

## 路途远、配套弱、质量差，城市别墅购买乱象如何解决？

# 专家推荐“城市顶级别墅”

大部分人心中都有一个“别墅梦想”，对于从小在围合的院子中成长起来的人们而言，更是尤为渴求“别墅梦”。陈先生的老家在潍坊青州，在济南奋斗二十多年后，经济条件已经允许他找一个拥有院落的房子居住了。

五年前，陈先生在买房时，已经走访了济南东、西、南部所有的别墅项目：“当时济南的经济型别墅刚刚兴起，觉得几百万就能买套别墅住很划算，现在我搬进别墅已经快三年了，才发现买别墅也是一分钱一分货的事儿，还真不能图便宜。”



新近入市的腊山御园，因其品质感高而备受业内推崇

### 想要“离尘不离市”

### 路途、路况都很重要

陈先生购买的别墅位于省城东边，公司却在市中心，每天他都需要开上近三个小时的车上下班。“刚刚入住的时候很新鲜，觉得这样的距离还能接受，但是住得久了，就感觉还是太远了。”陈先生说，他目前在市区还购买了一套公寓，平时应酬晚了，就直接住在市区的公寓里，“等孩子大了要上学后，我们就得再买一套学区房，别墅就剩下老人居住了。”

对此，陈先生表示，如果别墅的位置能够稍微近一点，他也会选择和孩子一起居住在别墅里。“我是非常有家园情节的，在住宅、公寓里住，和自然亲近太少，根本找不到我们小时候住在大院里那种的感觉。”

近年来，不少人为了圆自己心中的“别墅梦”，开始关注别墅产品，而不少城郊别墅也打出了“离尘不离市”等广告定位。“但是真正能做到离尘不离市的别墅非常少，有很多别墅光做到了离尘，但是因为离市太远，导致交通、配套都跟不上，这样的别墅是不建议商务人士购买

的。”曾做过别墅销售的赵经理，近期较为关注省城的别墅项目，他认为，倘若购买者有购买能力，尽量在买别墅上不要贪便宜，选择配套好、交通便利的别墅，不仅住起来舒适，使用率也会比较高。

### 经济型别墅“很尴尬”

### 有硬伤无法成身份象征

而在别墅的选择上，赵经理是极不推荐经济型别墅的。“经济型别墅是一种很尴尬的产品，它的出现主要是以低总价为了满足人们的别墅梦，但是入住后，业主往往发现问题非常多，还不如住洋房、大平层、复式的房子舒适。”

赵经理称，别墅往往是购买者身份、地位的象征，而经济型别墅则无法凸显。同时经济型别墅还拥有建筑质量差、私密性差等“硬伤”，这些问题往往会让购房者叫苦不迭。“省城南边某别墅项目，在交房后不久，就出现地基下陷、地下车库墙面开裂等状况，而这样的问题，在经济型别墅中，是非常常见的。”赵经理回忆起曾经参与过的一起别墅维权事件，仍不住叹息，“买了别墅就相当于买了一栋自己的房子，质量好不好只有自己住。如果

别墅质量不好，业主的维权也会变得势单力薄，往往引不起开发商的重视。”

对于别墅的建筑质量如何判断，赵经理也表示，尽量购买有口碑的开发商、建筑商开发的别墅产品，而在别墅的建造过程中，购买者也可以到现场去看一看，了解别墅的建造材料、建造过程。

### “一分钱一分货”

### 城市顶级别墅受推崇

在陈先生、赵经理给记者讲解别墅购买的过程中，提到了新近入市的腊山御园别墅项目。“我曾经到这个项目看过，这个项目的建筑用料非常好。钢筋、水泥用的都是最好的，地基打得非常结实。而且现在外立面出来了，都是干挂石材，非常高端。”赵经理在年初调研济南别墅项目时，曾考察过腊山御园的建筑工地，自此以后，每当有朋友要购买别墅让他推荐时，他都会考虑推荐腊山御园。

