

数读产品 | 阳光草坪成宅间景观标配，二线城市占比高达 7 成

克而瑞研究中心

新年伊始，不少热点城市开始新一轮政策加码，强化产品力建设成为更多房企适应市场、防范风险的重要着力点。在深度分析了 2020 年在售的 2000 多个住宅项目基本信息、户型、室内精装设计、社区空间和社区景观五大方面 30 多个指标后，克而瑞研究中心产品力研究小组推出了[住宅产品指标系列解读](#)。

◎ 作者 / 产品力研究小组

社区景观是指社区的外在景色，是一个社区的内在本质与外在形式的结合。社区景观大致分为中央景观、宅间景观、主入口景观、次入口景观等。其中，宅间景观包括草坪、坐凳、树池、灯具、景观亭等。

从定义看，宅间景观是住宅与住宅之间的绿化和景观。宅间景观是社区景观的基本要素，并与业主各种日常生活息息相关。

通过宅间景观的布置，可以改变现代住宅楼封闭疏远的人际环境和改善居住生活环境，同时为居民提供清新空气和优美、舒适的居住条件。

宅间景观有多种布置形式。如树林型用高大乔木多行成排的布置，对改善居民周围的环境、小气候有良好的作用；围栏型则用砖墙、预制花格墙、水泥栏杆、竹篱笆等在建筑正面围出一定面积，形成首层庭院以布置花木；而独院型一般在拥有独立的住宅内布置，除花木外往往还有山石、水池、廊架、园林小品等布置，形成自然、幽静的居住生活环境。

