

绿城·玉兰花园华丽启幕

大平层时代呼啸而来

本报地产评论员 沈媛

2011年,上海正进入一个满城“大平层”的时代。

相关机构数据显示,在今年推出或将推出的高端住宅项目包括绿城·玉兰花园、金地天境、星河湾、华润佘山九里、仁恒森兰湾等均 为 250-600 平方米的大平层产品,每平方米单价也从五万到八万不等。不经意间,上海市场迎来“大平层”这一别具特色产品的集中爆发。

以大平层为代表的高端住宅,之所以成为申城楼市的生力军,以一线品牌开发商为代表的房地产企业,之所以一致瞄准大平层产品无不预言了一个产品时代的来临——“大平层”。

有人说,以“大平层”为代表的大户型的重新走俏,是高端住宅“回归”的一种表现。也有人说,大牌企业纷纷专注同一产品的研发和突破,是市场价值点“爆发”的一种前兆。

群雄逐鹿,2011年4月,随着绿城·玉兰花园的入市,2011年沪上大平层英雄会的序幕即将揭开。



绿城·玉兰花园效果图

大平层六大产品特点

特点一:别墅功能“扁平化”

不同于别墅的上上下下,所谓的大平层产品更多的是把别墅的功能区都放在一个平面上,即在一层内解决了家庭生活的所有功能,要满足这样的空间需求,只有面积超过 300 平方米。大平层宽敞的空间布局能让主卧空间、衣帽间、主卫等主人的生活空间被强化,并且在舒适度上更加贴合高端人群需求。

特点二:风格建筑“群落化”

与相对独立的建筑形态相比,大平层在居住气势上更抢眼。大平层在建筑形态上犹如被群组 的单栋别墅,看上去更有气势、更加壮观。犹如宫殿建筑群般气势恢宏,其聚合式的表现手法让建筑更具有观赏和艺术价值,更能将建筑的美感通过集中和放大表现出来。成为了时代的标杆,传承着“建筑”之精髓。

特点三:景观资源“集中化”

别墅的景观往往被划分到每户人家,资源过于分散不能体现出低密度带来的优势。而大平层则能很好地掌握社区感和私享性,在景观空间营造上,通过各种细节元素来完成,比如轴线、路径、平台等。对于当代高端阶层来说,他们生活最主要的需求无外乎私享和舒适,他们在需要个人空间的同时,还需要交流空间,因此如果能够提供给与身份相匹配的景观氛围,在享受着整体景观的景观视角的同时,也凝聚了整个社区风景的精华,无疑是对他们身份最好的证明。

特点四:生活“私密化”

大平层的优势特征,便是其拥有的全套房设计,并且都带有的独立生活空间,包括主卫及个人衣帽间。保证了家庭成员适合的交流尺度,进可以全家交流,退可以互不干扰。当社会发展 到一定阶段,高端人群对生活的品质要求越来越高,在对生活标准有了一定要求之后,高端人群需要在生活中拥有一片自己的私密化空间,来完成对生活的展望。因此,大平层对居住者私密性



低密度大平层中心景观带



大平层的家庭会客厅

的保护,让他们在拥有私密化生活的同时,也提高了居住的舒适度。

特点五:室内空间“家庭化”

平层大宅在室内空间设计上给人以尊贵感,回归家庭生活逐渐成为成功人士对终极置业的考量,更在所有空间设计上以家庭为核

心,对起居室和门厅的扩大,让居者在空间感受上更加强烈。考虑了家庭生活的需求,完善的功能区间使得家庭生活被强化,如礼仪区和社交区乃至家庭活动室,都有着明显的区分,对于老人与小孩来说更加人性化,绝非“小房子”的放大版。

特点六:配置“精装化”



大平层精装修玄关

那些早已拥有别墅的精英阶层,他们尊贵生活方式与品味决定了其对住所的更多功能性的要求。为了满足高端阶层人群对生活品质和生活方式上的要求,高品质的精装修已成为高端置业人群的首选。可以看出,目前市场上的大平层住宅大多在规划阶段就引入国际理念,并且通过大师手笔以及顶尖智能科技在住宅的运用,实现高端置业者的居住需求。

