

既有别墅特质又具城市社交功能,既可舒适享受又可高效工作 平层大宅,“鱼与熊掌兼得”?

专家提醒:窄众产品,切不可盲目跟风



有天有地的别墅,一直是人们梦寐以求的人居终极目标。然而,繁忙的现代人却很难置身事外,与天地独处,“别墅梦”终究是镜花水月。于是,一层一世界的平层大宅开始叩击我们的心门,这种具有别墅特质却比别墅更具城市气息的物业类型,拥有城市不可复制的环境、人文、配套、交通的便利,日渐成为更高层次的生活方式,被财智阶层津津乐道。如今,郑州楼市逐渐涌现出不少高品质平层大宅,成为新的豪宅潮流,本土市场是否成熟?有哪些亮点,又有哪些思考?记者进行了调查。

郑州晚报记者 王磊

思考:舒居时代,平层大宅的机会与误区

在郑州,尽管平层大宅尚属新鲜事物,但它的出现已经逐渐深入人心,正在潜移默化地改变城市人居的高度和内涵。

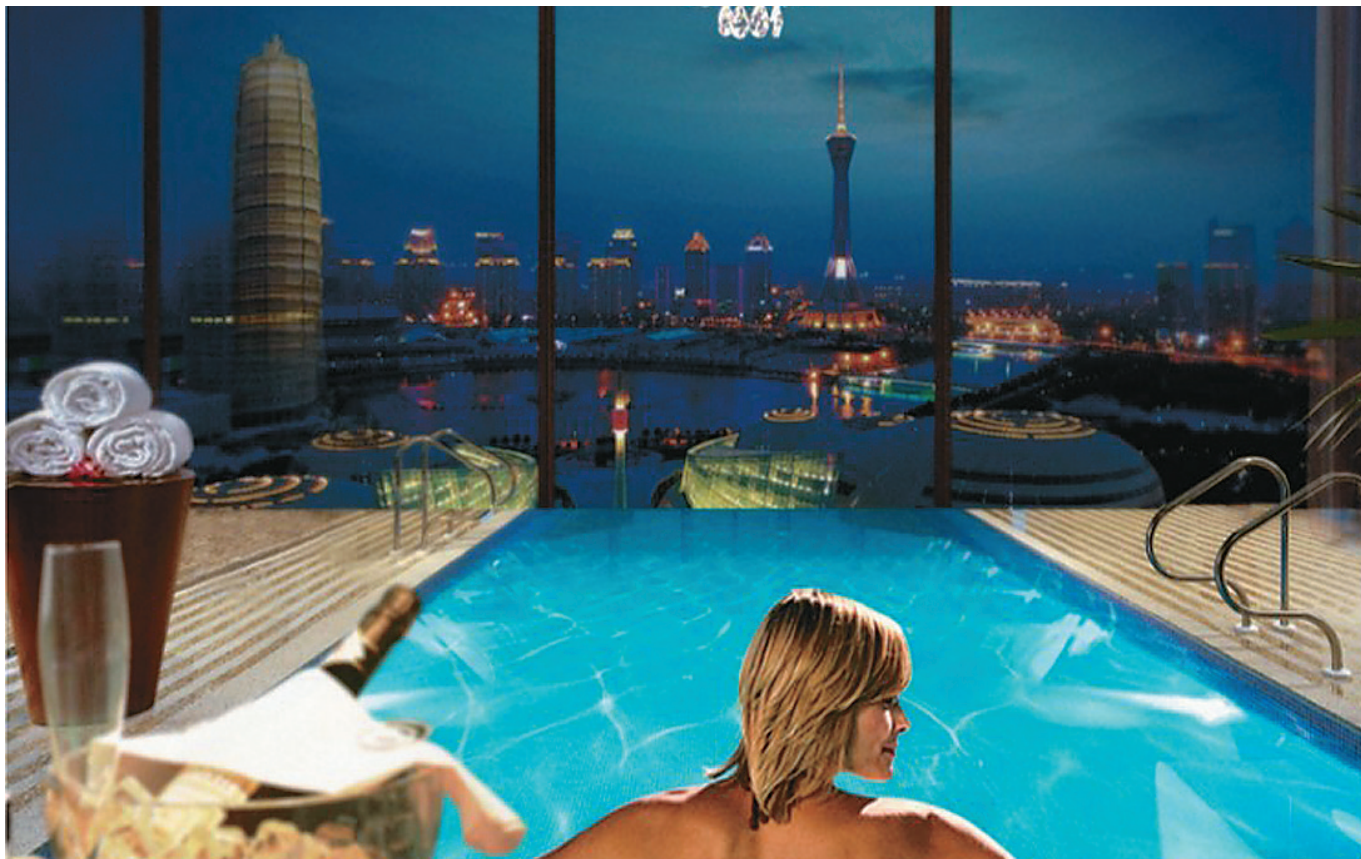
对于平层大宅的崭露头角,业内人士指出,城市性、稀缺性、高品质是平层大宅的三个属性,作为与别墅形态平行互补的一种财智阶层的新型居住方式,它更体现了一种低调、低碳、科技、安全、大空间的都市生活方式的追求,正在引导居住者从重物质向重精神生活、从自我炫耀向自我实现、从社会认同向自我认同的层面转变。

一位不愿具名的地产企业高管张经理还将平层大宅分为资源大宅、地段大宅和品质大宅,在他眼里,郑州最难实现的是品质大宅。他指出,一味求大,容易让平层大宅陷入误区。

因为,无论是重资源、重品质还是重地段,平层大宅首要的属性就是稀缺和唯一性,这就需要开发商多在产品研发、服务、资源占有、人性化上多下功夫。想想这就是为什么早些年一些中低端项目里做大户型普遍卖不动的原因,因为毫无卖点可言。