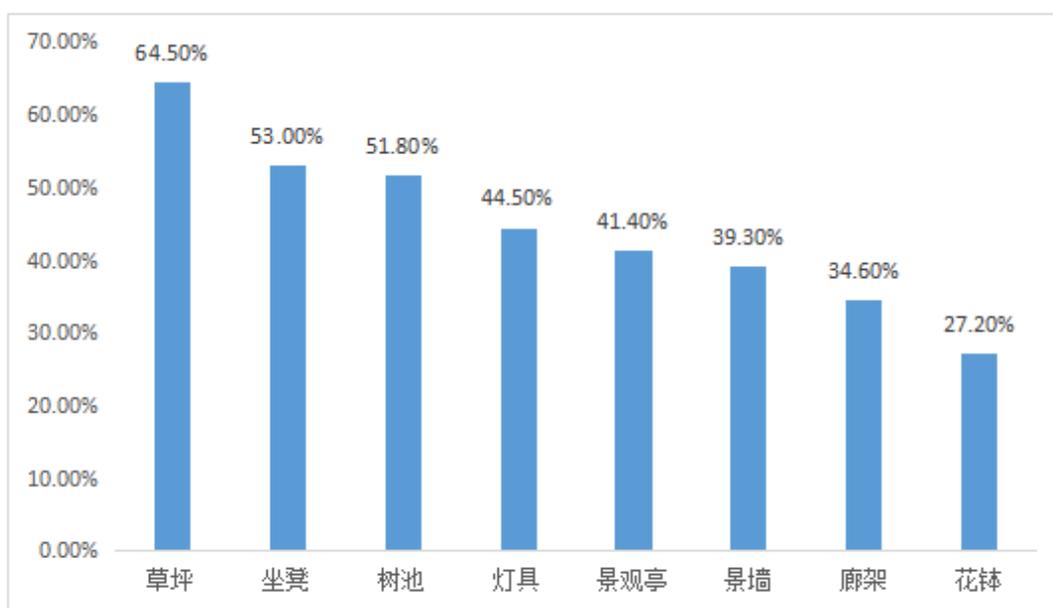
01

拥有阳光草坪成为普遍现象

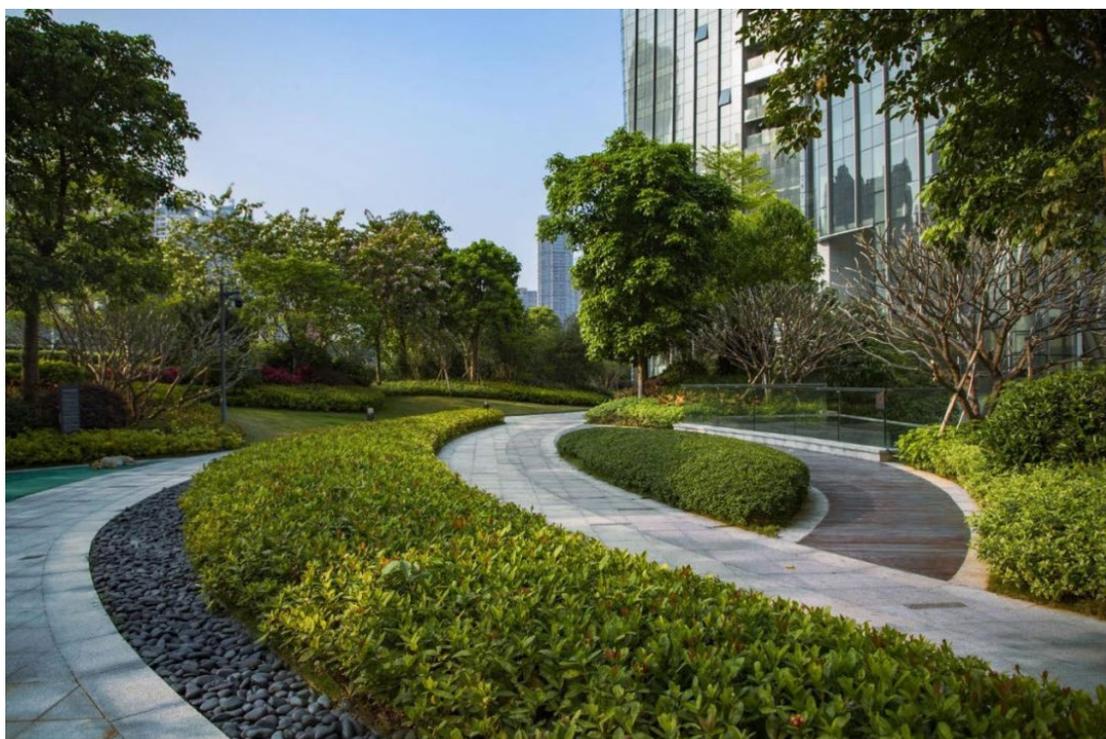
2020 年在售的 2000 多个项目中，[草坪占宅间景观类别比例最高，为 64.5%](#)。通过大量布置的草坪，业主可以在草地上撒欢，和孩子们一起游戏；可以躺下来看看蓝蓝的天空；也可以在旁边的景观亭坐下来，和家人、朋友们聊聊天，享受宁静悠闲的下午茶时光。

除草坪外，坐凳和树池占宅间景观类别超过一半，而景观亭和灯具的占比也超过 40%。这样的配置可以进一步丰富宅间景观，满足人们对于美好环境的向往，展现社区景观本质就是美好生活的载体。

