



人们说住房梯度消费的最终形成,意味着房地产市场成熟时机的到来。在开发商与购房者处于长时间博弈的这段时期,郑州住房梯度消费雏形渐显,伪高端房产在市场的洗涤下“原形毕露”,而真正的品质楼盘受到了先导性置业者的青睐。它们风格鲜明、用材考究、服务领先抑或品质卓越。

其中,郑东新区的别墅级花园洋房——温哥华山庄,凭借在产品细节上精雕细琢、手工打磨的高端品质,吸引了一批经济能力富裕或较为富裕的置业者。一期热卖、二期未开先热,住房梯度消费的先导型置业者纷纷中意此盘,在郑州市销售略显暗淡的现在,他们有着共同一致的购房趋向。 晚报记者 王亚平

# 手工豪宅——温哥华山庄的中原征途

## 二期未开先热,先导型置业者聚焦温哥华山庄

这类消费者目光犀利,他们不会看到高价就出手,而是会仔细斟酌高价背后的价值支撑点。“买房子不应该单看价格,价高或者价低都不是最重要的,一定要认真考虑楼盘的品质是否与它的价格对等,看性价比是否最高。”

在住房梯度消费逐渐被提倡并为广大认可的同时,有专家针对不同收入阶层的消费需求作以简要概括,其中高收入阶层大多看中建筑品质、服务明显领先市场的高端产品,这批消费者被称为先导型置业者。

这类消费者目光犀利,他们不会看到高价就出手,而是会仔细斟酌高价背后的价值支撑点。“买房子不应该单看价格,价高或者价低都不是最重要的,一定要认真考虑楼盘的品质是否与它的价格对等,看性价比是否最高。”周末,在农业路与众意路交会处的温哥华山庄销售中心,前来咨询的陈女士如此表示。

在现场,陈女士将她的选房妙招告诉记者,“地段、风格、景观、服务、建筑品质一样都不可落下。”听这口气,显然她是有所备而来,“温哥华山庄是朋友介绍的,他在一期买了一套,现在二期快要开盘了,我就赶紧过来实地考察一下。”

她告诉记者,“推荐我来的朋友是一位开发写字楼项目的房地产老总,他告诉我,以业内人士的眼光来看,温哥华山庄从项目规划、景观设计、户型设计等每一个过程,都是在国际化的标准之上精雕细琢,材料应用非常考究,尤其是在手工制作方面,相比其他地产项目,不惜花费很多的时间和心血,是不可多得的经典品质豪宅。”

据枫华置业总裁助理刘雷平介绍说,如陈女士这样在二期开盘前咨询、关注细节品质的市民很多,其中以私营企业主、教授、公司高层管理者居多,还有一些是有着海外留学、居住经历的高端消费者。

“山庄一期开盘时,由于意向客户多,房源少,我们采取了摇号选房的方式,很大一部分未购到房的客户一直在耐心等待二期。现在山庄的景观、外立面等逐渐显现,各种用材的品牌也基本确定,客户可以亲眼看到、感受到项目的细节,这些都让他们对山庄的信心及购买愿望更加强烈。在这么多高端客户的支持下,相信二期的销售状况将会非常顺利。”刘雷平表示。



## 千金践诺,只为建筑的“原汁原味”

“花掉成本,保留风格。”枫华置业总裁李燕告诉记者,“我们要用作品心态来做产品,要保证产品在国际水准上的不断超越。”

上周五接近中午12点,温哥华山庄临时销售中心还有三四组客户正围着沙盘,指点咨询。据了解,今年过了年,来访的客户就一直源源不断,销售业绩在整个郑东新区有一个令人羡慕的称谓——“被嫉妒”级别的,该项目销售经理对此很有成就感,还特意在MSN上题字“2008年开门红,枫华加油!”

2008年,郑州在售的新盘、老盘很多,整个楼市销售且不景气,温哥华山庄缘何能在消费者心中一枝独秀?

