

中国别墅的前世今生

差异化、个性化的同时,更讲求质量

别墅历来是高层次生活的象征,但近来中国别墅已经逐渐从短缺型商品,发展成为现代都市人追求居住理想的经济型商品。

近几年,随着国家对城市建设的宏观调控,国民收入的提高,高速路和轻轨系统的快速建设,特别是高消费群体的迅猛崛起,他们对生活深层次的追求大大推动了住宅郊区化的进程。所谓深层次的生活追求无非是每天能呼吸到新鲜的空气,享受安静的环境,可以拥有任意释放自我身心的一片天空。而郊区低密度别墅区的兴起正好迎合了这一点。中国别墅在此期间,风格、定位、品质、运作手法等特征日益清晰。

经过十余年的发展,中国别墅市场供应与需求总量都出现了明显的增长,产品类型也不断推陈出新。例如在一些海边城市,经常会看到一些木制别墅,经由木蜡油涂刷过的木制别墅,不管是外观还是耐久防水防水的性能,环保性更符合现代人对品质生活的追求。但值得警惕的是,总体来看,当前别墅市场的产品类型和品质与别墅消费者实际需求已出现了明显的偏差。中国的别墅市场还将面对各种机遇和挑战。

从当初的简单理解为可以停车的单独庭院就是别墅,到后来的模仿西式别墅、照搬西式别墅,发展到引进西方文化进行改进和调整做出的一些中西合璧的别墅,再发展到今天的中式别墅,整整花了10年。中国的别墅市场也逐渐细分,出现了两头热中间冷的现象,经济型别墅和豪华型别墅来势汹汹,呈现分庭抗礼的趋势。



在如今激烈的别墅市场,好的别墅会向更优质,更讲求质量的生存方式和生存理想迈进。纵观当代中国别墅的发展,已呈现差异化、个性化的趋势,我们归纳出以下一些特点,窥斑知豹,冀望以此去初探其发展现状和轨迹。

稀缺景观是最重要卖点

购买别墅的客户最看重对稀缺资源的占有,由过去从地段、交通、产品、外观、资源、使用功能等其他因素的影响,转变到今天对天然景观考虑的较多,其中自然和历史人文景观成为别墅的最大卖点。

经济型别墅占据主流

总价100万-350万元之间的经济型别墅代表一类需要初次感受别墅生活的人群,其受众面最大,基数增长也最快。中产阶层队伍的壮大和收入的提高,为

经济型别墅提供了广阔的市场需求空间。当前处于这个价位的别墅项目,只要产品不是有明显缺陷,态势都基本良好。但同时也有专家认为,经济型别墅可能会导致大量的落后模式,浪费土地资源和背离了“别墅”的真正含义。

豪宅回归理性

中国的豪宅经过几个阶段的发展也日趋理性,目前的豪宅不光拥有天文数字的价格和华丽的外表,也更看重内在的品质是否能够满足人们的需要。豪宅的实用性得到提高,其设计理念、建筑材料等诸多方面都更具前瞻性,更能引领别墅行业的发展趋势。

融合得到体现

地理文化对房地产业有着重大影响。就别墅来说,西方人的别墅就是家,中国人的别

墅是周末休闲的奢侈品。美国人一天的生活半径可能是50公里,100公里甚至更多,而中国人没这么大的生活空间,由此而来的居住方式、消费习惯的不同都成为别墅开发商思考的问题。同时,别墅项目也开始更注重别墅与周边自然和文化景观的融合,更注重生态环境的保护。

高科技应用更广泛

很多科技含量很高的产品,首先在“别墅”这一住宅的最高形态上得到应用,比如初露端倪的木制别墅,就具有节省能源、生态环保、节省建设用地等优点。

别墅一直都只是少数人的专属品,随着国家对别墅开发更加严厉的限制措施,别墅沦为地产市场的濒危品种,卖一套少一套,只有极少数有实力、有眼光、有生活热情的精英阶层才能享受别墅带来的舒适和尊贵。

本报综合

相关链接

别墅种类知多少?



按建筑形式别墅分为以下5种:独栋别墅、联排别墅、双拼别墅、叠加式别墅、空中别墅。

独栋别墅

即独门独院,上有独立空间,下有私家花园领地,是私密性极强的单体别墅,表现为上下左右前后都属于独立空间,一般房屋周围都有面积不等的绿地、院落。这一类型是别墅历史最悠久的一种,私密性强,市场价格较高,也是别墅建筑的终极形式。

双拼别墅

它是联队别墅与独栋别墅之间的中间产品,由两个单元的别墅拼联组成的独栋别墅。在美国比较流行的2-PAC别墅是一种双拼别墅。降低了社区密度,增加了住宅采光面,使其拥有了更宽阔的室外空间。双拼别墅基本是三面采光,外侧的居室通常会有两个以上的采光面,一般来说,窗户较多,通风不会差,重要的是采光和观景。