图：2020 年在售项目宅间景观类别比例



图：广州尚东柏悦府草坪



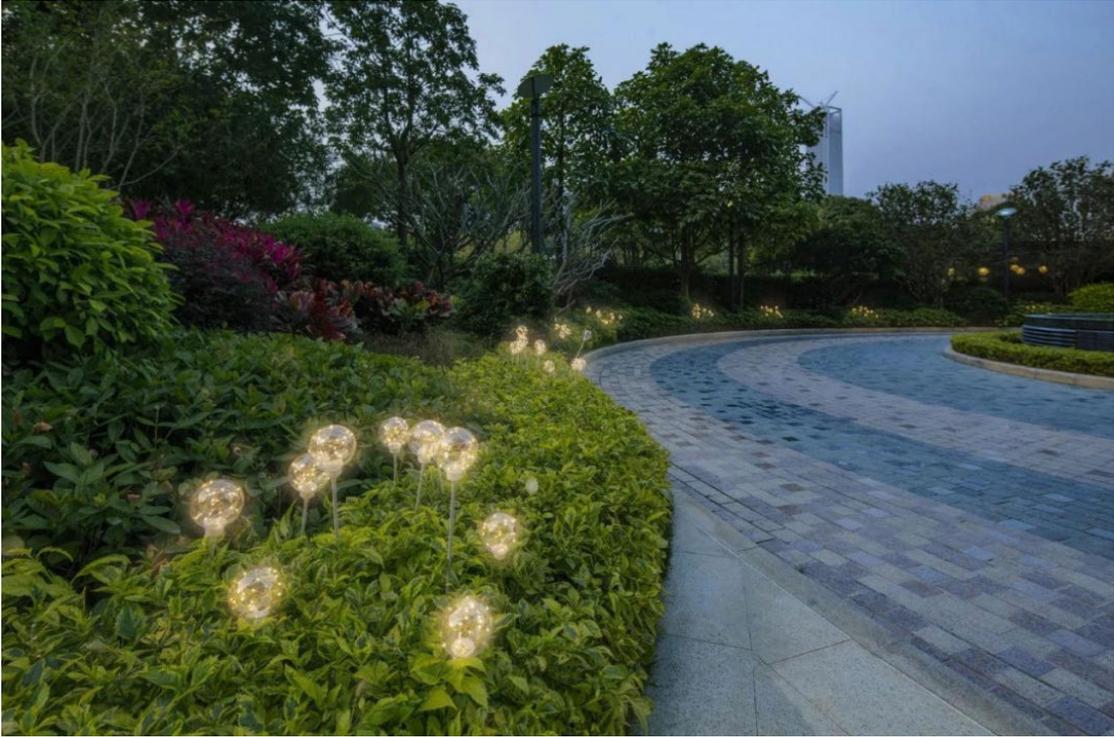
图：西安中梁壹号院坐凳



图：上海绿地海珀外滩树池



图：广州尚东柏悦府灯具



图：南宁盛邦滨江府景观亭



图：无锡融创运河映景墙



图：北京金府大院花钵



02

均价比值 ≤ 1.0 项目中

草坪占比最高

就不同档次项目中宅间景观的占比而言，差别还是比较明显。在均价比值 ≤ 1.0 项目中，草坪的占比高达 70%以上，坐凳占比也不低，为 60.4%。

表：各档次项目宅间景观类别比例

宅间景观类别	均价比值 ≤ 1.0	1.0 < 均价比值 ≤ 1.5	1.5 < 均价比值 ≤ 2.0	均价比值 > 2.0
景观亭	33.9%	40.5%	37.7%	44.1%
廊架	28.6%	38.2%	43.0%	33.9%
景墙	39.6%	37.2%	43.9%	52.5%
灯具	47.6%	46.5%	45.6%	42.4%
树池	52.0%	55.5%	51.8%	52.5%
花钵	26.0%	27.6%	28.1%	27.1%
坐凳	60.4%	55.1%	57.9%	49.2%
草坪	70.9%	66.8%	64.9%	55.9%

备注：均价比值=2020年项目销售均价/2020年城市成交均价

如佛山龙光玖龙郡，该项目的均价比值 ≤ 1.0 ，但在宅间景观方面通过中轴园林布局，五进制归家礼序，将东方门庭礼制与现代人居标准相融汇，带给业主经典的享受。

图：佛山龙光玖龙郡宅间景观





03

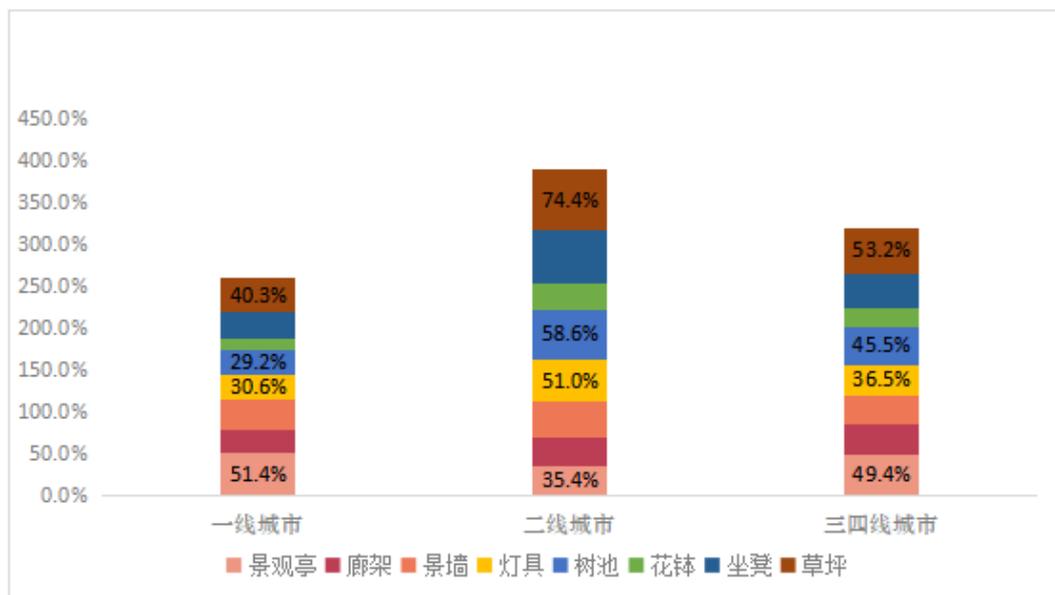
二线城市项目拥有阳光草坪最多

按城市能级看，二线城市宅间景观类别中草坪占比高达 7 成以上；其次，坐凳、树池、灯具占比分别为 62.0%、58.6%、51.0%。三四线城市方面，仅花钵的占比稍低，为 21.0%；其他宅间景观占比差距不大，在 34.2%至 53.2%之间。

让人稍感意外的是，一线城市宅间景观类别中草坪的占比仅 40.3%，位居第二，与排在第一位的景观亭相比差了 11.1 个百分点。其他类别方面，景观、灯具、坐凳和廊架的占比从 27.8%-36.1%之间，差距不大。

这可能表明，一线城市宅间景观的配置并不是简单的铺设草坪，而是通过多种类别的宅间景观进一步丰富社区，使业主真正获得“诗意的栖居”。

图：2020年不同城市能级测评项目宅间景观类别比例



如雅居乐在重庆打造的星瀚雅府项目，通过研究重庆的人文和历史，从“乐社区、乐科技、乐全龄”三大模块，匠造一轴一带一环四巷的园林景观，给艺术、生活更多留白与想象。

图：重庆雅居乐星瀚雅府宅间景观