■评论

“优质”大平层激发别墅买家欲望

正是由于以上六点共性,大平层在当今时代受到高端置业者的追捧。如今的楼市早已进入创新变革时代,一些好的产品,让消费者打破了区域消费的置业习惯,那么平层大户型的面市也将给置业者带来更多的选择。而大平层正是“瞄准”这一高端消费空白。不少业内人士在分析大平层产品为何会受到市场青睐时表示,“这种产品将一种全新的居住理念和生活形态推到了人们面前,凭借大空间、大面宽、开间通透、功能丰富、生活便利、居住和谐等特征和优势,逐步成为高端居住需求的新方向。”

■个案

绿城·玉兰花园大平层时代佼佼者

2011年的上海楼市,平层大户型房源在沪上的供应也正在呈现出着愈演愈烈之势。我们发现,豪宅以认定价值为主要定价标准,品质敏感度远高于价格敏感度。因此,品质无疑为大平层豪宅的首要标准。事实上,2011年的大平层之争将升级为品质之争。作为大平层时代的领导者,此次绿城·玉兰花园的的浮出水面,更是给此类产品带来极大的想象空间。

绿城集团进入上海十年以来,成就了三大高端住宅:上海绿城、上海·绿城玫瑰园、绿城黄浦湾,均是上海高端物业的领军之作。此次作为绿城集团在上海的第四号作品,也是绿城平层官邸上海的开山之作,无疑载满了业界乃至绿城忠实拥护者的所有期待。

绿城的平层官邸系列发展至今历时四年,早已梳理出一套严谨的大平层住宅标准,经过几年的发展,以绿城为代表的开发商打响了豪宅革命的新篇章,比如绿城·北京御园、绿城·杭州留庄,被认为是大平层豪宅的开山鼻祖。此次推出的绿城·玉兰花园,是绿城平层官邸系列在上海的首个作品,所营造的 108 席 4-5 层法式官邸,将帕拉迪奥经典建筑的精髓融入了建筑中,项目的外立面展现出法式建筑恢弘与庄重的整体气势;在内部空间布局上,更超越了绿城高端项目的设计



标准。对于高端买家来说,财富的炫耀远远不能代替对生活的极致渴望,大平层的出现则弥补了高端阶层对生活的全部想象。产品和服务、建筑和室内、社区和圈层,可以说当下绿城的平层官邸系列激发了别墅住户的生活再想象。

绿城·玉兰花园豪宅品质新标杆

纵观地产界,还没有谁能像绿城对“大平层”这样精益求精,绿城玉兰花园项目老总夏松华表示:“我们考察过海外以及上海很多其它顶级大平层豪宅,玉兰花园希望在各个方面都能借鉴这些楼盘优点,尽量达到领先水平。”

除了产品的稀缺和优质之外,地段的发展潜力也是让众别墅买家选择绿城·玉兰花园的重要原因。绿城·玉兰花园占据唐镇核心位置,坐拥轨道交通 2 号线,尽显地理位置的优越性。在上海的房地产开发版图中,“东郊国际板块”一直是顶级别墅的隐置地,而随着“大浦东”、“两个中心”战略影响,以及“十二五计划”的落实完善。浦东将深度转型,以张江、金桥为新一轮的发展桥头堡,金融信息服务产业基地等多产业链支撑,全球第六座迪斯尼乐园落户为抓手,大浦东核心区域不断东移。占据于此的绿城·玉兰花园无疑为别墅买家提供了超越以往的地理条件,也难怪众买家“甘愿”敬候佳音。

绿城·玉兰花园从规划之初就将“世界标准”与“上海气质”作为开发的两条主线,全面贯穿于建筑、景观、精装标准等各个环节。一梯一户;全套房设计;整个室内空间地暖全覆盖;引进价值不菲的橱柜中的“劳施莱斯”——德国西曼蒂克橱柜等一系列经典品牌。

虽然对于确立整个豪宅标准体系而言,绿城·玉兰花园的这种坚持与创新还只是一种尝试,但正是通过这样的尝试,我们发现上海的豪宅市场开始了品质化的进程。希望上海所有的豪



宅,都能够像绿城·玉兰花园负责人所说的那样,“不仅能给住户,也能给这座城市、这个时代留下一个印记”。