

西部城区现“城市顶级别墅”，设计考虑未来人居发展 让别墅充满“人情味”

居室就是一个家庭生活的全部，有人总是很有兴趣看看其它地方的好房子。今年刚过不惑之年的张建军，由于从事国际贸易行业，经常往返于欧洲等地，见过不少风格建筑的乡间别墅和古堡。他认为，国外许多建筑都是可以传世的，买别墅时除了要考虑环境、价格、物业等因素外，更重要的是别墅的设计。



记者了解到，济南的别墅集中在东部、西部、南部，项目靠近山体，都具备环境好的优势，但是找出一个有建筑特点的别墅项目并不容易。“济南以及周边的别墅我都看过了，建筑风格以英式、法式居多，最终我还是选择在济南西部买一套有设计感的别墅。”张建军说。

法式别墅配送5.8米高的挑空设计

“我曾经买过一套别墅，但是设计没有人情味，只有住在里面的人才会有深切的感受。”张建军说，五年前，他在长清买了一套别墅，但是由于门廊的设计偏小，小区内不少业主都自行做了改造，他说每年大家都要在院落的改造与维修中花费3万元左右，因为在居住的过程中不断的发现问题，频繁的房屋改造，让他下定决心换一套别墅居住。

经过一段时间的考察，张建军将目标区域锁定济南西部，腊山御园项目成为他重点考察的对象。“这个小区内的建筑是以‘组团’形式出现，每一个组团的中心区域，都以法式宫廷园林经典的轴线对称、几何规划手法。”他说腊山御园的的建筑非常具有欧洲古堡的特色，楼下还有5.8米挑空设计，性价比非常高。

据置业顾问介绍，腊山御园是由绿城东方设计院参与设计，延续了法国卢浮宫、枫丹白露宫、凡尔赛宫三大宫殿建筑的形制，包括后期的景观设计，会让人有一种强烈的法式园林的感觉，吸引了不少留学归来或有海外工作经历的购房者。

精装小院附赠价值高

在南部某楼盘负责别墅销售项目的孙经理说，目前购买别墅的客群以40-50岁区间的“隐形”富豪居多，从衣着、用品中比较难分辨是否是别墅的目标客户，但是在后期的咨询中，他们更关注别墅的院落大小和设计。因为这一部分人正是上有老下有小的年纪，老父母倾向于有个小院散步、养花，孩子则希望在院子里聚餐、玩耍，院子虽然属于附赠面积，但是在别墅销售中却尤为重要。

张建国正是这部分客群的一员，如今他已经有两个女儿，去年父母也从老家湖北搬过来一起

居住。“我比较看重院子的设计，腊山御园的院子是精装修，地面石板、草坪都已经配好，后期就不需要再花钱装修。”根据他以往的经验，院子的装修费用会比室内还要高，仅一块质量上等的青石板，价格就是室内瓷砖的5倍还多。

据了解，腊山御园除了赠送院落的面积，每户还配有两个直接入户的车位，以及赠送约40㎡的阁楼，约80㎡的挑高室内设计空间，这种大面积赠送在济南市场中还比较少见，也给内部装修设计更大的想象空间。

看重楼盘品质 不容易过时

“700多万一套房子，对我来说也不是小数目，因此也要考虑到保值增值的因素，所以楼盘的品质必须过关。”提起自己的买房心得，张建军说房子的外立面也非常重要，由于是独门独院，外立面是否美观就成了自家的门面，如果外立面出现掉色、腐蚀的现象，后期还要再花费一笔不小的装修费。

据了解，腊山御园的外立面采用全方位干挂石材，是绿城东方设计院的顶级作品之一。而且小区内的配全，模纹花坛等园林设计，使小区整体看起来呈现出法式建筑的大气与尊贵。腊山御园现在一期在售房源已售出近三分之一，在同等产品中，是难得纯居住型低密社区。有业内人士认为，随着西部新城的加速建设，腊山御园的价值将进一步提升。

高铁为邻豪宅典范 腊山御园开始预约

腊山御园，位于腊山公园西麓的山体上，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，四季有花，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

火车站未来不再“堵”



“济南明明是一个省会城市，但是济南火车站又小又挤。每次接外地的朋友，都要被他们吐槽。”张明每次去济南火车站接站的时候都要抱怨狭小的火车站，不仅没处停车而且十分堵车。据了解，正在建设的火车站北广场建成后 will 打破目前火车站的格局，并且改善交通现状，大大提高火车站周围的通行能力。

火车站是城区第一门面

张明毕业之后回到济南工作，朋友多的他常常要去西客站和济南火车站接站。在他的印象里，济南火车站一直都是城区最拥挤的地段，狭小的火车站广场除了人还是人，无法体现济南的城市面貌。

“我去过很多城市，他们的火车站都建的不错，就像西客站一样，宽敞明亮干净。虽然西客站很好，但是济南站目前的客流量还很大，而且很多人还是习惯在济南站下车。”张明认为，济南站位于济南市的中心位置，距离大观园、万达广场、泉城广场都很近，并且这里曾经是济南繁华的商埠，很多外地游客比较喜欢选择济南站作为进入济南的第一站。周围还有泺口、西市场等大型批发市场，作为重要的交通枢纽和城市地标，济南火车站的升级迫在眉睫。

