

别墅未来不能只贵不新



作为房地产领域最高端的产品，别墅一直以来是人们置业的终极目标。别墅用地日渐稀缺，别墅在居住功能的开发，文化品味的把握，建筑科技的应用、创新设计以及对不可复制城市资源的整合运用方面，也均达到了一定的高度。但别墅是满足中产阶级以上人群的居住产品，他们对居住需求的挑剔追求决定了别墅未来依然在于创新。

产品创新是未来别墅开发的重点

如今，国家对别墅的宏观调控趋势是无法逆转的，政策对别墅市场的影响将日渐显现，而且城市容积率将逐步提高，在这种政策的导向下，别墅产品中独栋和双拼、叠拼等的界限将日渐模糊，别墅的产品类型会更加多元化。未来的别墅可能就不能再称之为别墅了，而应该是“低密度住宅”，即相对于城市住宅的密度要低，但是相对于真正的独立住宅密度要高。如何在高容积率下做出别墅的感觉来，这将是未来别墅设计师和开发商需要着重考虑的问题，所以将来的别墅会更加注重产品品质的营造。

产品创新将成为将来别墅市场的重要发展趋势。但是创新要基于市场，服务于客户的居住需求，要在客户多样化的需求中找到最佳的平衡点。在产品的打造上，就要更加注重优化产品的细节。另外，既然是创新，就要摒弃自我，突破自我，这将成为未来别墅开发商需要着力的重点。

混合型别墅社区将成为主流

随着别墅用地的禁止批复，以

及“90 平米 70%”的政策限制，全国低密度住宅产品类型呈现出多样性发展趋势。土地利用政策和企业市场利润导向的博弈催生了混合型别墅区的逐渐兴起。如今在别墅市场，混合型社区已呈现独栋别墅、联排别墅、叠拼别墅、别苑、花园洋房、公寓等众多类型的产品共存的局面，有人预测，混合型别墅社区将成为今后郊区住宅产品的主流。

混合型别墅社区具备别墅区的低密度的环境与舒适度，以及拥有大型社区的成熟配套设施，成为优势互补的创新性居住发展模式。在济南房地产市场，也不乏混合型别墅社区的实践者，譬如早期的世通地产的新生活家园由别墅区“悉尼花乡”和小高层住宅“莱茵小镇”组成，以及如今的中海地产的中海紫御东郡、火炬地产的火炬东第，大都将在城市郊区。后期随着城市的扩容，时间推移，这些城郊别墅或者类别墅都将会成为城区别墅或者央企别墅。

如今，中齐未来城、中齐他山、鲁能领秀城（漫山香墅）、鲁能常春藤（御龙湾）、中海奥龙官邸、海尔绿城全运村等项目都已得到市场认可，成为市场翘楚。

跳出房地产市场做顶级消费品

既然国家有别墅土地的禁控，别墅产品具备了特有的稀缺性，那么真正的别墅应该成为跳出房地产市场的顶级消费品。它体现在园林景观、设备设施、生活形态层面以及其他各种别墅消费行为方面。从以往的别墅使用情况来看，卖的好不一定住的好，明明是顶级产品，却在使用后降级。因此，我们应该从规划设计阶段就遏止业主们的乱建冲动，避免出现别墅甚至不如城里的公寓这种状况出现。别墅类的物业品牌创建、维护管理方面的课题很大，特别是高密度别墅的维护。我们应该从产品规划设计、项目营销推广、物业管理服务的各个环节全面确保别墅的顶级属性，使别墅成为未来最稀缺的投资品。

未来，产品的艺术品化将是别墅产品一个很重要的发展方向，因为艺术品是作为珍藏之用，它卖给愿意收藏的人价格是有弹性的，所以如果房地产产品能够做成和艺术品一样，那就算成功了。而且随着中国经济的发展，文化整合是一个大趋势，市场是多元化的，消费者也是多样化的。而别墅产品是服务于高端客户，所以我们要了解市场和这些高端客户的个性需求，然后做出满足各种各样客户需求的产品，这才是未来房地产行业一个根本的准则。

（楼市记者 郭强）

投资别墅要因人而异

在国家暂停别墅用地供应之后，别墅由于占据着独一无二的稀缺资源，正展现出越来越强的保值增值功能。在国际金融风暴影响下，中国市场上的顶级豪宅产品近两年表现出了很强的抗跌性，吸引越来越多的人投资别墅。

