

齐鲁楼市·重磅



别墅不仅是一栋美丽的房子。坐拥青山，环抱碧湖，这些都不是在都市中能够得到的稀缺资源。山水给人一份亲近自然、独立悠然的心境，拥有这些不仅是种低调奢华的生活态度、更是一种优雅浪漫的生活方式。

>> 楼市观察

“大狗”的选择

□ 矫娟

你必须是一名贵艺术品收藏者，听的是前卫音乐，参加亚斯平学会的知性讨论时不会说外行话出洋相。除了这些条件之外，你还得有一亿美元，你才算得上是“大狗”。《富人的物种起源》一书的作者理查德·康尼夫这样写道。

一位别墅的操盘手将该书作为销售员的培训教材，在他看来，别墅生活必定与“大狗”息息相关。

在人可以作为商品买卖，以拥有更多奴隶、下人显示财富的时代，帝王行宫这一超级别墅中，容纳的人数以万计。古墨西哥阿兹台克君主摩太佐玛共有4000名妃嫔，2500年前的某印度君王据传有16000名妃子。除了安排家眷下人，古代别墅的另一功用是储存财富，最初的有钱人需要大房子，是为了一个想当然的理由：储存粮食，而粮食，是当时最为重要的生活资料。

在银行卡全球通行的当下，别墅之功用当然不是用来盛放粮食，其设计更注重精神层面。除了满足居住需求，酒窖、影音厅、台球厅、花园烧烤等高品位生活元素一定可以从别墅中找到，在一个城市的诸多高端会所中你可以看到有钱人的影子，但是真正金字塔尖的极少数人宁愿将其纳入别墅，变成自己与亲友的私享空间。

然而，动辄千万的别墅价格非一般人能够企及，占有一套别墅的成本更将普通购房者拒之门外——以御园别墅为例，物业费以5元/平方米计，一套800平的别墅，仅一年的物业费用在15万以上。即便拥有一套别墅的成本如此高昂，纵是很多有钱人一直保持低调，他们在财富积累的足够多时，还是选择了80平到800平的转变。在济南号称“一亿一栋”的御园别墅面市后，第一批买家便是海尔绿城全运村一期的业主。

当然，每个人都有个别墅梦，在这个别墅梦的背后，你可以发现，一个有趣的现象，很多人购买城市别墅是出于炫耀，而真正的“大狗”，一定选择在郊区别墅隐居。

生态别墅：自然与人文的最高境界

济南的别墅市场区域化特点明显，以长清、济南南部、章丘为主要“阵地”。而长清因无与伦比的原生态自然资源，悠久的历史以及名胜古迹，加上5000多亩园博园、天然氧吧济西湿地，得到了众多开发房企的青睐，聚集了鲁商御龙湾、中建赢园、康桥圣菲、建邦原香溪谷等高端别墅产品。

记者调查了解到，长清区别墅

产品风格迥异，各有千秋。鲁商御龙湾毗邻园博会，千亩山林环绕其间，15所大学坐落周边，文墨浩瀚之地，自然山水之间，形成了项目最具特色的亮点。项目集独栋、联排、双拼和四组院别墅等产品为一体，打破了传统别墅产品类型相对单一的缺陷，在结合区域自然景观外，还在园区内部创造了丰富的生态环境资源，成为鲁商御龙湾的绿

肺和天然氧吧。

作为长清湖畔纯中式山湖度假区，中建赢园东侧紧靠双龙山，北临1500亩长清湖，将山水很好的融合于产品之中，在赢园，“院”、“墙”、“素”、“幽”四大元素让人深刻体会中式建筑的神韵。

记者调查了解到，长清区的别墅产品性价比普遍较高，联排每平方米的价格仅在11000元左右。

城中央墅：自然与都市完美融合

冠以“风水宝地，上风上水”之称的济南南部，现在也聚集了不少品牌房企开发的别墅产品。“南部房企拿地较早，地块普遍较大，为别墅产品的开发奠定了很好的基础。”业内一地产人士表示。凭借着南部山脉集群，开发商独具匠心的打造一座座人们心目中的梦想宫殿。既拥有便捷的交通，又拥有丰富的山景资源，闹中取静，完美合