火车站北广场脱胎换骨

2013年7月13日，济南旧投开发投资集团与市

规划局研究确定火车站北场站一体化规划方案。2013年底，北广场建设正式开工。目前，由济南市旧投组织施工的火车站北广场已经封顶。世茂天城项目开工建设了15栋楼，总建筑面积55万平方米的名泉春晓项目全部建成了，官扎营片区即将实现回迁。可以说，如今的火车站北广场片区已经脱胎换骨，变高变大变美了。

“最近路过济南站，看到已经焕然一新的北广场，对这个片区充满期待。除了高楼大厦和繁华的商业，这个片区的交通也会得到改善。”张明对北广场的未来充满期待。目前路况较差的通普街将进一步向南打通，成为北广场西侧的主干道，官扎营街、通普街都将直通堤口路。此外，目前修到一半的宝华街也将随着广场的建设而向东延伸到未来的官扎营街，火车站以北地区的交通路网将得到优化提升。

交通的改善也将带动北广场片区的商业发展。以世茂天城项目为中心的堤口路城市综合体，并与以银座好望角、明湖广场为中心的明湖西路特色金融商务带相呼应，向北延伸到以泺口国际服装会展中心、紫金山大厦为中心的济泺路服务业隆起带，提升天桥区老城区的服务业的发展空间，形成新的商业格局。

2015年9月25日，本报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。届时，也欢迎广大市民参与现场讨论。

(楼市记者 马韶莹)

记者帮办

这是齐鲁晚报《齐鲁楼市》推出的买家做主角的栏目。如果您在买房、卖房、收房、验房、物业、按揭等方面遇到任何问题,都可以致电本报。楼事无大小,记者帮您办。

齐鲁楼市官方微博: @齐鲁晚报齐鲁楼市

齐鲁楼市官方微信: 齐鲁晚报齐鲁楼市

电话:0531-85196379

装修公司欺骗业主，虚抬成本，业主如何防范？

◆读者求助

王先生夫妇新买了两室一厅，请某装修公司包工包料进行装修，在洽谈初期，装修公司出具了一份施工预算单，上面罗列了整套住房所需要用料、价格、管理费、设计费等，夫妻俩觉得预算很细致，公司也算正规。最吸引个人的是整个工程报价比其他公司相对较低，也就欣然同意了。签了约。可是工程一开工，王先生就后悔了，首先，工程实际用料远远高于预算单，电线、油漆、等多出来的材料要另外付款；其次，同样的材料预算单上开出的建材单价高于建材超市的价格，王先生心存疑虑，觉得自己上当了，装修报价明明挺低的，可算来算去比实际预算多了一半。

◆律师分析

北京市隆安(济南)律师事务所白金印律师分析：由于我国法律对房屋装修只有原则性的规定，家庭居室装修工程的价格，由委托人和被委托人根据市场竞争、优质优价的原则，在合同中约定。由于一般业主对装修市场行情不熟悉，因此很容易受到一些不诚信装修公司的蒙骗。本案中王先生如果能够提供更确切的证据，证明装修公司的材料价格和工程费用高出市场价格很多，那么就可以要求装修公司相应减少费用。其法律依据主要有《合同法》的几项原则：

一、当事人行使权利、履行义务应当遵循诚实信用的原则。

二、一方以欺诈、胁迫的手段或者乘人之危，使对方在违背真实意思的情况下订立的合同，受损害方有权请求人民法院或者仲裁机构变更或者撤销。

三、当事人按照约定全面履行自己的义务。

四、当事人应当遵循诚实信用原则，根据合同的性质、目的和交易习惯履行通知、协助、保密等义务等。

◆记者提示

现在家装市场极容易出现工程纠纷，如转包、挂靠公司、装修质量、拖延工期、预决算争议等情况。记者提醒消费者，为防止这类纠纷的发生，业主一定要签订《家居装饰合同》来保证自己的利益，签订合同时，要从以下几个方面多加注意。

首先要选择正规的家装公司，签订合同之前，业主应先审查装饰公司的手续是否齐全。对装饰公司提供的设计方案要有详细的设计样图。预算报价，客户应该严格审定。如果委托装饰公司选择建材的话，装饰公司一般会提供预选的材料样品，客户应该保存以便日后检查对照。而在签订合同时，应详细注明施工工期、几次验收程序(包括材料、隐蔽工程、局部和整体验收等)、详细制作过程的说明、甲乙双方各自提供的材料的明细表和日期等，同时还应约定好违约金的赔付比例。在约定装修的材料标准时，一定要非常细致，每个部位使用材料的品牌、型号都要清楚标明，不能笼统地用“国内名牌”、“国际名牌”之类的字眼。验收方式可在合同上约定由政府质检站来验收，这样你就可以不为请质检站而另付费用。

工程完工后不同的项目有不同的保修期，客户可依具体情况与公司商议，保留原证件或扣留部分工程款作为装修的质量保证金。

(帮办记者 杜壮)