而对于近期要换别墅的陈先生，交通则是他考虑的首要问题：“现在我买任何房子，都要计算从市区到房子的车程。这个项目在腊山公园西麓上，交通很便利，我从别墅出来，通过二环西高架，大概30

分钟就到市区的公司了，可以将我以前上下班的时间缩短一半多。”陈先生称，而且这个项目离西客站只有5分钟的车程，也缓解了他频繁出差的交通压力。并且对于价格，陈先生还非常满意：“我想换房，肯定是要买比现在更好的房子，而在一千万以内的城市顶级别墅，目前济南只有腊山御园了。”

(楼市记者 韦超婷)

## 高铁为邻 豪宅典范 腊山御园开始预约

腊山御园，位于腊山公园西麓上，法式独栋的设计，给人以高贵典雅、园林有序的庄重感。石材干挂的外立面，三季有花，四季常绿的园林绿植设计，更是为腊山御园营造了尊贵的社区氛围，是名副其实的济南城市顶级别墅。

现今齐鲁晚报购房俱乐部针对腊山御园推出5万抵10万的独家优惠。咨询电话：0531-55713333

# 老火车站复建引发社会各界关注

2013年8月2日，济南老火车站要重建的新闻再次见诸报端。济南市旧城开发投资集团对外公布，将投资15亿元修建济南火车站北广场，其中包括复建21年前拆除的老火车站的钟楼、站房和行包房。虽然目前的火车站已经使用多年，但是济南老火车站仍是济南人民心中一个重要的记忆。对于老火车站复建问题，仍是社会各界关注的焦点。

### 济南老火车站 记忆中的经典

济南老火车站，是指“津浦铁路济南站”，由德国建筑大师赫尔曼·菲舍尔(Hermann Fischer)设计的一座典型德式车站建筑，始建于1908年，于1912年建成并投入使用。

它曾是亚洲最大的火车站；它曾经是世界上唯一的哥特式建筑群落；它曾经登上清华、同济的建筑类教科书；它曾被战后西德出版的《远东旅行》列为远东第一站。

济南老火车站是一组具有浓郁的巴洛克风格的哥特建筑群。建筑师按照使用功能组织空间，主次分明：形象高低起伏，错落有致。车站以南立面为正面，入口砌以宽大的石台阶，与门前孔武有力的柱廊形成了匀称、协调的沉实风格，传递给旅人一种笃实、稳重的



良好感觉。入门后为候车大厅(后来改作售票厅)，平面方形，拱顶高约13米，上覆双坡瓦屋面。南北两墙上嵌以宽大的拱形高窗，镶彩色玻璃。

据说济南火车站可以用几百年都没问题，而且还可以自然降温。由于建筑实在坚固，1992年本计划一月拆完的火车站竟拆了半年，取而代之的是现在的新济南火车站。

### 老火车站复建 社会发声不同

虽然，昔日济南火车站被拆除，但近年来，复建的声音一直没有停止。2013年8月1日，济南火车站北广场正式开工建设，2014年，济南火车站北广场建设项目正式成为济南市重点建设项目之一。根据规划，火车站北广场配备景观喷泉、健身设施等；广场的地下部分共有三层，将引进大型商业包括商场、停车场等。

但是济南老火车站的复建却一直没有音讯，许多人对复建老火车站心怀疑虑，山东建筑大学一位教授曾对记者直言，“原址已经破坏，建筑材料与工艺也发生了变化，图纸现在尚且没有找到，现在建筑风格也并不是哥特式，而是日耳曼风格，怎么能恢复得原汁原味？”

但是不少人却认为，重建老火车站并非没有意义，复建可以给济南带来新的优质景观，给大家带来新的游览胜地，也能让记忆中的经典再次重现。

对曾经的那座承载着许多老济南人无数美好记忆的老火车站复建是支持还是反对呢？现向社会征集意见。2015年9月25日，本报将联合天桥区政府及世茂股份举办火车站北广场新闻发布会，共同商讨天桥区经济发展新变革。