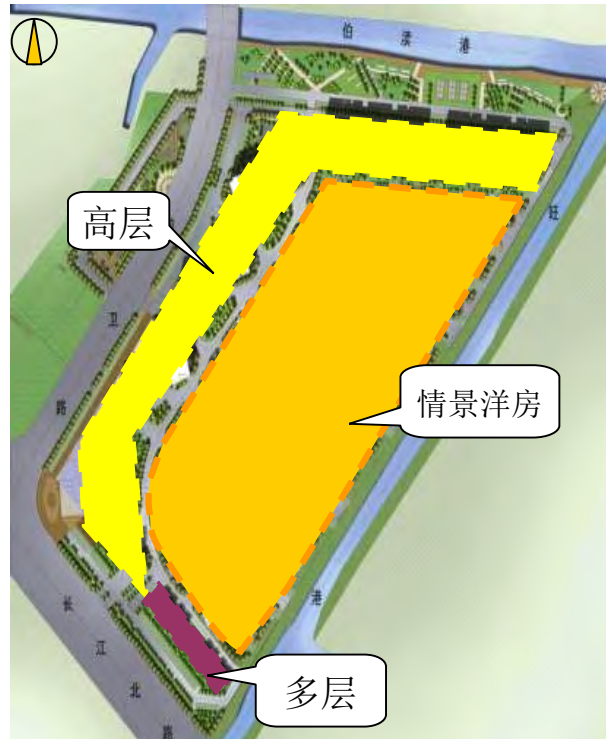


- 规划设计分析
  - 坡地建筑，因地制宜
- 建筑设计分析
  - 超奢华现代主义
- 园林景观分析
  - 以“绿”为主，以“蓝”为辅
- 主要户型分析
  - 大阳台，大面宽

## 规划设计分析

### ○ 整体规划：

- 项目规划以情景花园洋房为主，高层部分位于东郡西北侧的外围，将情景花园洋房围在当中，另有两幢多层位于南部。
- 小区在建筑上已形成高低落差，使景观无遮挡，光线入室无阻隔。
- 区内配套：高层下增设商业街，方便住户购物。

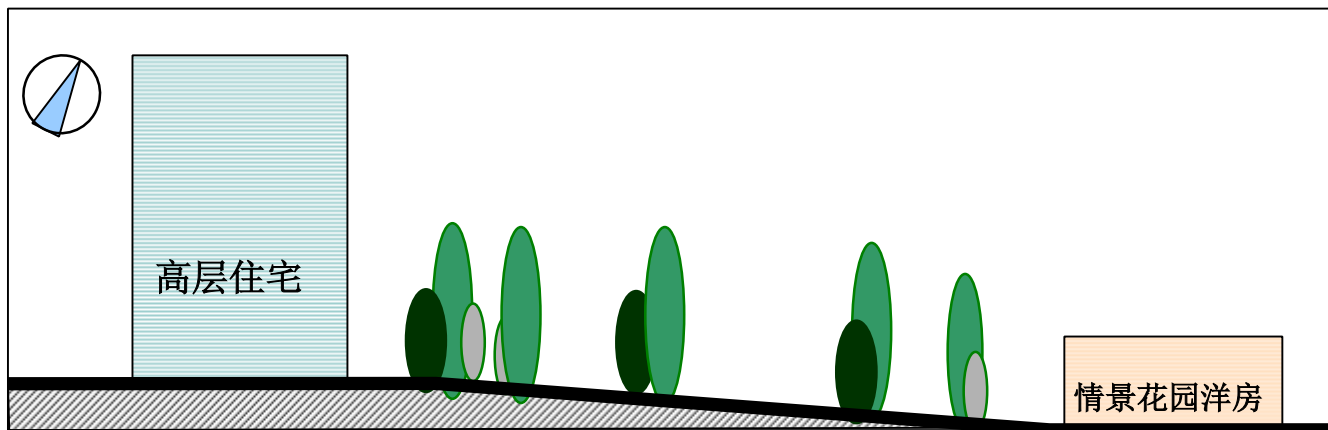




## 规划设计分析

### ○ 因地制宜：

- 地形主要为坡地，在无锡前所未有的。
- 地势西高东低，高处为高层建筑，利用地形营造高差变化，规划布局合理。
- 以强调用地的场所性为基本原则，创造人性化的水绿生态环境。



## 建筑设计分析

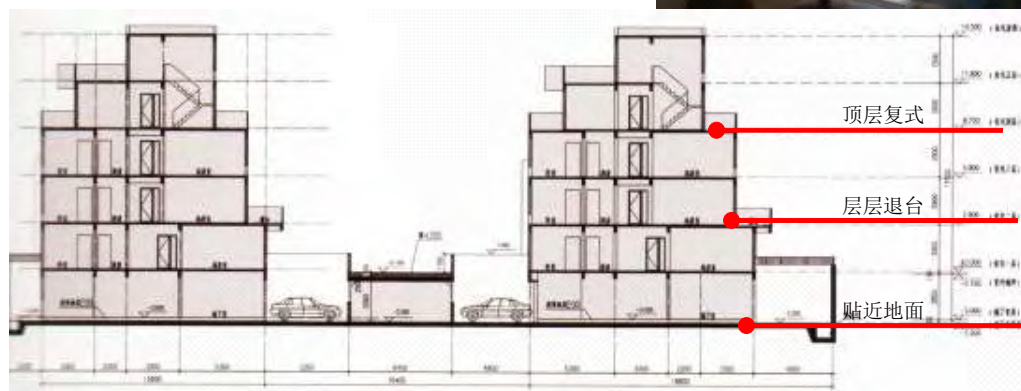
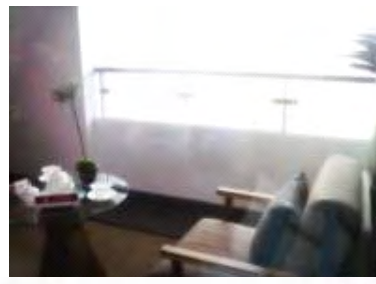
- 立面设计：
  - 以简洁的体量，强调建筑的雕塑感。
  - 建筑的凸窗、阳台、挑台等都被消隐到建筑的体量之内，以达到简洁的目的。
  - 高层建筑：
    - 强调建筑的水平线条与垂直线条的交叉，既完善体量，又强调高耸形态。
  - 情景洋房：
    - 以面的构成与开窗的形式强调建筑的几何美感。并通过材料的质感和变化使其亲切，自然，富时尚感。



## 建筑设计分析

### ○ 情景花园洋房：

- 层层退台，采光良好，私密性强。设计有入户花园、超大客厅、以及大面积景观露台，开豁视野。
- 根植于大地，尽可能贴近地面。



## 建筑设计分析

### ○ 高层建筑——新奢华主义风格

- 简洁、舒适又注重细节。时尚和实用结合。
- 以现代别墅的标准去构筑高层，建筑偏东方向 $18^\circ$ ，结合无锡的风向规模和夏季主导风向，保证通风效果。
- 高层特别设计的宽度阳台，同考究的通透居住空间设计配合，视线之内无对视，结合日照偏向，保证自然采光的良好效果。



EASTERN 東郡  
高峰御所 IMPRESSION  
被仰望的生活创建 万科



## 建筑设计分析

- 高层住宅：
  - 细节设计：
    - 引入酒店式架空豪华大堂衔接，采用钢结构和玻璃幕墙构筑，设计低调又能使内部得到很好的观景效果。
    - 该项目设计了风雨连廊，外接宽敞遮雨篷体过渡，阻隔风雨之余又使建筑与园林有了过渡。



EASTERN 東郡  
高峰御所 IMPRESSION  
被仰望的生活创建 万科



## 景观设计分析

整体景观规划：以“绿”为主，以“蓝”为辅。

- 主要道路两侧的三角空间及转折空间为一条景观主轴，与居住空间呼应，体现以“绿”为主。
- 沿伯渎港和旺庄港的沿河景观带，并把这景观引入小区，营造出依水而居的生活。体现以“蓝”为辅。
- 两个景观带互相呼应。