联排别墅

即Townhouse,有天有地,有自己的院子和车库。由三个或三个以上的单元住宅组成,一排二至四层联结在一起,每几个单元共用外墙,有统一的平面设计和独立的门户。Townhouse别墅是大多数经济型别墅采取的形式之一。

叠拼别墅

它是Townhouse的叠拼式的一种延伸,介于别墅与公寓之间,是由多层的别墅式复式住宅上下叠加在一起组合而成。一般四至七层,由每单元二至三层的别墅户型上下叠加而成,这种开间与联排别墅相比,独立面造型可丰富一些,同时一定程度上克服了联排别墅窄进深的缺点。

空中别墅

空中别墅发源于美国,称为“penthouse”即“空中阁楼”,原指位于城市中心地带,高层顶端的豪宅。一般理解是建在公寓或高层建筑顶端具有别墅形态的大型复式/跃式住宅。跃式住宅要求产品符合别墅全景观的基本要求、地理位置好、视野开阔、通透等。

从建筑形式上看,别墅的外观形状也早已打破地域和国家界限,世界各国优秀的别墅建筑风格在中国的别墅市场上几乎都有所体现。实际上,建筑风格的划分从建筑理论上来说是十分复杂的,但按国内市场上的说法,目前在市场上比较流行的大致有:中国传统的园林式风格(中式别墅);日式风格(日式别墅);欧陆传统的贵族风格(欧式别墅);北美风情风格(美式别墅);现代风格。

定制式别墅 中国别墅设计发展新趋势



近几年来,中国房地产市场调控政策频出,住宅的成交量也几度出现明显下滑。尽管别墅的购买需求也在一定程度上受到抑制,但别墅作为稀缺产品,显示出了更具抗跌性与保值性的特性。为此,部分城市一线开发商鉴于别墅的抗风险性和稀缺性,纷纷加大别墅土地储备和开发进度。展望未来,中国别墅产业会面临什么样的挑战?面对新的产业环境,面对政府的调控政策,什么样的创新产品与创新服

务能够赢得未来的别墅大市场?

别墅不仅仅是一种建筑的类型,它更重要是一种被选择的生活经验和被选择的生活方式,我们住宅很多种,并不都是用来自来避风挡雨的是住宅。中国人买衣服,打工仔从地摊上买衣服,有钱的到百货公司买衣服,再有钱的到名牌的专柜买衣服,最后是找师傅做衣服。这些阶段有着不同的哲学,从照搬西方的别墅小区,到中国风味的别墅小区,从联体、叠拼、前

院后厅,到混合开发的别墅小区,每个阶段都不一样,所以从大量的房子中挑选房子,到找个好建筑师设计的房子,中国的别墅设计也如同国人衣服一样,最后是定制物,这是在西方最高档的别墅。

如何定制别墅?有品位的客户才能住到有品位的房子,所以找一个有经验的设计师设计你未来的房子是非常重要的。在这种定制屋里面,要把你的需求说的很清楚,就是你的要求是什么,你的东西要求什么,而这个要求每个人都不一样,同样的三室两厅,或者是四室两厅,风格是选择地中海风格,法式风格,还是土耳其风格?每个人都会有不同的答案。然而,很多高级住宅,最后能够留下来的,都是定制屋,像建筑学里面很清楚的,它是一个无法复制的,也没有必要复制的。

一个优质的别墅必须要有很好的位置、风景、光线以及它旁边的草地条件。另外别墅花园特别重要,别墅花园的设计必须小心谨慎,必须与建筑和自然环境相结合。我们到国外

去看所有的别墅,花园都非常讲究,有的花园是屋主自己整理,有的花园是有专人整理,但是每个别墅的花园都是它的精品。它每个地方设计都会非常的巧,非常的妙,品质也非常高,所以别墅不仅仅是繁忙的退却,也是社会联络的工具。

为什么比尔·盖茨最高的享受,在美国最高的礼节不是去高档餐馆吃饭,而是在家里宴请。在家里宴请,一方面看你的实力,最重要的是看你的品位,以及你这个人的个性是什么样的。所以所有人高级社交场所都是最后请到来家里。

除了外形以外,内部还必须要有安全网络,内装修设计,风景的设计,材料的使用,规划都要下很多功夫。它不但是很多新的材料引用,新的景观方式处理,细节非常的讲究,任何好的艺术品都是经得起把玩的,它可以把手上慢慢看,慢慢欣赏,高级别墅也是一样的,它每个地方的东西都花很多时间设计,去看了之后,让人家觉得这个地方真是花了很多心血,不是一般工厂造出来的。