在政府机关工作的周先生作为一期客户,经常向朋友推荐温哥华山庄,“我最看重的是它的地段,它是距离郑东新区CBD最近的楼盘,住在这里,3分钟就可以到运河散步,5分钟就能到CBD中心,高端、丰富的CBD商业、市政等配套资源又在其周围,我相信,凭这样的好地段和高端定位,几年后,这一套房子将升值成几套房子。”

还有一些消费者的购房原因是曾经到加拿大温哥华留学、旅游,非常喜欢温哥华,“温哥华山庄无论景观、规划,还是建筑的风格外立面,都有非常纯粹的北美神韵,尤其在景观设计上更是不惜花费,遵循‘原汁原味’原则,不仅

有引自温哥华的布查德花园,还有蒸汽钟、图腾广场等温哥华特色景观。这里的入住业主层次、品位都很高,相信建成后,一定是咱郑州最具国际水准的一流小区。”

据了解,温哥华广场曾对山庄的近200位客户进行统计分析,其中有31%的客户欣赏整体的规划设计;有22%的客户青睐户型的合理与人性化;有16%的客户则更在意建筑风格的纯正与高贵;还有17%的客户认为项目基本上为高端大户型,入住业主的品位、素质相似,易于形成融洽的邻里文化;9%的客户认同其建筑品质,“连五金小件都选用的是德国进口品牌,这种国际标准的社区让人对未来生活充满信心。”

数据的说服力往往最为强大,正因为它是基于已有事实之上的深层剖析。据了解,为了让中原人真正体会到北美风情,温哥华山庄项目在建筑元素、风格、立面用材、景观营造上颇为考究,如老虎窗、尖塔屋顶、铁艺栏杆、精选石材等。

“花掉成本,保留风格。”枫华置业总裁李燕告诉记者,“我们要用作品心态来做产品,要保证产品在国际水准上的不断超越。”

## 手创万物,金字塔尖的舞蹈

“但凡采用纯手工建造的建筑,往往会在细节上更人性化、精细化,舒适度较高,也更具传承性,品质也愈加高端。如国外一些经典的老房子,历经百年品质不改,就是因为很多细节都是不惜人力、物力耐心打磨出来的。”

现在,人们常用“金字塔尖”形容住房梯度消费顶端的高端房产,将这类产品追求完美的过程称为“金字塔尖的舞蹈”。在郑州,温哥华山庄自属其中。尤其是在手工打造建筑方面,可与传奇的劳斯莱斯媲美,不惜三年磨一剑,纯手工建造的55度尖塔屋顶、布查德花园、印第安文化图腾广场等从细节处彰显责任与品质。

55度尖塔屋顶是该项目传承英国都铎式建筑风格的一大元素,因为坡度太大,无法用普通机械浇筑的方法进行施工,屋顶建造采用了手工操作浇筑,与平层屋顶相比,从施工工期到人工成本都要增加5~6倍,建材成本也增加3~5倍。局部挑高12米设计,顶层房间高度就达6米,更增加业主80%的居住空间。六重防水的尖端工艺,55厘米保温外墙的前沿制作手法,更是保证了室内保温、隔热、防漏的最佳效果。

而为了把温哥华山庄前面的印第安文化图腾广场做得逼真,更有文化特色,枫华置业总裁李燕多次前往加拿大温哥华的斯坦利公园图腾广场,亲自测量相关数据。去年冬天,温哥华大雪封山,她还专程到已经封闭的斯坦利图腾广场,去测绘各个图腾柱之间的间距。而在原料方面,不惜选用昂贵稀有、树龄在300~500年的加拿大铁木,同时邀请国内最好的雕刻师,对图腾广场进行纯手工制作,“我们请的雕刻师在国内绝对是一流的,制作的雕刻产品曾被博物馆收藏。各方面的完美、高超相结合,相信出来的作品一定会是郑东新区的一大形象亮点。”

“温哥华山庄的‘布查德花园’是最吸引我的地方,它移植了加拿大布查德花园的植被和理念,花园中规划了一个枫林园、一个玫瑰园、一个英茶园。”谈到为何选择温哥华山庄,一期业主范先生这样表示,“我在加拿大温哥华旅游时,专程到布查德花园去游览,作为世界十大花园之一,它是一个美得让人落泪的地方,我相信如果把这样一个花园移植到郑州,一定会成为中原地产界的一大景观榜样。”

“但凡采用纯手工建造的建筑,往往会在细节上更人性化、精细化,舒适度较高,也更具传承性,品质也愈加高端。如国外一些经典的老房子,历经百年品质不改,就是因为很多细节都是不惜人力、物力耐心打磨出来的。”有业内人士坦言。而温哥华山庄的手工除了品质与居住感受上的保证,更能够原汁原味体现都铎建筑的风格,使其独一无二。