



HUAXI MANOR
华嬉庄园
阳光·薄板·户型
2014 Sun room

中国好房子 德州新标杆 写在华嬉庄园样板间开放前

地段区位——一城两带，未来发展

项目位于德州市政府规划的“一城两带”城市核心，项目总占地15万平米，位于幸福大道以东，市委党校以西。西侧紧邻幸福大道，周边星级酒店3家，如此密集的酒店分布足以说明该区域的未来升值潜力巨大。

项目距离市政府、中国太阳谷、京台高速、星凯国际广场、澳德乐商业广场、万达广场均10分钟左右的车程，距离德州高铁站14.1千米，约25分钟，无论是交通出行，或者是居家购物，都可以让您享受到无法比拟的便利优势。集医疗、教育、商业、市政配套于一体。

社区规划——2.0容积率，南低北高，楼间距50至100米

项目容积率仅为2.0，相当于每平米的土地上建造2平米的房子。如此低的容积率可比肩高端别墅项目，不仅在德州绝无仅有，在全国也十分罕见。当然，如此高昂的代价是以牺牲开发商直接经济利益换来的。

建筑总体呈南低北高的秩序排列，可以让光照更完美的通过建筑直接照射到后面的楼座。与此同时，楼座间南北楼间距为50至100米，更是领先于同行内普遍30米宽楼间距的设计，其他开发商一般盖5座楼，华嬉庄园平均只能盖3座楼。在牺牲开发商直接经济利益的同时，完美实现了每户日照的最大化。

生态环境——减河，低于市区2度

项目距2河拥4岸5大主题公园，总体量达16.5万亩，空气中负氧离子含量比市区高6倍以上。贯穿项目两边的减河湿地公园是国家海委首次批准的海河流域生态湿地示范项目，全长4.5公里，宽度350米。河两边大量栽种蒲草芦苇，与其他几大景观公园呈合抱之势将项目团团围绕，纵使再炎热的夏季平均温度也能低于市中心2度左右。

建筑本体——奢华地中海风格，135度弯钩，收纳线盒设计

项目建筑整体风格为地中海风格：外立面采用真石漆与石材，无论是金麻花岗岩、芝麻灰花岗岩，还是将军红花岗岩，都带有一份凝重和大气。西班牙瓦、斜坡、尖屋顶、鹅黄色雕花立面、地中海铁制花艺栏杆穿插其中，细致雕花，手工打磨棱角，从细节处显示出项目的精雕细琢。

材料运用方面，多采用新型建筑材料、太阳能等再生资源，进行综合管网设计，考虑雨水的收集利用，不仅为业主的开源节流提供了方便，也从低碳环保的角度适应时下客户的消费新需求。

施工工艺方面，建筑外墙采用的螺杆洞封堵规范，可以有效避免外墙壁渗漏。建筑内部采用的135度弯钩二次就位法，大大的增加了房屋的稳固性与抗震性能；线盒的收纳固定，很巧妙地避免了凌乱电线的布置与规整，同时也为有小孩的家庭增加了一份安全等。从阳台栏杆到窗户门扇，从开关插座到水管电线，从智能化系统到节能材料，从外墙、内墙到地面等施工工艺，都让购房者买得清楚，住得放心。

户型设计——德州首席户型、退台、超高得房率、全明户型

华嬉庄园共14套的户型选配方案充分满足三口之家、新婚夫妇、四世同堂等不同年龄人群的特殊居住需求。依据山东气候特点考虑德州人民生活习惯，大面宽、短进深、南北通透、卧室全部朝南，户户朝阳，户户阳光，注重整体的室内感受。

无论是赠送露台、又或者多功能的大面飘窗，都在无形中提高了业主的得房率和空间利用率。

项目标志性的退台，则在进一步增加了房屋趣味性的同时，又一次减少了开发商的一部分经济收益。平均每层都有退台，都有设备平台（不计入销售建筑面积），使

得项目部分户型得房率接近100%，普通户型得房率接近95%。

对于所有1层户型，项目均有入户花园赠送。为区别于个别项目的普通庭院，项目花费极大物质精力将社区内主要水系分割为细小溪流，从花园逐一引入，使得花园户户邻水，成为货真价实的亲水豪宅。