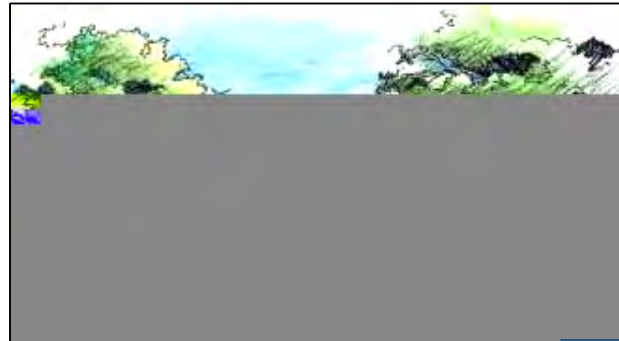
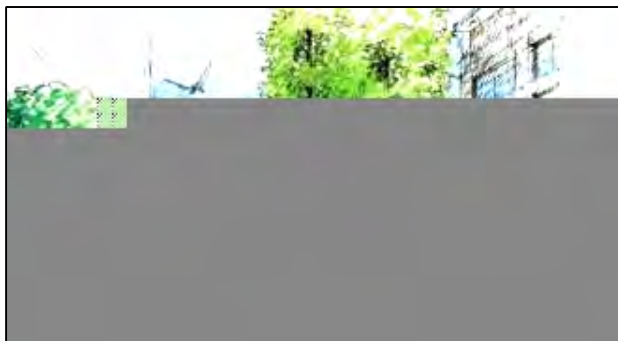
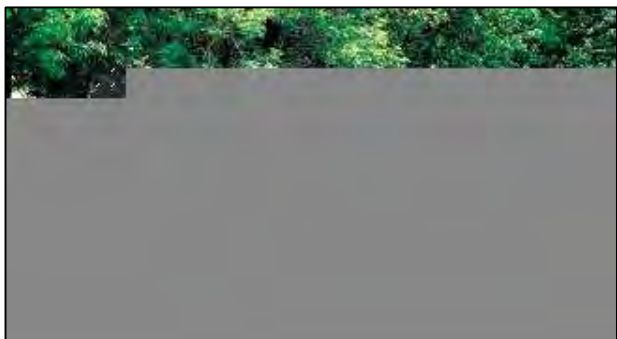
EASTERN 東郡  
 高峰御所 IMPRESSION  
 被仰望的生活创建 万科



## 景观设计分析

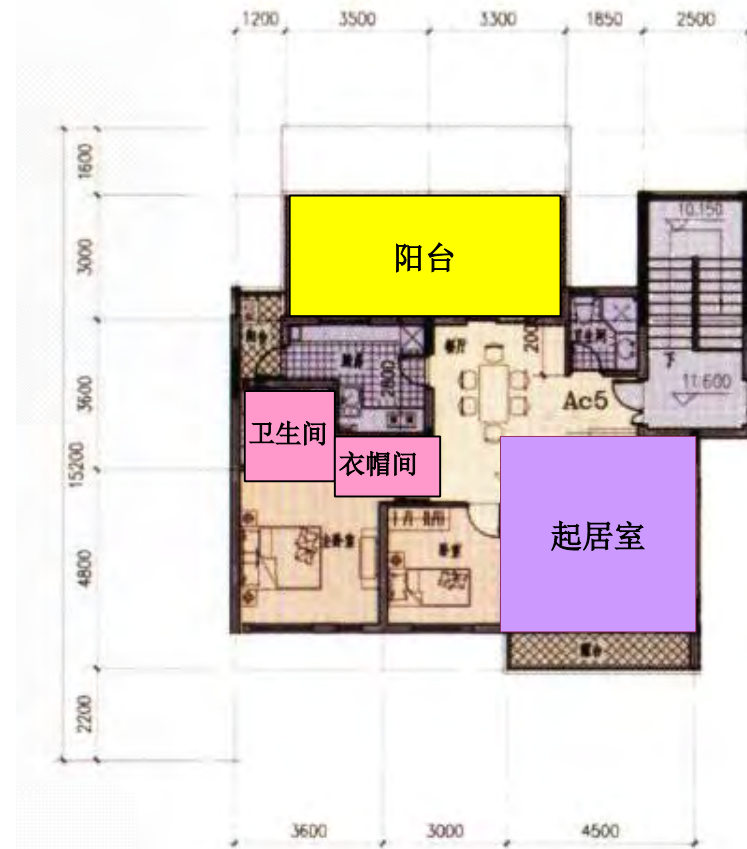
### ○ 内部细节景观：

- 建筑周围以草木自然合围，品种及颜色的变化多样，达成景观丰富层次感；
- 入口广场水景错跃设计，形成标志性景观；
- 宅间人性空间曲折蜿蜒，配以错落的围合树池，让人身处绿色花园中；
- 车行空间简洁明快，配以下垂的立体绿化，景观更立体；
- 主题邻里交流空间，灌木闭合，功能与内容之间达成过渡；



## 主力户型分析

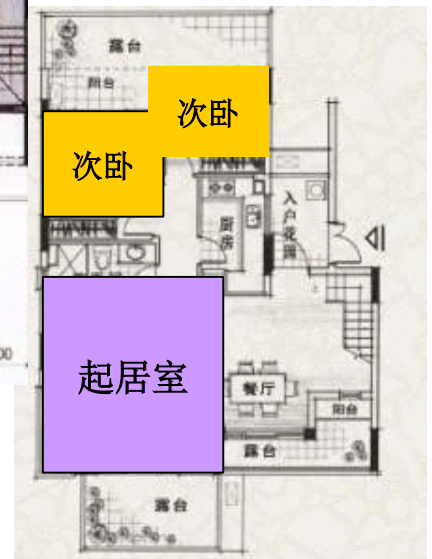
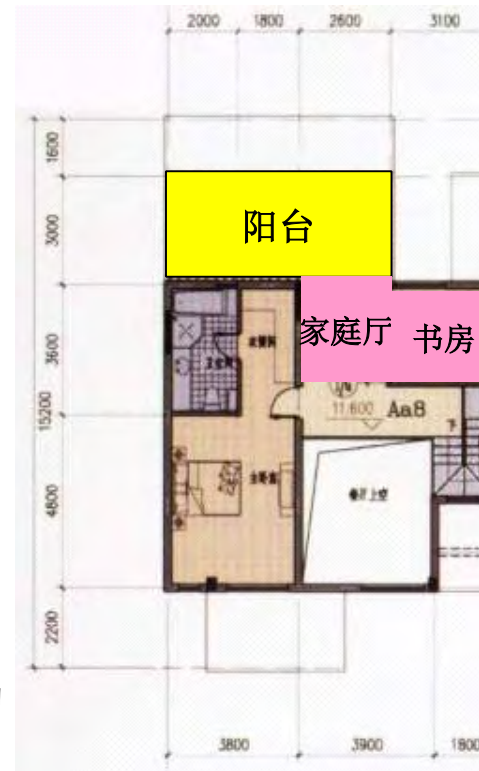
- C5户型分析：
- 建筑面积：
  - 94平方米（二房二厅二卫）
- 开间尺寸：
  - 客厅：4.5、餐厅：3.3
  - 主房：3.6、次房：3.0
- 设计情况：
  - 3开间宽展面，进深比开间大
  - 三阳台设计
- 综合点评：
  - 优势：
    - 4.5大面宽起居室。
    - 大阳台设计，提供开阔的室外活动空间。
    - 主卧独立卫生间、衣帽间。
  - 不足：
    - 厨房位置稍位于核心。





## 主力户型分析

- A8户型分析：
- 建筑面积：
  - 约170平方米（三房二厅二卫）
- 开间尺寸：
  - 客厅：4.2、餐厅：3.6
  - 主房：3.8、次房：3.0
- 设计情况：
  - 2.5开间宽展面。
  - 复式设计。
  - 3阳台设计
  - 多露台设计
- 综合点评：
  - 优势：
    - 4.2大面宽起居室。
    - 大阳台设计，提供开阔的室外活动空间。
    - 挑高餐厅，尊贵感提升
    - 增设家庭厅及书房，功能齐全。
  - 不足：
    - 厨房附近缺少生活阳台



TOWN

## 深圳万科 清林径（三期）

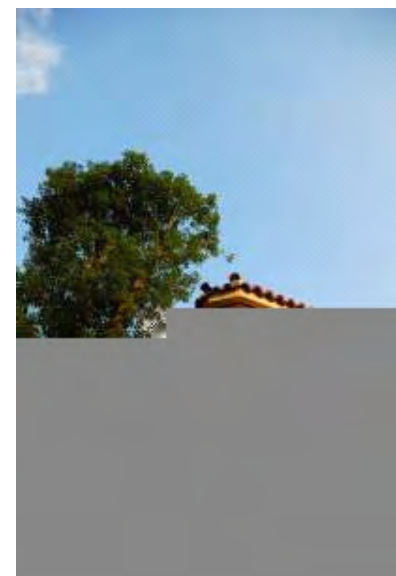
---



## 深圳万科 清林径（三期）



- 万科**TOWN**系列，反思城市人居模式，以卓越的远见与深度的人文关怀，为一颗颗山水田园的新，打造远离喧嚣与浮华的梦幻居所，建筑超凡脱俗的自然人居氛围，寻觅关于海的理想，山的文明，还有整座城市对于悠闲生活的向往。
  - 属于TOWN系列的万科 清林径，也是万科的V-Nature自然珍藏计划系列产品之一，36万平方米森林公园生态住宅，与近2800万平方米湿地森林公园裙带相依，紧依2400亩清林径水库湿地，水库沿岸原始次生态林带，荔枝林，山坡绿地此起彼伏。



## 深圳万科 清林径



### 基础数据：

- 万科 清林径位于深圳龙岗区清林径森林公园南麓，与规划中近30平方公里湿地森林公园裙带相依。
- 万科 清林径是万科以国际人居为标准而开发的健康生态的典范社区，南法建筑，田园风情，有养生活，是该项目的设计定位。



