

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,但近年来,中国别墅已经逐渐从短缺型的商品,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污防水的性能,环保性更符合现代人民对品质生活的追求。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。

从最初的简单理解为可以停车的单独庭院就是别墅,到后来的模仿欧式别墅、照搬欧式别墅,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。纵览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 是最重要的卖点

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。

高新科技应用更广泛

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。

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,并不都是用来遮风挡雨的是住宅。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,要把你的需求说得很清楚,就是你的要求是什么,而这个要求每个人都不同,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,花园都非常的讲究,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家里来。

除了外形以外,内部还必须有安全网络,内装修的设计,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,它可以把在手上慢慢看,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,让人觉得这个地方真是花了很多心血,不是一般工厂造出来的。

源自德国 菲林格尔

提起德国制造,你一定会想到宝马、奔驰等众多如雷贯耳的品牌。但你可能还不知道,就在你生活的周围,一直隐藏着一个低调的百年品牌,它就是来自德国的“菲林格尔”。

如同奔驰、大众、西门子一样,德国品牌似乎总能赢得中国消费者的青睐,菲林格尔也不例外。

7月,菲林格尔亚洲区新工业园建成,值此之际,大中华区总裁7月20日空降济南,届时菲林格尔地板将拉开2013年地板团购“大集采”序幕。

此次“大集采”团购活动,覆盖济南、济宁、泰安、莱芜、德州、淄博、菏泽等三十个城市,涉及菲林格尔数百款精品地板产品,产品价格直击价格底线,现场将会推出79元强化复合地板、199元实木复合地板,各类名品、新品、精品,齐齐亮相。

除了厂价直销、品类齐全,本次活动还将开展一系列惠民活动,凭德国菲林格尔护照即可获得28元进店礼和88元护照礼,现场还有价值300元签到礼,更有500台洗衣机、1000台微波炉等家用电器循环抽,一人可中多个奖!此外,工厂总经理会亲临现场,送出4199元的免单大奖!活动当天菲林格尔地板工厂推出的数款超低特价产品,也为消费者带来了实惠和惊喜,为这个炎炎夏日增添了丝丝凉爽,央视一套、五套、十三套、中央人民广播电台、搜房网、搜狐网等各大媒体和门户网站活动同步直播,7月20日,全山东,看济南!买地板,就看这次!

微楼市

话题一: 上半年十大房企逆市涨价

各大房企的上半年业绩报告显示,销售额和面积分别居首位的是万科和恒大。业绩前十的房企中,仅绿地、保利、中海及万达的销售均价较去年同期基本持平或小幅下降,跌幅仅在4%以内,其余房企售价均为上涨之势。目前来看,限价政策未能阻止房企涨价入市的信心。

@谢谢aaa你们一路陪伴:哎,房价越来越高,我们怎么办。

@玩家老唐:逆势?逆什么势啊?明明就是顺势而为!看看火热的地价,房价不涨才怪。

话题二: 基本住房保障条例起草完成

住建部日前已完成《基本住房保障条例》起草工作。其中授权政府主管部门直接对申请人个人财产、资产信息进行查询和核查的法条内容得以保留,并要求银行、金融机构、申请人所在单位等,必须为政府查询行为提供支持。希望能最大程度避免不公现象产生。

@123zzq强:房子是不动产,藏不起来!

@陆步清:支持住房法,对一家有3套房以上住房的,全部收回国有,商业用房可以不管。这样才能保证公平。

微“八卦”

2020年我国城镇化水平 将达到60%左右

国务院发展研究中心副主任韩俊在北京说,近年来我国城镇化水平稳步提高,城镇化率从1990年的22%上升至2012年的52.57%,预计城镇化率2020年将达到60%左右,2030年将进一步达到66%左右。从现在到2030年我国将新增城镇人口3亿人。

@智·叻小人类:城镇越来越多,农地越来越少,粮食问题会日益严重的,别忘了农业才是中国的第一产业。