挑选别墅，关注三大价值

◎土地价值
别墅的“尊贵”之处，首先体现在它对单位土地的独家占有，低容积、私家的绿地、车库，高昂的土地成

本使房价大大提高。同时，别墅也因其所占土地的稀缺性而具有保值功能。选取具有独特地理位置或自然景观资源的别墅进行购买或投资，无疑更具优势。

◎建筑价值
高品质的别墅对建筑的质量、设计的风格、房型的布局、功能的配套、自然的景观等相应的要求都很高。从大处到小处都能够最大程度地满足业主生活的舒适要求，其使用价值的高度满足直接导致房产价值的提升。品牌别墅开发商和设计师可在选购时优先考虑。

◎人文价值
由于别墅极大地聚合了

品质生活人群，休闲娱乐、社区文化、人际交往等方面，这些都直接影响到别墅的投资价值。因此人文环境也是影响价值增长空间的重要因素之一。

不同类型消费者的需求差别

对于长期出租型投资的客户，首先要关注的是别墅的土地价值。比如选择具有历史文脉的地区等，这些地区一般被称为风水宝地，资源的稀缺性不言而喻。同时结合建筑价值，尽量选择有独特建筑特色的别墅作为投资对象。

对于想短期获取高收益的客户，最为关注的是别墅的增值潜力。针对这类投资，建议您优先关注交通配套与人文价值，选择地价相对便宜，在近期内有升值潜力的近郊或远郊区，最好是近期内有地铁、地铁等交通设施开通的区域。同时，总价不太高，且被认为是主流产品的别墅相对容易出手。

自用兼投资的客户多是将别墅作为第二套住宅买下，若别墅增值较大就卖掉获利。这种类型的投资，建议您优先考虑总价较低的经济型别墅，对别墅园区的整体规划以及景观设置多加观察。

◎国内外别墅赏析

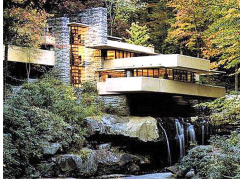
◎观澜湖高尔夫别墅



观澜湖连续 12 年举办欧米茄观澜湖高尔夫世界杯，同时还获得了随后 12 届高尔夫世界杯的

优先续约权。观澜湖国际顶级豪宅区置身于高尔夫世界杯的“赛事经济效应”的核心辐射区域，其价值有望在长达近 25 年的时间里持续释放，观澜湖逐步跃升为全球顶级富豪聚居地之一，其物业价值迅速与奥古斯塔等顶级富豪区接轨。

◎美国流水别墅



1934 年，世界著名设计师莱特设计了一款凌空建于溪流和瀑布之上的别墅。在瀑布之上，赖特实现了“方山之宅”（house on the

mesa) 的梦想，悬的楼板锚固在后面的和自然山石中。主要的一层几乎是一个完整的大房间，通过空间处理而形成相互流通的各种从属空间，并且有小梯与下面的水池联系。正面在窗台与天棚之间，是一金属窗框的大玻璃，虚实对比十分强烈。整个构思是大胆的，成为无与伦比的世界最著名的现代建筑。

◎荣基·檀香山别墅



位于中山三乡 105 国道旁荣基·檀香山别墅，背依 10000 多亩五桂山延绵山脉，私享 23000 多平方米的半山天然湖泊和 7000 多平方米的人

工湖，私藏加拿大海岛树、华盛顿椰子树、银海树、黄金叶球、印度橡树、美人树、凤凰树、多头香樟、四季桂等，甚至不乏价值数十万元每棵的世界级名贵树种，总量超过 1000 棵，珍贵的山水自然资源更是弥足珍贵的给别墅赋予了不可复制的价值。

◎萨伏伊别墅



现代主义建筑的经典作品之一，位于巴黎近郊的普瓦西。由勒·柯布西耶于 1928 年设计，1930 年建成。萨伏伊别墅（the Villa Savoye）以其独特的魅力，长久地为

人们所钟爱。在勒·柯布西耶所有的住宅当中，萨伏伊别墅似“白色女王”，这是他在 20 年代“白色时代”最后的杰作，让你能感觉到“透明的时间和节奏”的白色正方形住宅——“萨伏伊别墅”，它是柯布提倡的“为了居住的机器”的标本。

◎兰乔圣菲



兰乔圣菲是深圳万科地产 top 系列作品中的一个著名品牌，隶属于万科臻品别墅系列产品。万科兰乔圣菲由美国原班人马设计，建筑风格与

兰乔圣菲小镇类似，建筑用材很多都原装进口，部分定制，保证了风格的原汁原味性。整个社区的建筑风格为托斯卡纳与安德鲁西亚风格，拥有完整私人院落，由美国原班团队历时两年创作而成，以卓越尺度完美演绎家族传承与宅生活。