



名流品鉴 赢得众誉



韩学庆
山东同圆设计集团
董事、总裁、专业副总工
程师。



朱晶玲
浩华地产—广州龙
浩置业咨询有限公司济
南分公司副总经理



宋红东
广州万宁物业公司
经理

华宅设计的精髓在于融入生活

华宅物业的设计,是一种既能真正满足业主功能需求、审美需求、物质需求和精神需求,又最贴近业主生活的设计。这与奢华是完全不能等同的。

要符合主人的实际使用需求。对空间的把握,这一点在华宅和普通住宅的设计中,应有所区别。华宅则讲求对每个空间功能完美体现;第二,真正高端的设计,不是对主人地位和财富等外在表象的彰显,而是“家人合一”,通过设计,营造一种与主人的气质、品位相吻合、能让主人真正融入其中的生活方式。这也就是人们常说的

“家如其人”;第三,要有非常便捷到位的收纳空间,把所有生活中经常使用或出现的物件,都安置到适当的位置,让每一个空间都井井有条。当然,这种“有序”是自然而并非强迫的,更不能让主人有拘束之感。这就是高端设计的境界—用最科学合理的设计,使主人养成更加良好的生活习惯,让主人在高品位的设计中潜移默化,最终进入真正高品质的家居生活。

与小户型相比,别墅和豪宅更容易做出空间感。因此,在设计中应着力体现房子的大方气派,

适当安排一些特殊场景或单纯的过景空间,如过道的渲染、楼梯踏步的处理等,设计得好,能让空间与空间的衔接更自然;其次,动线设计不能太过迂回。因为豪宅空间大,迂回的动线往往不利于主人的日常起居,就连泡一杯茶、丢一张纸,也要绕几个圈子;第三,对生活中经常使用的必需品,要有适当的距离定位。比如几间房子共用一个卫生间,设计师就应该注意卫生间与这几间房子的平均距离,最好不要让其中一间太远,另一间又太近。

价值取向引领华宅投资方向

对于购房者选择什么样的“华宅”作为自住或者投资首选,其评判复杂,非三言两语所能言清,但有个核心定律投资“要选品牌开发商;其次要是品质盘;三是要看升值空间,要研究政府政策倾向”。

虽然每个购房者的资金实力、购房原因都不尽相同,但最基本的目标是一样的,就是要确保付出去的购房资金,可以在将来给购房者创造出新的价值,购房者不仅是想拥有一套能居住的房产,对相当一部分人来讲它还是一份具有升值潜

力的资产。购房置业花费巨大,购房者都希望能买到具备升值潜力品质优良的房产。就浩华公司所代理楼盘遇到不少投资者表示,“投资就是找风险小的项目,现在股市动荡,许多人都转向楼市。楼市处于政策的良性调整阶段,投资要看准市场走向,高端项目受动荡市场的影响很小,因此风险小。品牌开发商、地段好、品味高的项目属于极品中的极品。”

纵观目前济南楼市,不难发现越是优质的产品,越是富有创新价值的建筑,价值取向正在引

领整个楼市的投资方向。就像济南东部的“海尔绿城”、“奥龙观邸”都以其品牌、品质、口碑深受广大消费者的追捧。具有很大的升值空间的楼盘现在投资就是保值和增值。因此,城市华宅也将随城市价值的攀升而上升。

所以说无论自住还是住宅投资,购房诀窍万变不离其宗,一切因刚性居住群满意度高有了市场交易空间而自然升值,而居住群满意度高的必为高品质楼盘。未来的华宅市场将步入稳定有序的增长阶段,其投资价值将并肩城市价值提升。

“华宅”物管讲求安全与特色

华宅直接把豪宅、财富巨子和商务生活紧密连接起来,是财富阶层实力与姿态的象征,好比名片上的头衔,是一种卓而不凡的商务礼仪与身份显现。然而,别墅区选址大都在郊区、风景区,远离城市喧哗区域,占地大、面积大、绿化面积大、绿化品种多、各建筑之间距离大、道路宽阔、人口密度小、私密性强……这些是华宅的特点,也是华宅的物业管理难点。

首先,华宅的安全防范是重中之重。能住华

宅的人非常即贵,身价自然都不菲,所以在居住华宅的人看来,安全永远是第一位的。在一年物业管理费用当中,用于安全防范方面的费用支出就通常可以占到20%以上。

其次,特色菜单服务映衬业主高贵气质。华宅的特点造成其远离了菜市场、超市和医院等生活配套场所,因而造成了生活方面的诸多不便。为客户提供量身定做的菜单式服务,不但可以为客户解决问题,也能成为物业公司新的盈利点。

再次,科学化的管理手段必不可缺。由于华宅的特性及消费人群的特性,使得华宅带有很强的私密性,这时利用多费统收、智能传输等方式,比如银行划扣费用,可以一举两得。

华宅的管理服务标准是高于别墅的。目前有些地产配套物业推行的“白金管家”、“外籍管理人士”其实质是通过物业服务素质的特色来促进华宅的销售。

(楼市记者 田园)

10000000 齐鲁楼市创刊12周年,回馈读者,公益巨献!

百万大团购

加入【齐鲁晚报置业会】独享购房特惠

在齐鲁楼市创刊12周年之际,诚邀多家省城知名品质楼盘,
以购房让利的形式真情回馈广大读者

主办:齐鲁晚报《齐鲁楼市》 协办:大众网

特邀团购楼盘: 领秀城 紫御东郡 名士豪庭 阳光100 保利花园



- 活动时间:2010年8月18日至9月19日
- 优惠房源:活动期间推出部分特惠房源
- 优惠方式:团购活动期间购房可享受名士会双倍积分;按时签约赠送价值4999元教育基金
- 活动期限:每周日8:30—17:00为指定团购活动客户接待日



- 优惠时间:限量优惠40套房源,倾情回馈齐鲁晚报置业会会员,优惠期限截止9月30日。
- 优惠房源:鲁能领秀城中央公园96m²两房+140m²三房。
- 优惠内容:一次性付款98折,按揭贷款99折,齐鲁晚报置业会会员额外再享99折。



- 时间:2010年8月23日--2010年9月22日。
- 房源:T3的A户型(140.72平米) T1的B户型(88.29平米)
- 折扣:A户型98折优惠、B户型98.5折优惠。



团购会员独享9折特价				
面积	套数	销售均价	一口价优惠	折扣
148平米	5套	8000元/平米	7200元/平米	9折



保利花园

- 优惠时间:2010年9月13日至2010年9月24日
- 优惠房源:在售所有房源、所有客户均可享受。
- 优惠内容:100平米以下小户型每套优惠3000元,100平米以上大户型每套优惠5000元,该政策与老带新政策不可同时享受。

电话报名:96706 85196176

或网络报名:<http://house.dzwww.com/zt/tuanf/>