文化艺术——四季常绿、70%绿化率

整个园区被一条艺术景观轴和一条地中海风情商业街十字型分割而开，共分为四大主题花园。并从意大利的四个代表性城市获取灵感设计主题：情迷威尼斯、西耶那花园、阿雷佐花园，以及卢卡之恋，贯穿整个社区。

项目内部景观绿地面积11万平方米，按照每家三口计算，6000人可以享受到的实际人均绿地面积可达18平米。项目景观设计浓缩意大利托斯卡纳风格精髓，以联合国人居大奖的设计理念，打造了一个四季常绿，四季花开的异域风情社区。

总体绿化率高达70%，让业主一入住就可以享受成熟的园林景观，东西区近1万平中央大水系，华嬉庄园舍近求远，从全国各地精心挑选适宜树种全冠栽植入园，植物运到后，由专人看护并定期记录生长情况。

配套设施——100%人车分流，全维配套

运动设施方面，100%人车分流。近2000米的环形健身步道，组合而成社区整体步行系统，使您的步行与慢跑都置身于花丛之中，直接呼吸纯粹氧气，远离噪音与污染。各类健身器材、乒乓球、户外运动场、篮球场，小区健身设施，儿童轮滑场地等全方位人性化的配备为居民营造一个健康的居住环境。

我们的五星级会所涵盖健身房、儿童娱乐区、阳光羽毛球场，并配有大面积的恒温阳光游泳池，为您的健康加分。

项目内规划有北师大辅仁幼儿园、项目周边红缨幼儿园、太阳湖小学、长河小学、德州市实验中学、德州一中等多所国家级及省市区重点学校，实现从幼儿园到高中的一条龙教育优势。

智能社区——全程智能安防，WIFI接入

安防方面：社区内部安置电子巡查系统、周界防御系统、入侵报警系统和360°监控系统；私属电梯直接进入户，一卡通智能门禁系统，从外到内，彻底实现了社区内外无死角。为您的家提供多重保障，让您的生活安全无忧。

生活方面：WIFI小区接入，不管是家里还是草坪，瞬间联通整个世界。高质量的网络接入，避免了过去认知中小区宽带的龟速，实现上网冲浪高速度的爽快感。

物业服务——世邦·魏理仕，7*24小时全时服务，美食预约

世界第一物业世邦魏理仕为业主生活提供7*24小时全时管家服务，服务热线随时等候业主的检验。代买东西，代缴电费、邮件派发等如影随形的贴心服务用心于所有生活细枝末节，使业主精力不必分散于生活琐碎。

项目与多家大型餐饮连锁公司合作，只需要拨打物业电话便可预约想要的菜式，足不出户，省却排队候车交通拥堵之苦，尽情享受生活的惬意与美食的诱惑。

专业团队——用心经营，好房子

国际一流团队：万科、龙湖御用建筑设计公司——上海日清建筑设计有限公司设计，承建过鸟巢、水立方等国家工程的中国建筑第三工程局有限公司承建，多年建筑设计经验极大的提升了业主生活的宽度与广度。

华嬉庄园老总创业之初就梦想打造好房子，如今多年磨一剑，体现在项目上饱含了极大的开发热情，以为德州人量身打造最适合居住的花园洋房为理念，让所有德州市民都能体会到住上好房子的惬意与轻松。

精心挑选第三方合作伙伴：从电梯到门禁系统，从花岗岩到水泥砂浆，项目本着严苛态度挑选，从供货源头狠抓质量，打造全德州真正的好房子。

HUAXI MANOR
华嬉庄园
阳光·薄板·户型
2014 Sun room

- 欧式风格 European style
- 全明户型 Ming apartment
- 私属泳池 Private pools are
- 层层退台 Back Terrace
- 精装大堂 Hardcover lobby
- 墅院洋房 Villa burgstow Thomas

1天

体验式样板间 产品论坛 开放倒计时

时间：5月25日 地点：德州市委党校

25日凭此单到访市委党校
均有精美礼品相送，并有机会参与现场抽奖活动
先到先得，送完即止！

中国好房子·德州新标杆

Tel 739 7777

临时接待中心：共青团路与德兴中大道交汇处东50米路南
项目地址：德州经济技术开发区幸福大道以东新市委党校以西