他还指出,平层大宅要关注低排放、生态居住等关键问题,例如植入新风系统、LOW-E玻璃、智能家居等功能,这将成为财智消费阶层新的关注点。

对于平层大宅的未来,业内人士指出,平层大宅从概念提出到价值挖掘,再到产品营造,会逐渐得到市场的认可,随着此类产品更多地出现,城市的品位和气质也会得到提升。尤其在2013年,平层大宅将会迎来春天,相信随着建业天筑等一大批真正具有代表性的平层豪宅的出现,郑州楼市将进入具有高品质的舒居时代。



在建业天筑项目中,600平方米空中别墅内规划中原首个私家空中泳池。

现象:楼市破冰,平层大宅引领豪宅潮流

从全球到中国,平层大宅已成为豪宅潮流的最前沿。

在福布斯十大豪宅排行榜中,非别墅平层豪宅已占据七席。在国内,自2005年杭州出现首个平层大宅项目——“九树”,可以称得上此类物业的开山之作,它以350~400平方米的尺度,一梯一户一层的的气度迅速征服市场。随后,国内一线城市,单价数万到十几万元的北京御园、上海汤臣一品、广州星河湾海怡半岛、万达公馆等项目陆续出现并迅速得到市场认可,平层大宅开始引领高端豪宅市场,成为当之无愧的居住标杆。

2012年,随着郑州楼市逐渐回暖,改善型需求得以释放,平层大宅项目开始破冰,并以破竹之势改变人居内涵。

去年,大河龙城·颍河原筑首度在中原引入平层大宅的概念,首创一梯一户一层,并以人性化功能、精工化品质、舒适性配置崭露头角,产品一经面世便受到了中原消费者的追捧。

同年,以“非模式化奢华高尔夫生活”自居的金沙高尔夫观邸,推出面积为200~300平方米的空中瞰景观邸,将2000亩高尔夫和湖区景观资源,以及社区周边万亩森林公园和1200亩滨水新

区景观湖尽收眼底,视野效果在郑州绝无二家。

随着压抑已久的高端需求迅速释放,郑州楼市迎来平层大宅的黄金时期,多家房企纷纷试水,似乎个个都要硬碰硬地跟“汤臣一品”叫板。

如今,郑州市面上的平层大宅可分为两类:一类位于城市热点区域,如建业天筑、中豪汇景湾等;另一类则占据城市稀缺人文自然优势,如金沙高尔夫观邸、大河龙城·颍河原筑。

业内人士指出,平层大宅已经对别墅的王者地位发起了挑战。

亮点:颠覆传统,雄踞城市之巅叫板别墅

一直以来,在人们心目中“豪宅”约等于别墅:远离闹市、风景宜人、依山傍水、独门独户,承天接地……

平层大宅的出现,却颠覆着这些传统的概念:它通常位居城市中具有独特、稀缺价值资源的区域,拥有良好的交通资源、城市核心资源以及周围景观资源。它通常以超高建筑的面目示人,户型上一般为大平层的大尺度空间……雄踞城市之巅。

河南财经学院教授刘社指出,在空间舒适度和人性化上,平层大宅将各个功能完整保留,与别墅别无二致,既有别墅的私密性、尊贵感,又与

城市生活距离适当,可谓“大隐于市”。

她还指出,平层大宅的出现,体现了现代人“向闹市寻幽静,向高度要空间”的人居诉求。反映在市场层面,则是一种产品细分与创新的体现,对于那些渴望别墅品质,又兼顾社交居住的人来说,平层大宅是他们的不二之选。

有关调查显示,70%的富豪都购买过别墅,然而平层大宅最终还是他们居住最久、作为日常起居的选择。

想必正是基于这种需求,平层大宅才有其存在的价值和意义。

蒋女士告诉记者,她有着令别人羡慕的事业与生活,早在2007年就在黄河边置下了一处别墅,刚搬过去,朋友们来“燎锅底”时,的确很新鲜也很有面子。但是很快,她发现自己的生活并未因此而变得优雅闲适,相反,每天往返城乡之间的风尘仆仆让她不堪其扰。

最近,位于郑东新区新东站附近,要建郑州“比弗利山庄”的建业天筑的出现,中原首个私家空中泳池、600平方米空中别墅、270度观光平台,让她看到了舒适享受与高效工作“鱼与熊掌兼得”的可能。

回音壁

窄众产品,不可盲目跟风

平层大宅的出现,既是房地产市场激烈竞争下,开发商对产品创新和细分的产物,又反映出“禁墅令”后的无奈之举,更是改善型需求不断释放下的新亮点。

对于郑州而言,平层大宅以“类别墅”的形态出现,兼顾了别墅的功能全、户型大、品质高、舒适性的特点,还有着别墅所不具备的配套全、交通畅、社交好的特点,所以会受到财智阶层的青睐。

但不容忽视的是,闹市区的平层大宅总价动辄几百万甚至上千万,能否在对别墅的挑战中脱颖而出,尚不明朗。总归,在“90、70”政策的背景下,此类物业注定会是大中型楼盘的搭配产品,不会有太大的体量。

对于此类“窄众”产品,虽有可观的产品溢价,开发商也不可盲目跟风,因为,毕竟需求有限。对于“不差钱”的升级置业者而言,更要谨慎入市,因为,未来政策走向尚不明朗,房产税的脚步已越来越近。

如此看来,开发商一味盯住平层大宅这种少数人的私享,还不如多在普通住宅的设计上下功夫,小空间、多功能、更具舒适性的设计必将惠及成千上万的家庭。这不仅提升项目品牌、影响力,更会对社会作出更大的贡献。

——河南财经学院教授刘社