

# 大平层凭什么与传统豪宅别墅PK? 大户型就是大平层吗? 大平层,豪宅的另类崛起



嘉宾激烈碰撞思想火花,认为大平层的出现,体现了现代人“向闹市寻幽静,向高度要空间”的人居诉求。

## 小小的蚊虫也成了大难 只有真正住过别墅的人 才能体会到大平层的好

“不管联排别墅还是独栋别墅,早十年前建的,大多都是在城郊,生活实际上很不方便,都住上别墅了,里面竟然没有双气,而且还是拿着天然气罐,弄个汽车往那儿运,所以真正到冬天了,那些富人都到市里来取暖。只有到暑假的时候,才去那边避暑。”

“还有那些隐藏在多层里的复式。面积也大吧,但也没有平层大宅住着舒服,为什么呢?因为我发现,我调查了很多开发商,他们说两层三层的复式实际上并不好卖,因为家里有小孩,还有老人,磕磕碰碰的,楼上楼下乱喊,打扫卫生也不方便。”

“虽然大平层的优点是其他产品望尘莫及的,但从产品的生命周期来展望,必须认识到平层大宅的发展是具有地域性的,这个地域性只有在特大城市,富人多的城市才有市场,不是说所有的城市都需要。”刘社总结说。富人也要扎堆,没有个群,他会觉得被异化了,说到群体,说到圈层,必然将产品导向私人订制。知识分子和企业家,他们对产品的需求必然是不同的。

## 居住体验上各有千秋 大平层客户是不可能卖掉别墅的

在居住的空间,大平层和别墅都以大面积为主要卖点,同等面积的两类产品在空间上差距不大,不过居住体验却不同。大平层障碍少,不仅方便,空间利用率也高。一些层数多的别墅为了克服这个缺点,不得不安装电梯,但始终没有平层来得自然。

不过,别墅一般都有前庭后院,既接地气又亲近自然,车库就在家门口,后院还可挖泳池,通过楼层实现的功能分隔也更加彻底,这是大平层不能比拟的。

一些大平层在设计上也在尽量追求这种“墅感”,如部分户型中就配有室内泳池,主客卧套房设计,或者采取十字连厅合理分隔功能区,同时加大层高营造空旷感。

在居住体验上,根据居住者个人感受不同,喜好也不一样,两者可以说打了个平手。

“对于能够想拥有大平层的客户而言,他们不会再用品牌来表现自己的身价。他们要的可能就是一种很踏实的感觉,就是很自然的一种生活方式,他是一种回归的一个概念。那么这种包括家庭成员里面肯定也有很多高层知识分子,他们需要更多的是天伦之乐这个概念,无论他们将来在这个年龄阶段居住在市中心的大平层也好,或者远郊别墅也好,那对他只是身份的转换而已,仅此而已。”天骄华庭营销负责人李光辉略带戏谑地说,“我们不能要求所有的大平层客户入住了我们大平层之后,直接把他的别墅卖掉,那是不可能的。”

## 大平层凭什么与传统豪宅别墅PK? 城市性、稀缺性、高品质是其三大属性

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……

大平层的出现,颠覆了传统概念: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。

河南财经政法大学教授、城市发展中心主任刘社认为,在空间舒适度和人性化上,大平层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”。

她指出,大平层的出现,

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,大平层是他们的不二之选。

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。

## 大户型就是大平层吗? 大平层不是面积大,而是一种新的生活理念的聚集

“最早在刚有房地产项目的时候,我在教学中就给同学说,什么叫好房子,大房子就叫好房子。因为房子都很小,只要一大就行。大那该怎么大呢?有的是平层,有的是复式,有的是既往上面走,又往下面走,既拥抱阳光,又接地气。然后就是联排别墅,花园洋房,别墅,反正就是豪宅。”刘社表示。

关于大平层产生的背景,刘社认为,平层大宅是别墅的

创新产品,是大户型的华丽转身。它既有优点也有缺点,地处闹市,生态环境还有宁静度,都不如郊区的别墅,没有真正的别墅项目的纯净。在空间设计上,平层的私密性跟别墅相比还是稍差一点。“但位置优越、配套好、品质好,正因为这样,大平层堪称是隐藏在闹市中的终极住宅!”

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,与会嘉宾一致认为,城市性、中心性、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。

## SOS、烟感、瞳孔识别、蒂森克虏伯电梯…… 不要惊讶,这些仅仅是大平层的基本配置

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、人性化上多下工夫。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。

嘉宾们指出,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。

“不管是我们市区内的大平层也好,还是我们目前的红河谷精品豪宅大平层,其实更多的出发点也是从生活需求上来做,比如说

从户型结构上,然后从一些细节上,包括刚才讲的卫生间,包括是否有一些空间感,还有是不是有保姆的单独保姆房、工人房,另外他还得有他自己出入的入户门,所有方方面面的细节都要从入住后的使用来考虑。这些都是最基础的。”正商地产营销总监郭丽敏感同身受。



“我要一所大房子,有很大的落地窗,阳光洒在地板上。”每个人心中都有一个豪宅梦,有人梦想半山独栋,湖滨美墅,也有人梦想平层大宅,豪华公馆。

如今,随着众多大平层产品的加入,豪宅的鏖战也不再只有别墅一个主角,两类产品以各自的优势吸引着不同客户的关注。据相关调查显示,在福布斯十大豪宅排行榜中,非别墅平层豪宅已占据七席。而自2005年杭州出现国内首个平层大宅项目——“九树”以来,北京御园、上海汤臣一品、广州星河湾海怡半岛、万达公馆等平层大宅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。

大平层和别墅,都拥有各自地段优势,一般来说大平层多位于市中心,周边交通和商业、教育、医疗等各类配套完善,而别墅则一般位于城郊,虽然拥有不可多得的山水资源,但生活便利程度显得不足。

作为豪宅产品中的新生代,大平层凭什么与传统豪宅别墅PK,又是否能成为未来豪宅市场的主流?

郑州晚报记者 苏瑜