开发商	项目地址	建筑及物业类型	占地面积	建筑面积
深圳市万科道霖投资发展有限公司	龙岗中心北五联 连心路	景观高层、公寓、别墅	200000平方米	357000平方米
设计单位	总户数	绿化率	容积率	装修标准
中国建设三局深圳一公司	565	47%	1.8	毛坯

## 深圳万科 清林径



### ○ 区域位置:

- 位于深圳市龙岗区清林径森林公园南麓，由南山、福田可经由南坪快速—水官高速—龙翔大道到达；由罗湖出发可通过清坪快速—水官高速—龙翔大道到达。
- 社区北邻龙岗中心城及大运板块，轻松融入繁华便利的城市生活圈。



## 深圳万科 清林径



### ○ 周边信息：

- 项目北依的清林径森林公园占地**2886.9**公顷，水体面积超过**24**公顷，是深圳最大的森林公园，集运动、悠闲、观光一体，并有“深圳西湖”的美誉。
- 南邻建设中的深圳**26**届世界大学生运动会主场及龙岗中心城，将周边山水资源与社区融为一体。

### ○ 小区配套：





- 会所，泳池，瑜珈会馆，**SPA**，人工湖，纯步行道，自行车道，登山道，有机生活商业街。



## 深圳万科 清林径

### 项目分析



- 规划设计分析
  - 随坡就势 
- 建筑设计分析
  - 南法与客家风格融合 
- 园林景观分析
  - 自然生态的延伸 
- 主力户型分析
  - 别墅、公寓、高层 

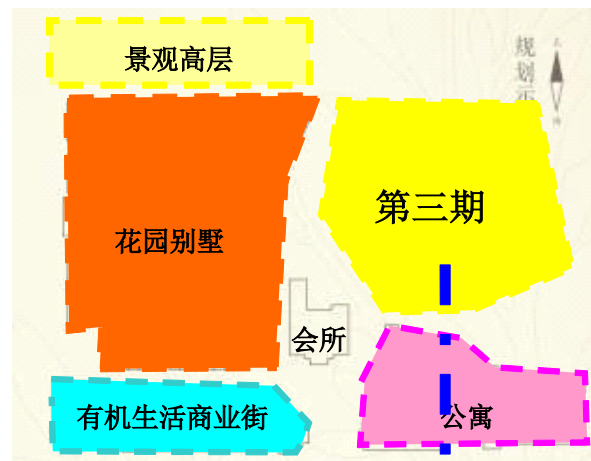
## 规划设计分析

### 总体规划：

- 定位：森林公园生态住区，城市罕见田园风情：
- 清林径主要以东部的花园别墅为主，及南部的公寓、西、北部景观高层围绕会所分布。
- 第三期规划的是景观高层。

### 商业配套规划：

- 约15700平方米健康养生概念商业街，其空间以人的尺度进行分割，多种变换空间，小型广场穿插其中。





## 建筑设计分析

### ○ 南法与客家风格融合

- 以南法建筑为典范，融合当地客家传统建筑文化。别墅依湖而建，与南法的规划相似。
- 就坡地地形而设计，让建筑得以自由伸展，使社区建筑与周边的山湖互相融合，保护了自然地貌。



南法建筑风格



清林径建筑风格



客家建筑风格



## 建筑设计分析

### ○ 别墅建筑——南法与客家风格融合

#### ● 立面设计

- 墙体色调以米黄为主，屋檐色调以金黄色为主。暖色系的设计带来温馨的感觉。
- 参照法国南部建筑的立面设计，大窗户设计，露台逐层错落设置，层次分明。
- 带有客家风格的金色瓦面，和南法建筑风格融为一体。



## 建筑设计分析

### ○ 别墅——三堂制设计

#### ● 布局分析：

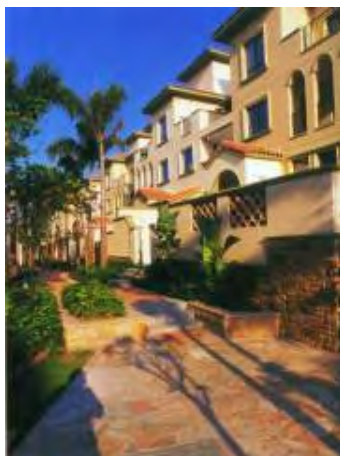
- 参照客家传统建筑的三堂制，实现为别墅庭院设计的前、中、后院，结合现代人的生活习惯，升华客家住宅区围合式设计的传统。
- 三堂屋的基本型式是在中心轴线上沿纵深布置上、中、下三堂。三堂屋结构，中堂明显比两侧横屋低。



## 建筑设计分析

### ○ 建筑节能技术：

- 项目充分利用深圳四季日照时间长的优势，在建筑设计中镶入太阳能利用的元素。
- 社区照明全部采用太阳能路灯。
- 住宅设计基本采用大窗户，通风顺畅，可减少夏季空调的使用。



## 景观设计分析

- 社区景观：
  - 以山景为背景，以水库为裙带，使景观得以延伸，与周边的自然环境融为一体。
- 植物景观主题：
  - 以自然生态为主题，选择适应本土生长的乡土树种。尽量减少后期维护费用，保持植物的自然形态。
- 动物景观设计：
  - 乔木和开花植物的配置分别吸引鸟类和昆虫。水池以防水毯结合底泥的设计制造适合鱼类的生存环境。

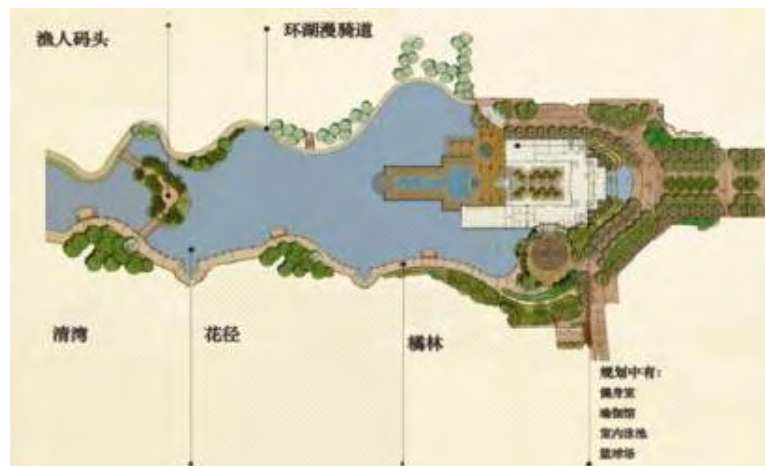
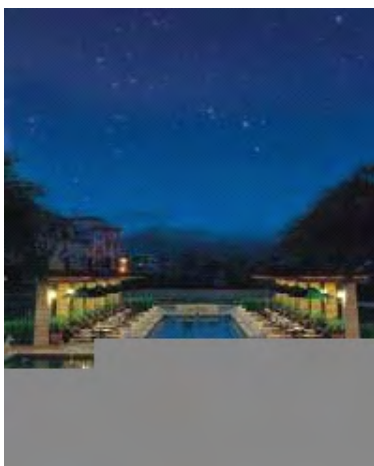


## 景观设计分析



### ○ 核心区域特色景观：

- 以会所为核心的的人工水景设计与自然融合，更把住户的有机生活带到其中。
- 清湾：中央景观水轴，由会所泳池向北延伸，与山水背景呼应；
- 橘林：养生会所，以中庭的八棵橘树得名。规划中有健身房、篮球场等。
- 花径：纯步行道，自然沿岸曲线，用于悠闲散步，结合花卉的种植，增大景区的参与性。
- 环湖漫骑道：重要参与性配套规划之一，单车休闲专用道，骑行中并欣赏沿岸无限风光。
- 渔人码头：其概念来源欧美。增加住户对社区生活的交流，一种人文的体现。

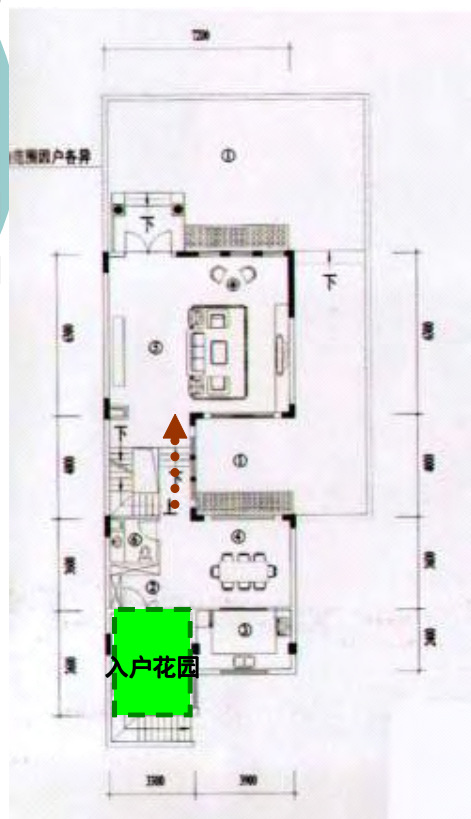


## 主力户型分析

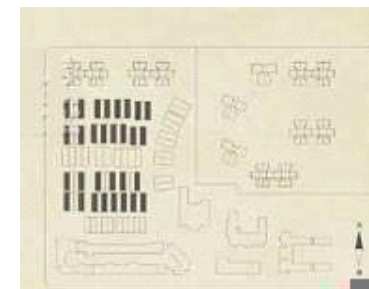
- 主要物业情况：
  - 210~280m<sup>2</sup>田园别墅
  - 60~150m<sup>2</sup>景观高层
  - 约60m<sup>2</sup>精品公寓



