

“高大上”、“国际范”？ 大平层，凸显豪宅定制价值

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(俗称“大平层”)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，日渐成为更高品质的生活方式，被财智阶层津津乐道。

3月11日下午，2014 郑州地产多元产品创新系列圆桌会议第一季在郑州晚报拉开帷幕。针对此次会议主题“大平层豪宅的‘私人订制’”，与会嘉宾各抒己见，并进行了热烈的讨论。

“在市场竞争白热化的今天，产品创新一直是一个企业核心竞争力的体现。晚报能够抓住这样一个命题展开系列的讨论，对引导市场的消费和开发商的产品创新都有积极的作用。”河南财经政法大学教授、城市发展中心主任刘社对“多元产品创新系列圆桌会议”召开的意义给予了高度评价。郑州晚报记者 苏瑜



大平层规避别墅缺点，引领未来豪宅趋势

河南财经政法大学教授、城市发展中心主任刘社

目前，国内，包括郑州，平层大宅还处于起步期，起步上升状态。为什么？因为它是豪宅中的新产品，在特定的背景下诞生，市场对它很有新鲜感，平层大宅有很多优点，规避了别墅、联排别墅还有复式住宅的缺点，它有自己的独到之处，所以头几年比较受市场的欢迎。

第二个阶段，大概在三到五年吧，发现这种产品好卖，就都开始跟风，一跟风，产品就出现了同质化，同质化就导致产品的滞销。为什么？因为它总价高，而且当前中国的居住文化，四世同堂的家庭毕竟少，所以就从家

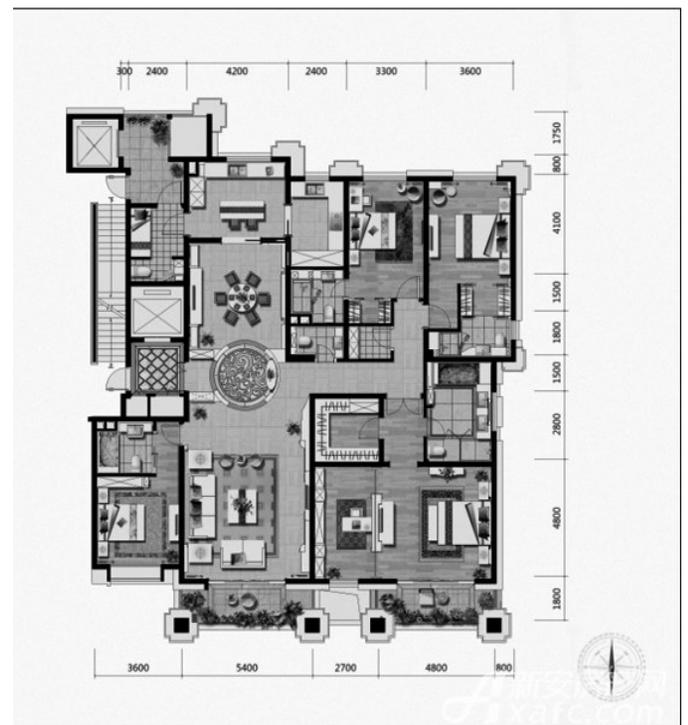
庭和自己来说，如果不是富到了“极致”，这对它的需求毕竟是个“窄众”。

第三个阶段，就是平层大宅与其他同类豪宅之间的相互竞争。别墅的客户群与平层大宅的客户群是一模一样的，在选择时他就要比较，看哪个好，包括联排别墅、复式住宅。那么在比较中，我感觉今后中国未来豪宅的发展趋势将是平层大宅。

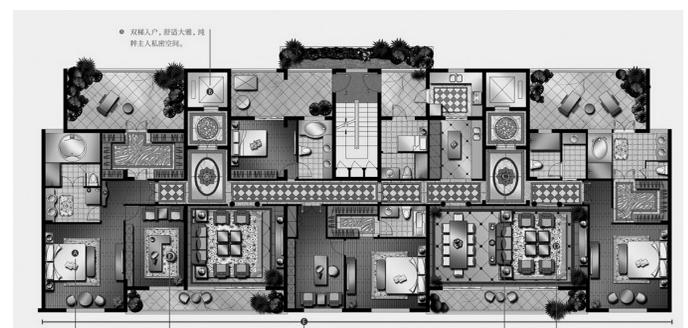
最后一个阶段，平层大宅必定走向私人订制阶段。这个订制阶段在户型设计上不断创新，特别是在细节上满足不同客户群的个性需求。



大平层初级户型



大平层中等户型



大平层超级户型



“高大上”的感觉，富豪其实都蛮喜欢大平层

河南省商业行业协会副会长、房地产专家何宏剑

所谓大平层，顾名思义就是面积比较大的平层住宅。它可能是高端公寓的一种，也可能是高端住宅的一种，面积应该比较大，功能比较完善，物业的条件比较好，就是“高大上”的感觉。位置在市中心或者次中心，这使它的城市性特征非常明显。它不外乎有两种：一种在高层里面，一种在多层里面。

过去早年的时候，郑州大多是多层住宅，但是那时候叫“大户型”，不叫大平层。当时像建业城市花园的大户型，面积在郑州算比较大的，一批“土豪”

住在那儿。那时候是这么认识的。现在可能理解不一样，因为现在建业城市花园也都落伍了，不能再将它归入我们所指的大平层的概念，虽然它的面积也有这么大。

我理解的真正意义上的大平层豪宅，应该指的是类似印度首富安巴尼的豪宅，27层全是人家的。我关注世界福布斯对奢侈性豪宅的排行，大平层占到70%，这说明富豪其实都蛮喜欢大平层的。像上海的汤臣一品、北京的盘古大观等，类似这样的楼盘都是典型的代表。