一，这其中的代表之作当属南部三足鼎立的鲁能、中海与华润。

在别墅市场销售排行中，鲁能漫山香墅首当其冲，整盘踞泉子山下，背倚鳌子山、望花楼山，城市交通要脉“舜耕路”全面贯通，依托“领秀城”成熟生活社区，轻松实现“5分钟生活圈”。同属大盘开发的华润·中央公园，后期所推的别墅项目多以联排为主，三面环

山，南面有私家山路进出，私密性极强。整个别墅区被群山环抱，空气清新怡人，环境静谧惬意；中海·铂宫别墅地处阳光新路南首，周边银座中心、沃尔玛、大润发、银座广场鸿园店等约20万平米繁华商业环绕，占据城市中心绝版稀缺山地，将英伦风情的别墅史诗，与自然地形、景观、园路完美融合。

经济型别墅：180万轻松实现“别墅梦”

目前市场上出现了一类经济型别墅。以低价格，高性价比赢得了不少梦想着住进别墅的中产阶级的青睐。

经济型别墅多位于市郊，但随着城市的发展，车程基本都在30分钟以内。面积一般不超过300平米，总价一两百万即可购买，仅

相当于在中心区内购买一套住宅，它的房型设计紧凑合理，功能划分明晰，空间利用率较高。

在济南的别墅市场，位于经十东路的碧桂园·凤凰城就是经济型别墅的一个典型代表。它距离济南市区的仅30分钟车程，周边配套齐全，不仅有近万平米的五

星级会所，还拥有大型商业中心、百万儿童娱乐区、便利超市以及健身娱乐场所。产品面积在230—260平米，起价在8000多元。在这里既能满足中产阶级的别墅梦想，同时又能满足生活中的种种需求。

名士豪庭别墅徒有虚“名”

提到别墅，多与绿地、湖泊、原生态、峰回路转等词瞬间关联，目前济南知名的别墅产品都有着鲜明特色，或有湿地、或居自然、将别墅的终极居住梦想淋漓尽致的体现。然而济南市场还有一些挂着“别墅”之名的产品，空有表，难有质。

作为名士豪庭的别墅产品，揽山墅共有44栋，由四联排、五联排组成。9日下午在施工现场，记者看到整个别墅地块并不大，呈狭长状，东边紧邻洪山而建，西边、南边、北边三面被高层住宅所环绕，整个项目几乎四面围合，“看着旁边的高层，将来住在这里有点喘不动气。”路过的一业主说到。

“别墅作为高端产品，讲求低密度、高绿化，对于容积率和私密性有着非常严格的要求，这也是别墅产品应具有的基本要素。”业内一地产人士表示。揽山墅整体处在高层住宅的围合之下，距离西边高层仅有20余米，私密性难以保证，特别到夏天，在众多高层的“监控”之下，不得不警惕随时出现的

“意外”。

除了私密性差，安全问题也成为揽山墅的一大隐患。从置业顾问口中，记者也了解到，因地块所限，44栋别墅分五排两列呈现，东边紧邻洪山，但记者发现，坡度不小的洪山立面目前并没有进行水泥加固，仅以种植草皮做简单处理，以覆盖土层表面。因刚刚下过雨，记者在施工现场发现，洪山不时有泥土夹杂石块滚落，安全隐患浮出水面。

从产品角度来讲，揽山墅虽然有基本的功能分区，但是卧室空间狭小，舒适度较差；中间户的入户花园更是小的可怜，与其它别墅产品上百平米的院落相比，甚显尴尬。目前别墅价格待定，但置业顾问透露预估价格在30000元/平米左右。“这个价格更多的体现在区位优势上，但是别墅应具有的自然资源，景观设计、产品设计难以体现，整体来说，性价比不高。”业内一地产人士表示。

“笼”中别墅

人生最可悲的事莫过于此：住上别墅，你认为自己高人一等，在别人看来却是井底之蛙。



(漫画 镇琦)

(楼市记者 陈晓翠 杜壮)