## 主力户型分析

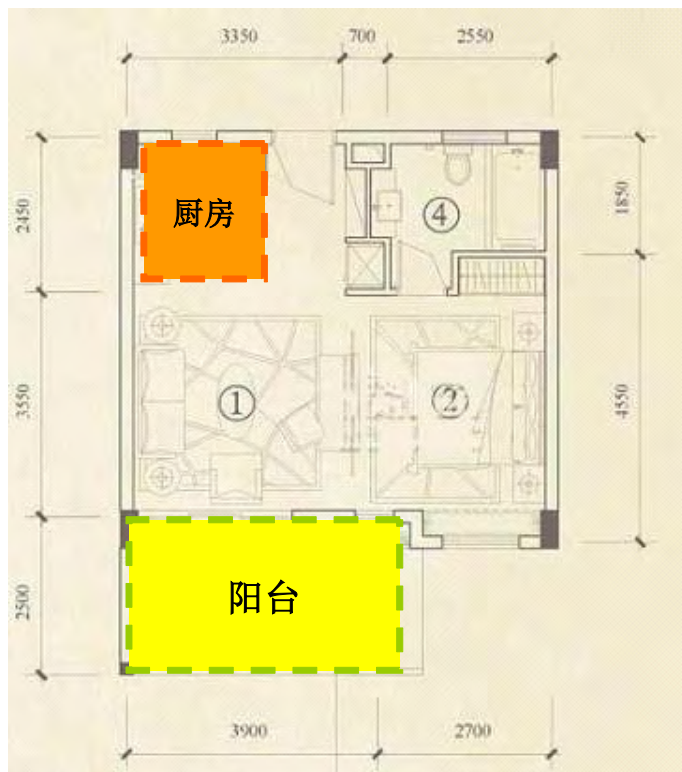


- 晨曦墅 (TA) 户型分析:
- 建筑面积:
  - 280平方米 (四房二厅三卫+半地下室)
- 开间尺寸:
  - 客厅: 7.2、餐厅: 3.9
  - 主房: 3.9、次房: 3.9
- 设计情况:
  - 前中后三庭院设计。
  - 双车位设计
  - 独立主人层设计
- 综合点评:
  - 优势:
    - 入户花园使庭院延伸到室内, 形成公到私很好的过渡
    - 主人层功能完善, 具有私密性和档次感
    - 餐厅跃式设计, 体现了空间感
    - 超大露台设计, 附送面积多
    - 卧室均带阳台。
  - 不足:
    - 缺少工人房。

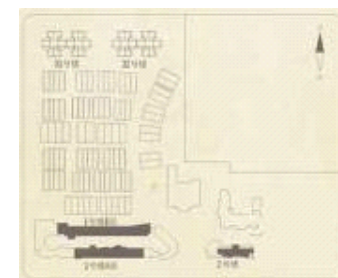




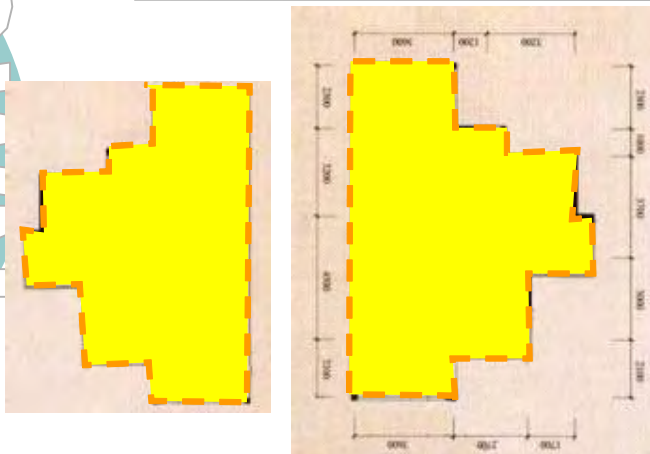
## 主力户型分析



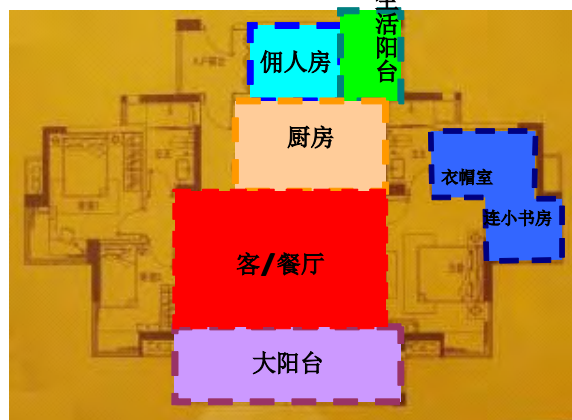
- 公寓**MB**户型分析:
- 建筑面积:
  - 60平方米 (一房一厅一卫)
- 开间尺寸:
  - 客厅: 3.9
  - 卧室: 2.7
- 设计情况:
  - 2开间, 与进深相近
  - 2.9进深露台设计
- 综合点评:
  - 优势:
    - 户型方正, 实用性强
    - 大阳台设计, 提供开阔的室外活动空间
  - 不足:
    - 开放式厨房, 会有油烟污染



## 主力户型分析



合并后



### 合并户型分析比较:

	合并前户型	合并后户型
建筑面积	78平方米 (2室2厅)	156平方米 (4房2厅)
开间尺寸	卧室: 3.2 客厅: 3.6	卧室: 3.2, 客厅: 7.2
设计情况	2.5开间 双阳台设计 转角窗台设计	3开间设计 合并大阳台 整体面宽增大
综合点评	<p>优点:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>入户花园给空间一个过渡</li> <li>厨房对生活阳台, 功能合理</li> <li>大阳台设计, 提供开阔的室外活动空间</li> <li>橱柜餐桌一体化, 节省空间</li> </ul> <p>不足:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>开放式厨房, 会有油烟影响</li> </ul>	<p>优点:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>设置佣人房, 功能考虑齐全</li> <li>独立主卧套房设计, 格调提升</li> <li>客厅和餐厅为“一字厅”设计, 空间感好</li> <li>厨房设置生活阳台, 考虑周到</li> </ul> <p>不足:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>厨房偏于中心, 没有对外的窗户</li> </ul>





## 深圳万科第五寓（第五园5期）

- 万科CITY系列，时尚元素融合原野的落叶芳，青草香，既富于城市的先锋精神，又表述着来自文明本源的质朴和亲切，繁华又静谧，丰盛又平和。唯又大城，有此思想，有此心得。
  - 深圳万科第五园属于经典的CITY系列，总规划一共九期，现在已经建设到第五期的第五寓。第五寓属于公寓产品，也是万科首发的第一个公寓类产品。



## 深圳万科第五寓（第五园5期）



### 基础数据：



- 第五寓位于第五园五期西北面，沿城市道路，是万科第五园5期里的公寓产品，项目坐拥630000平方米的第五园大社区，书院、超市、学校、餐饮配套齐全，共享第五园人文大社区。
- 万科第五寓是万科第一个公寓类项目，也是万科华南区域第一个工业住宅项目。

开发商	项目地址	建筑及物业类型	占地面积	建筑面积
深圳万科第五园房地产有限公司	深圳市龙岗区梅观高速与布龙公路交汇处	工业化公寓	58358平方米	14829平方米
建筑设计单位	景观设计单位	绿化率	容积率	装修标准
深圳市华阳国际工程设计有限公司	易道规划设计	35%	1.55	毛坯

## 深圳万科第五寓（第五园5期）



第五园



### ○ 第五园区位及配套：

#### ● 区位

- 第五园位于布吉镇坂田深平快速公路旁，是万科深圳最大的社区。

#### ● 交通配套：

- 毗邻地铁五号线，更有393、339、328、317、812等多条公交线路经过。

#### ● 生活配套：

- 占地55万平米的万科第五园拥有社区的完善配套，一二三期6000平米商业已经陆续开业，两个幼儿园、两个小学，以及后期规划的体育公园，包括地铁5号线等交通配套，生活配套十分完善。



# 深圳万科第五寓（第五园5期）

## 项目分析



- 建筑设计分析  
简洁、现代 ▶
- 园林景观分析  
共享“岭南园林” ▶
- 主力户型分析  
公寓：家具一体化 ▶

## 建筑设计分析

### ○ 第五园设计风格简述：

- 建筑风格：
  - 建筑将中式传统居住理念的精华，糅合于现代建筑的简约。
  - 重建的清朝前期徽派老房子是第五园的一个文化精神代言品。
- 景观风格：
  - 以“岭南园林”为中心，以层次分明的多重“庭院空间”为精髓。



## 建筑设计分析)

- 第五寓建筑风格：
  - 继承了第五园的风格，项目设计风格现代而简洁，立面的垂直和平行线增强建筑的体量感。
  - 整体色调以灰和白为主，下面的商品加以彩色设计，对比度强，加强时代感。





## 建筑设计分析

- 建筑技术：
  - 项目采用工业化技术建成，其工业化建筑的主体“模块”为预制混凝土——PC。
  - 主要构件有外强板、楼板、阳台、楼梯四个部分。
  - PC构件在工厂完成生产经过严格质量监测构件后，再运抵现场进行“安装”，质量更有保证，效率有所提高，更节能环保。
- 工业化住宅的优点：
  - 可以省去很多传统建筑中的手工作业，嘈杂的建筑工地也得到革新。
  - 施工环保，省水、省电、省人工。噪音小，因为构件都是在工厂生产的。
  - 质量更高，工业化生产加强外墙防水性，避免建筑裂痕的产生，抗震能力强。
  - 建造周期短。

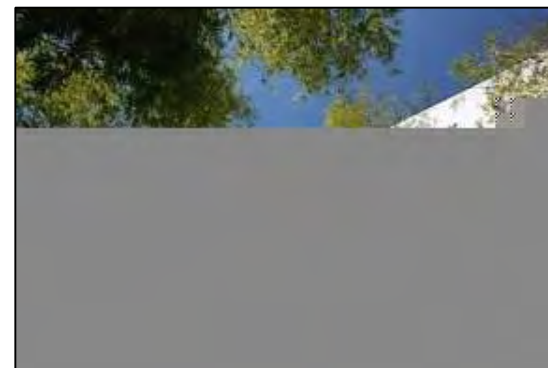
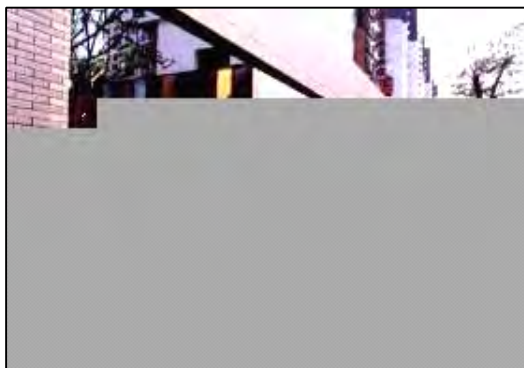
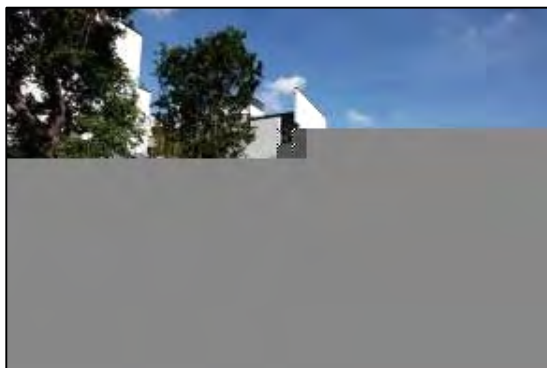


### PC简述:

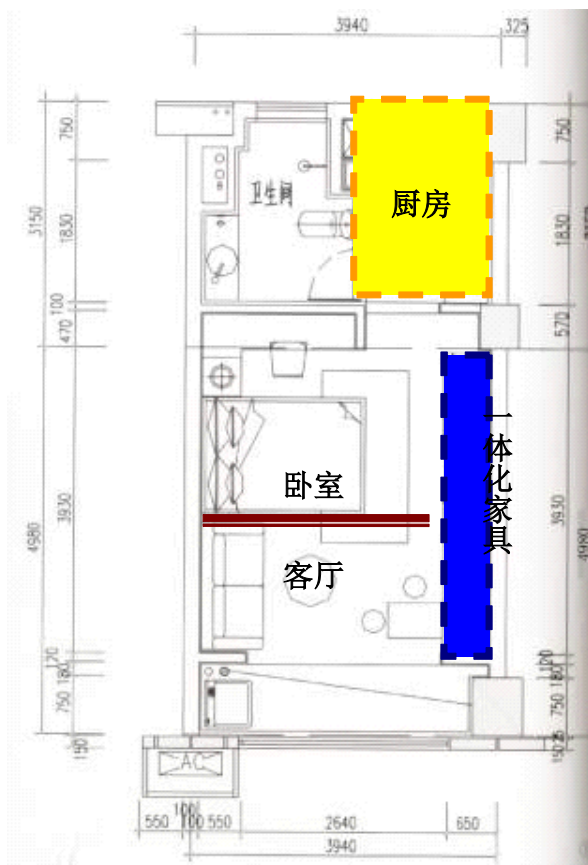
预制混凝土在别处浇制而非在最后的施工现场。不同尺寸、形状的预制混凝土都可采用纤维增强其可靠性及开裂后的韧性。近年来，预制混凝土以其低廉的成本，出色的性能，成为建筑业的新宠。繁多的样式、重量加上出色的挠曲强度和性能，使其在路障、储水池、外墙、建筑和装饰领域得到广泛应用。

## 园林景观分析

- 第五园的景观设计：
  - 建筑设计中广泛的吸取粤、晋、徽等地传统民居和苏州园林的精髓，巧妙的将各地民居、园林的神安插在小区的建造理念中，营造出中国诗画文化般的居住场景。
  - 充分利用中国传统造园的隔、抑、曲手法，创造出有一个有“起、承、转、合”的完整而富有变化的空间序列。
  - 建筑灰色基调为景观带来具有民族气质的底图。
- 第五寓共享了第五园的园林环境，但也因社区的特色有所改变。



## 主力户型分析



- **A户型分析:**
- **建筑面积:**
  - 42平方米（一房一厅）
- **开间尺寸:**
  - 开间：3.9，进深：5.0
- **设计情况:**
  - 单身公寓。
  - 房间客厅合并。
- **综合点评:**
  - **优势:**
    - 客厅与卧室空间可以互换
    - 卫生间淋浴区与座厕区功能独立，分区清晰
    - 家具均设计为一体化，多功能，节省空间
  - **不足:**
    - 厨房位于玄关，影响交通流线
    - 客厅和卧室没墙体分隔，影响私密性

## 主力户型分析



- B户型分析:
- 建筑面积:
  - 85平方米（一房一厅）
- 开间尺寸:
  - 开间: 3.9, 进深: 5.0
- 设计情况:
  - 2开间设计, 进深和开间相近
  - 酒店式设计
- 综合点评:
  - 优势:
    - 卧室内置衣帽间, 并和浴室相连, 实用性强
    - 厨房橱柜和饭桌一体化设计, 节省空间
    - 卧室套房设计,
  - 不足:
    - 开放式厨房, 会有油烟污染



# TOP

## 上海万科翡翠别墅

- 万科**TOP**系列，解读稀缺景观与城市资源的真正关系，以智慧，意志和知识，在物质与精神之间找寻最富诗意的建筑语言，让思想与心灵交融，品质与品位结合，打造满足顶层人士心灵追求的居住空间。
  - 上海万科翡翠别墅是典型的TOP系列，该项目引入大量“生态建筑”设计手法，通过总体布局和建筑单体的处理，使整个小区建筑和居民对自然具备更强的亲和力，远离噪声和污染，使人、建筑与自然生态环境之间形成一个良性循环系统。



# TOP

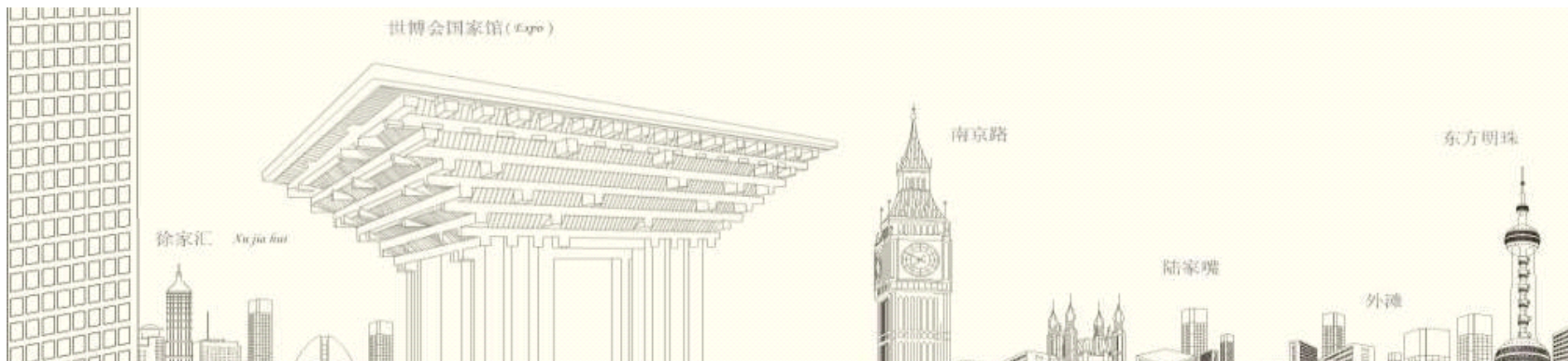
## 上海万科翡翠别墅



- 万科翡翠别墅，处于黄金轴线之上，在浦江新镇这个大上海核心之地的低密度生态型城区中，精心雕琢出一个纯粹的独栋社区。于一片静谧中，享受着盛会推动城市加速发展后所带来的一切。



开发商	项目地址	建筑及物业类型	占地面积	建筑面积
上海加来房地产开发有限公司	上海浦江中心镇	独栋别墅	181056平方米	60000平方米
建筑设计单位	景观设计单位	绿化率	容积率	装修标准
美国JWDA建筑设计事务所	美国JWDA建筑设计事务所	35%	0.39	毛坯



## 上海万科翡翠别墅



### 区域位置:

- 该地块由2#、3#、4#和5#分地块别墅区组成。位于上海市浦江中心镇西北角，距离外环线2公里，徐浦大桥3公里，卢浦大桥和世博会址8公里。基地地势平坦，环境幽静，周边景观环境较好。

### 周边配套及设施:

- 交通:** 自驾出行十分方便，浦江镇、卢浦大桥、市中心人民广场，开车仅需20余分钟（约15公里）便可到达。地铁8号线二期即将通车
- 中小学:** 东方阶梯双语学校、黄浦一中心世博小学
- 幼儿园:** 新浦江城孔祥东音乐幼儿园
- 邮局:** 陈行邮政支局
- 银行:** 农业银行
- 医院:** 东方医院



## 上海万科翡翠别墅

### 项目分析



- 规划设计分析
  - 九宫格与意大利宫廷结合 ▶
- 建筑设计分析
  - 现代意大利新古典主义 ▶
- 园林景观分析
  - 意大利风貌 ▶
- 主要户型分析
  - 双套房，双玄关 ▶
- 增值服务 ▶



## 规划设计分析

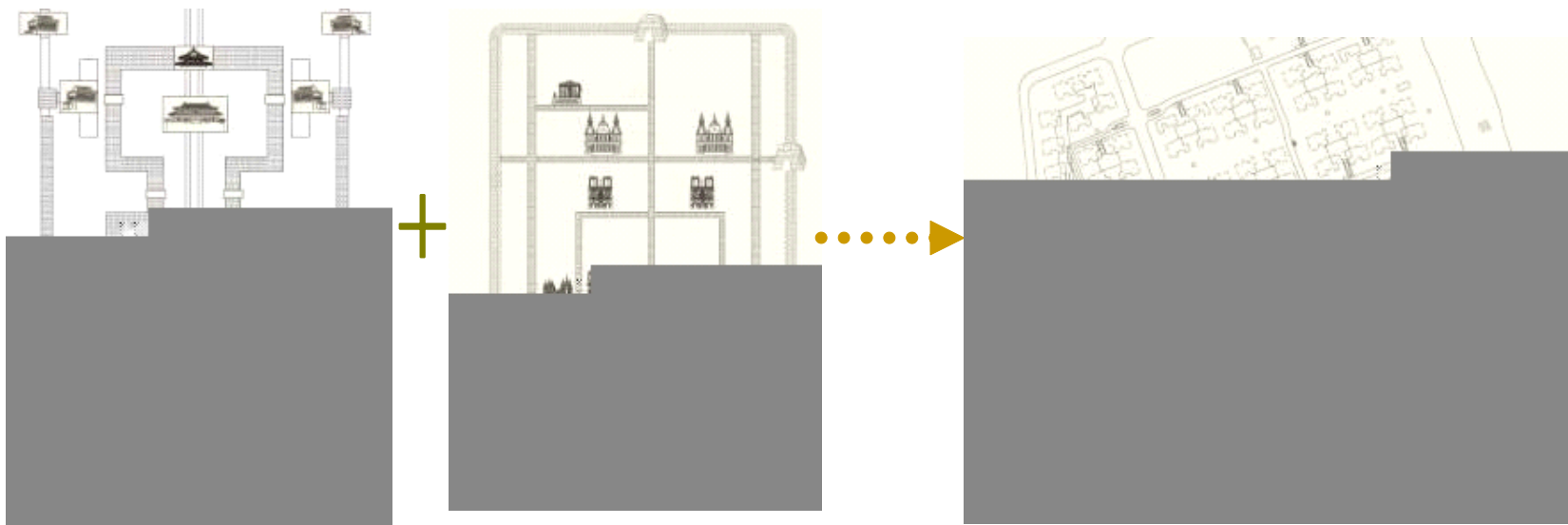
- 万科翡翠别墅的规划，以中国传统皇家九宫格的布局方式，同时结合意大利宫廷的构筑规律而展开，通过仪式化的组团单元、两横一纵的景观结构、配合整齐分割的道路体系，将整个社区划分为各个方正的单元，并形成错落有序的功能区域。



北京 紫禁城

意大利 古罗马城

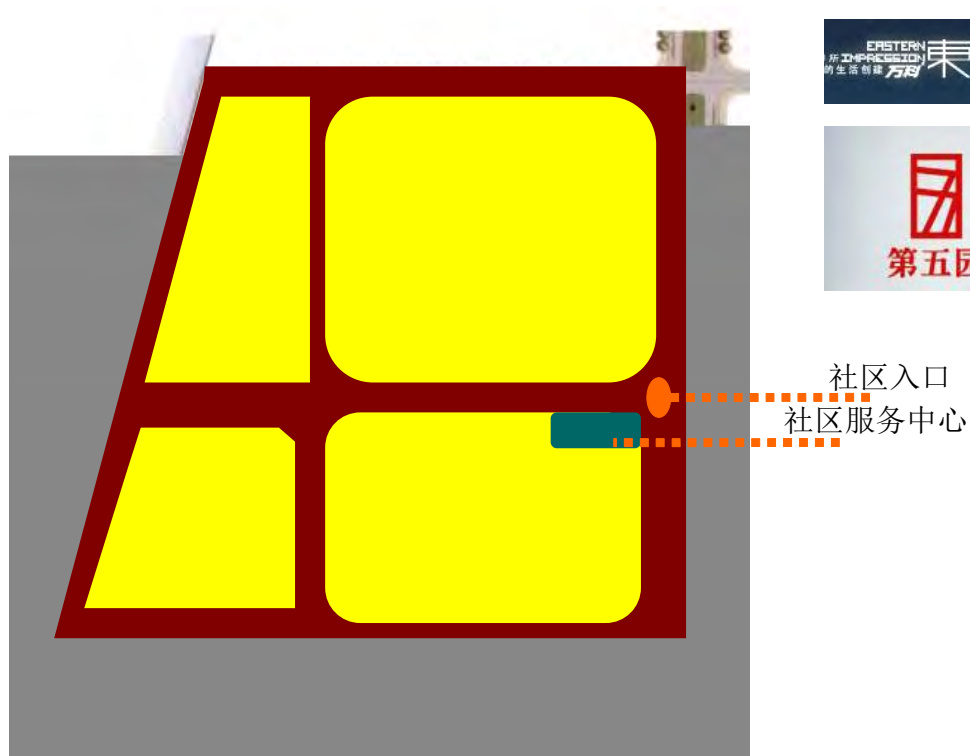
万科翡翠别墅



## 规划设计分析

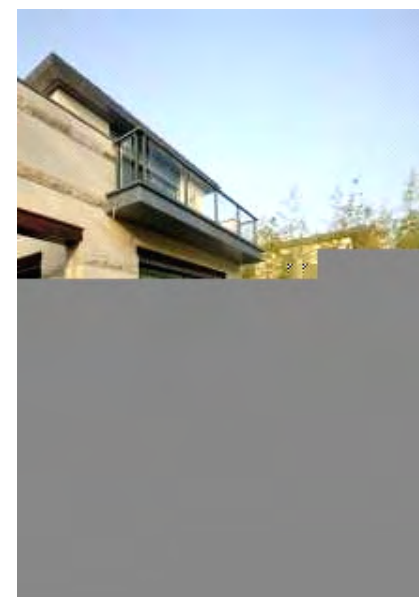
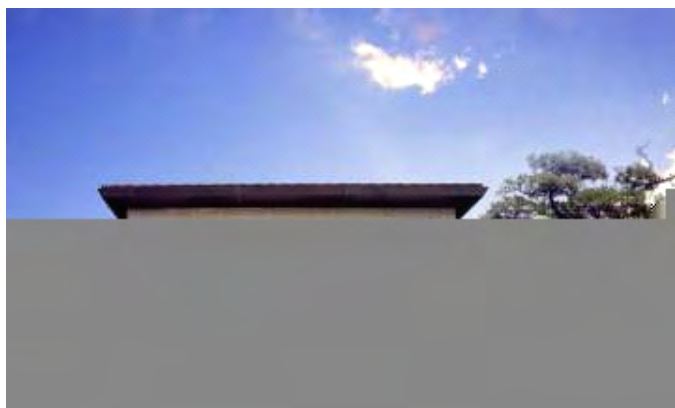
### ○ 道路规划:

- 别墅区内尽量减少地面车行交通，由组团入口进入地下室空间，别墅区道路系统分为人车混行道路系统，宽度为6.0米，人行道路系统，宽度为1.0—4.0米。
- 由4个地块组成的别墅区道路近似环状，区内交通顺畅，减少其堵塞，与各组团出入口直接连接，居民出入便捷。



## 建筑设计分析

- 风格：
  - 在这些方格化的单元中，社区整体建筑风格和整个新浦江镇的建筑风格相统一。
- 别墅单体设计：
  - 别墅单体设计依照浦江镇总体意大利小镇的规划风格理念，采用现代意大利新古典主义风格，单体分三段。
  - 具有坡屋顶，烟囱等传统意大利建筑特色，细部采用现代材料与做法，窗、檐口、屋顶采用金属材料，既体现了意大利风格，又展现了现代精神。



# TOP

## 建筑设计分析

### ○ 建筑风格分析



源自意大利特色的烟囱，最大限度地保证原位的意大利风情，在设计中保留意大利建筑的烟囱，起到美化的功能

脱胎于意大利的平坡屋顶，以及红瓦结构，给业主带来视觉上的舒适感



利用大面积的开窗与现代工艺的组合，实现意大利建筑最大限度增加自然采光的特性



通过现代材料的运用，来演绎原味意大利的木质结构下的建筑形态



以意大利的传统石材为建筑整体框架，既具高层次的品质感，又能经历史时间的考验



TOP

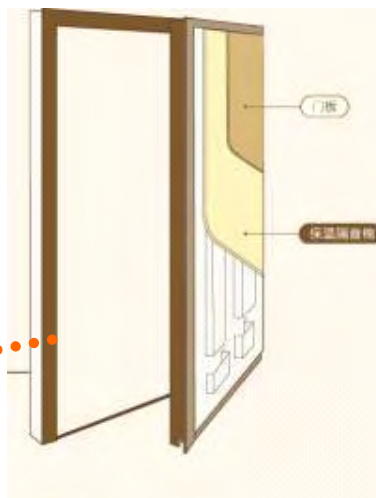
## 建筑设计分析

### ○ 建筑细部技术分析



瓦片

- 传统罗马风格屋面瓦，颜色深沉



意大利全进口卡帝士装甲门

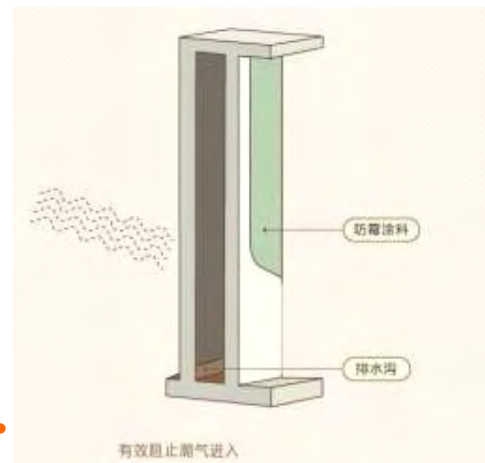
- 意大利全进口材质

— 平面图 —

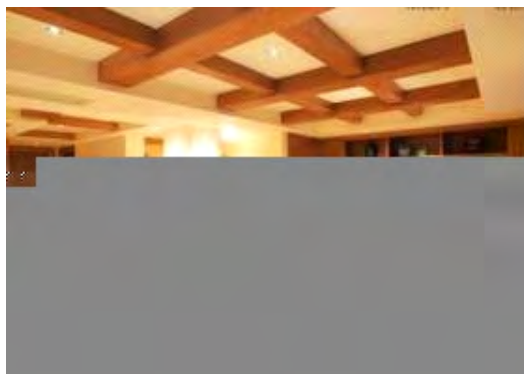
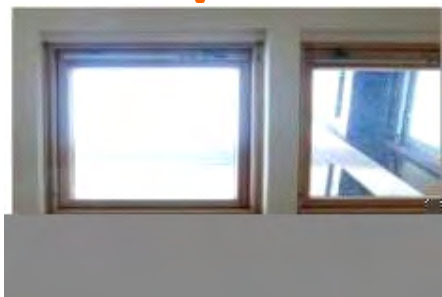
## 建筑设计分析



### 建筑细部分析——地下室



地下室双墙技术：  
 优势特点：采用双墙技术——有效阻止地下的潮气进入室内  
 双墙间为排水明沟及时排除外墙冷凝水——防止地下室墙面霉变



天窗，最大限度利用独栋别墅空间，地下部分实现了悠闲功能与阳光生活，严谨密封工艺，防水防渗，开通了地下室阳光入口，阳光无遮挡，满足地下休息室需求

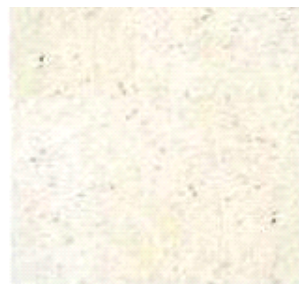
# 建筑设计分析

## ○ 建筑细部分析——墙体



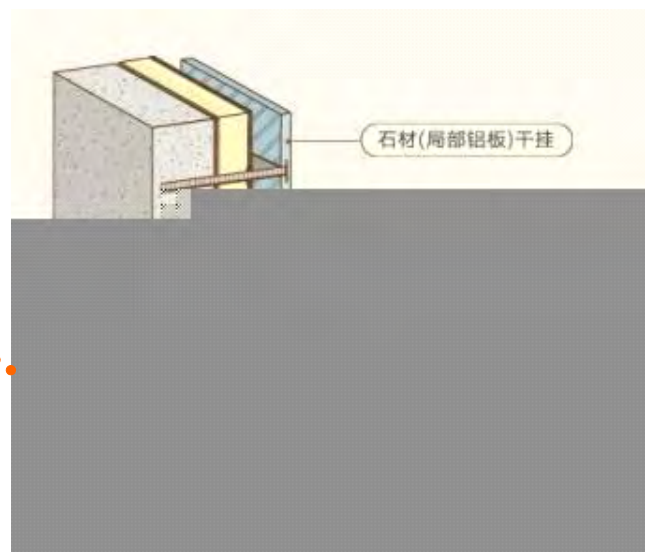
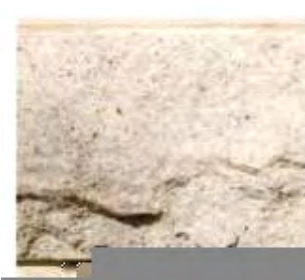
### 幕墙体系

优势特点：本项目单体外立面采用的是石材干挂和局部铝板干挂，避免墙面泛白，变色等现象，保持饰面历久弥新，强度好寿命长，封膜处理技术，密闭性能良好，平整度高，外立面美观大方



珍珠贝

单体外墙



## 景观设计分析

- 景观整体规划分析：
  - 以三条景观轴线为主，周边规划围合式绿地与每个别墅区域的院落相结合，形成公私分明的景观结构。



景观轴线

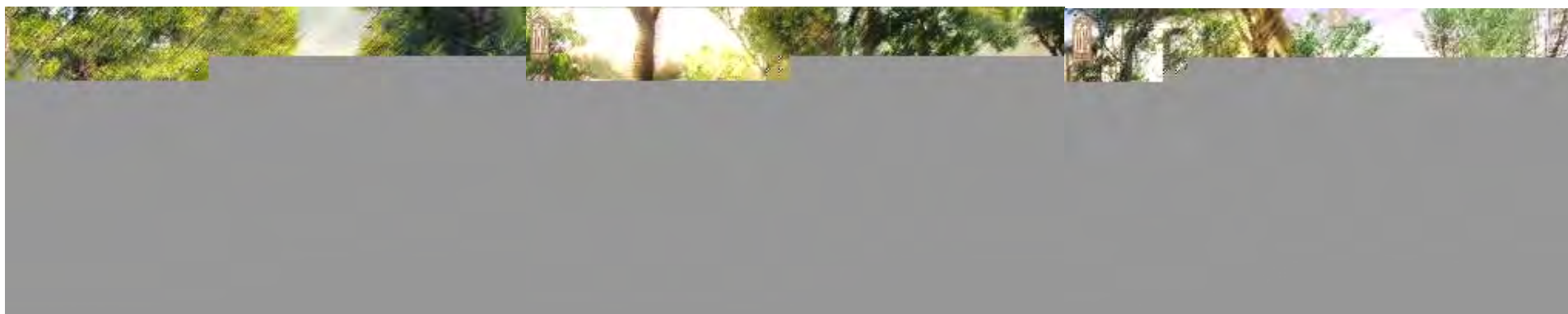
公共绿地





## 景观设计分析

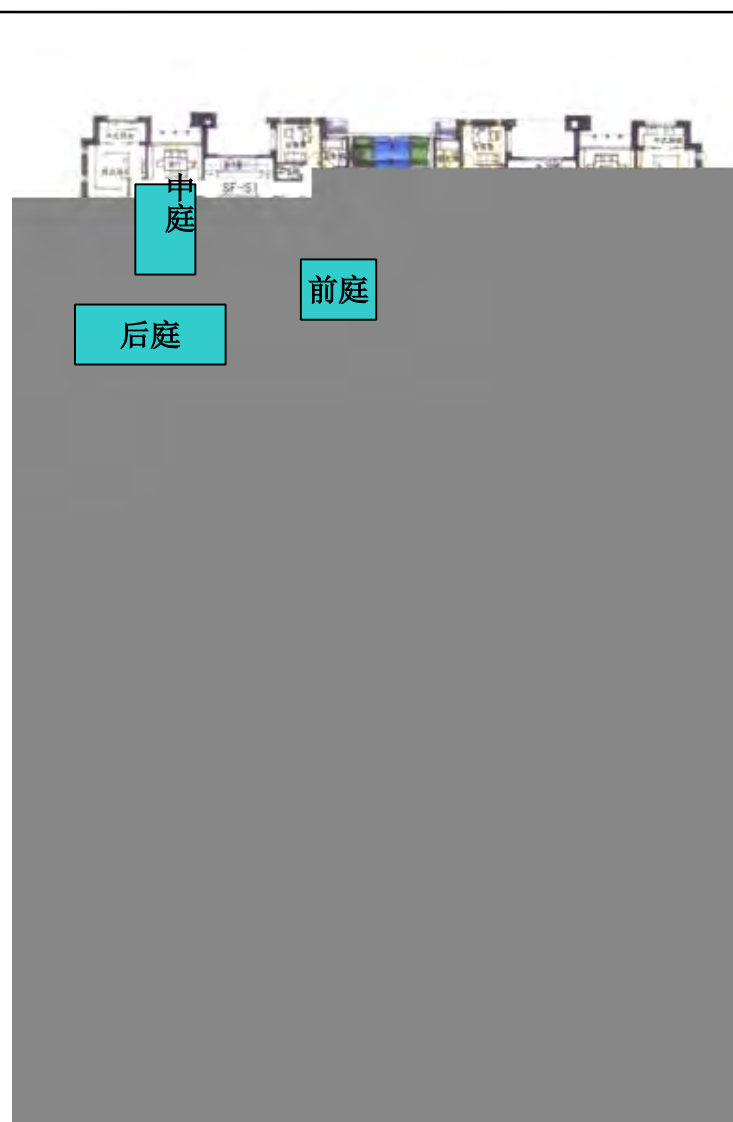
- 风格：
  - 加入大量意大利元素以保留整体的意大利风貌。
- 手法：
  - 以中国园林的“移步造景”方式来安排元素的摆放。
- 植物配置：
  - 配置有常绿、落叶乔木，常绿、落叶灌木，还配以季节性开放的花卉，使景观有层次，也随时间变化而有所改变。



## 景观设计分析

### ○ 组团间景观分析

- 别墅组团之间的景观设计以轴线对称，方正的排列。景观小品元素，也带有一定的意大利特色。
- 别墅内分为三庭院设计，前庭起到了公到私的空间过渡作用，嵌入式中庭把室外的景观引入室内，融合一体。后庭则是一个后勤生活空间。



## 主力户型分析



### 开间尺寸

面积类型	层数	房间数	首层进深开间	客厅 (m <sup>2</sup> )	主卧 (m <sup>2</sup> )	次卧 (m <sup>2</sup> )	附加值
360	1+2	4	12×20.7	32.7	27.4	12.3~14.3	地下室、三庭院设计、双玄关

### 设计情况

- 前院、中庭、后院，三庭院设计
- 双玄关设计
- 部分双套房设计
- 空间宽敞，功能分区明确，景观融合性强

### 优点:

- 双玄关设计，提供一个独立的过渡空间，提升回家的尊贵感
- 大面宽会客厅，带来更舒适的尺度
- 镶入式中庭设计，将室内空间与室外生活一步切换，增强了室内的采光和通风能力
- 地下室的天窗设计，更好地自然采光

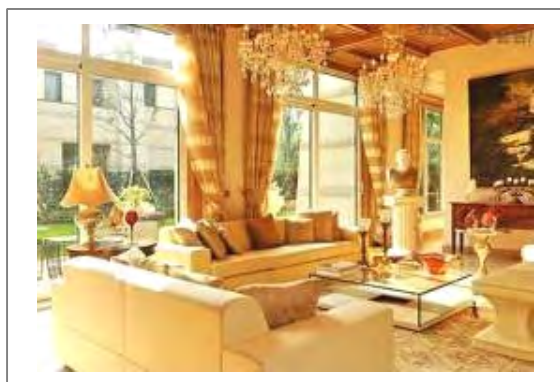


TOP

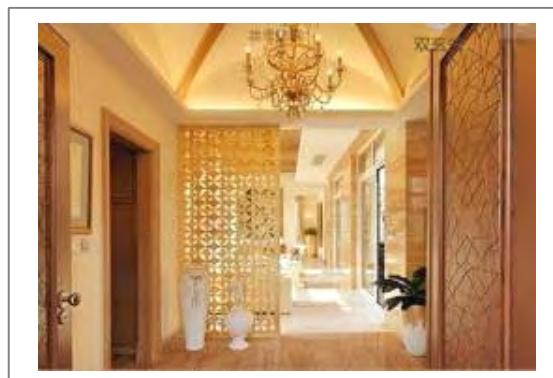
## 主力户型分析



### ○ 样板房设计展示



大面宽，4.2米高会客厅



双玄关设计



镶入式中庭



TOP

## 主力户型分析



每一间卧室都配有独立卫生间



主卧书房 宽敞幽静



韵味十足的长辈卧室



## 增值物业服务

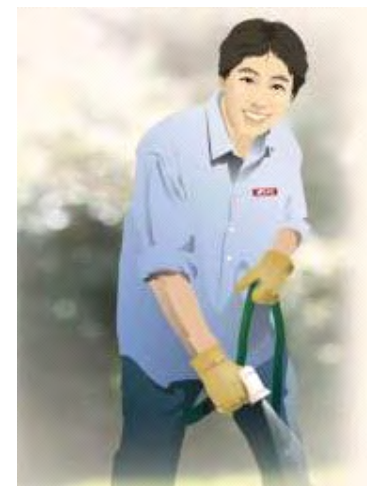
### ○ 万科与世邦魏理仕的强强联合

- 追溯中国住宅物业服务史  
1991年万科物业成立第一个物业委员会。
- 世界住宅物业服务源头  
世邦魏理仕CB Richard Ellis，1773年开始从事物业管理服务。
- 强强联手成立合资公司  
为居住在万科高端项目的成功人士提供中国领先资产管理服务。
- 强大的本土专长与全球最佳实践完美结合  
开创中国地产物业行业崭新的运营模式。



## 增值服务

- 优质的物业服务
  - Morning call的人性化服务：
    - 看业主情况提供会议行程以及推迟10分钟内 morning call
  - 代办机票车票服务
  - 生日庆祝服务
  - 庭园艺咨询服务
    - 为长久出差的业主提供园艺资料及设计咨询



# TOP

## 增值服务

### ○ 先进的防盗设备以及良好的保安服务

- 室内安装有报警按钮、窗户红外线监测器、报警键盘及弗曼克斯可视对讲器
- 小区安装脉冲电子围栏安保设备，以及多个位置设置摄像头以及报警系统





## 对比简表

项目名称	系列类型	物业类型	规划特点	建筑风格	园林风格	户型特点	相对优势、弱势
无锡万科东郡	GOLDEN (都市)	花园洋房, 高层住宅, 多层住宅	西高东低, 因地制宜	超奢华现代主义	“绿”为主, 以“蓝”为辅	大阳台, 大面宽	位于区域核心, 生活配套齐全, 坐立后CBD与CLD之间, 自然景观资源相对缺乏
深圳万科清林径	TOWN (近郊)	独栋别墅、公寓、高层	因地就势	南法与客家风格融合	自然生态的延伸	高层合并户型	临近稀缺景观资源(清林径森林公园), 交通相对不便
深圳万科第五园(第五期)	CITY (大型组团)	公寓	工业化	简洁、现代	共享“岭南园林”	家具一体化	大型社区, 产品类型丰富, 周边配套成熟需要时间
上海万科翡翠园	TOP (别墅)	独栋别墅	九宫格与意大利宫廷结合	意大利新古典主义	意大利风貌	双套房, 双玄关	产品尊贵, 身份的象征, 离市中心和CBD则较远

