

洛 阳 市 府 东 街 1 号 中 西 部 顶 级 别 墅

别墅真伪怎么看？



中央花园实景

在房产二次调控下，别墅作为市场上的优质资源，因具备优良的保值增值能力，在房产市场上依旧热销。加上自2003年停批别墅用地的政策出台以来，占据绝版资源的稀缺豪宅数量日渐减少，其价值也逐渐提升，这样的势头导致市面上个别开发商趁机将手中不具备别墅性质的普通住宅包装成别墅高价出售，不仅拉高了普通住宅产品的价格，加大了楼市泡沫，更致使一些判断力有限的购买者将“伪别墅”当成别墅，损失惨重。

许多购房者开始关注起这些问题：别墅究竟如何定义？具备哪些条件的别墅更值得购买？拥有十余年豪宅开发经验的银润置业，此次在洛阳市中心成功打造了“中央花园”项目，并就“中西部顶级别墅”的代表作为例，归纳出高品质别墅所应达到的标准及其具备的优势。



中央花园实景

看别墅形态

目前国内市场上的别墅产品五花八门，从顶级豪宅到普通的独立住宅，连一些密度较高的非独立住宅都涵盖其中。除了传统的独栋别墅外，联排别墅、叠拼别墅等复式住宅也被发展商统称为别墅。

其实从严格意义上说，叠拼、双拼以及联排别墅这样的住宅产品，只是在造型上具有别墅的某些特点，实际空间与居住感受远没有一栋一户的独立住宅那么宽敞阔绰，且大型社区的人流多而杂，也不具备独栋别墅的私密性与安全性。因此，类似中央花园这样空间大、环境好、私密性强的纯独栋别墅，才称得上是别墅。

看圈层

别墅在大众心目中代表了高档、有品位的生活，这种“生活”不单是住豪宅，更是融入一个贵族圈子。换言之，只有真正豪宅品质的别墅，才拥有这样一个平台，能够将塔尖人群会聚到一起。作为千万级豪宅的典型，中央花园别墅社区仅32个席位，其稀缺性首先设置了一个“门槛”，限制了业主的数量与身份，这实际上确保了豪宅的区隔感，营造了一个“高纯度”的顶富阶层社交圈。而在那些“伪别墅”社区里我们看到，双拼甚至是几户一栋的住宅产品造成业主的身份档次不一，安全性和私密性都难以保证，更谈不上什么圈层。

看面积和容积

足够大的面积，是豪宅给人的第一印象，因此也成为了判断别墅真伪的一大标准。业内人士指出，别墅作为“独门独院、占地面积大，容积率非常低”的住宅产品，一般来讲，容积率在0.6以下、每栋占地达到一亩，才符合别墅的面积标准。低于这个标准的“伪别墅”普遍占地面积偏小，而居住密度偏高，视觉上与使用上都显得拥挤。相反，以高品质别墅为例，中央花园总共32席独栋别墅，占地高达80亩，容积率逼近0.3，只有这样的低密度社区，才具备打造超高品质别墅的基础。

看细节品质

细节品质，也是衡量别墅真伪的重要指标。有人说，千万元以下的别墅，多不见品质。何谓品质？品质就是别墅生活的居住感受。有的住宅面积大，却没有品质感，不仅环境看上去松散零乱，甚至在使用上也缺少舒适感。“伪别墅”在细节处理上大都粗制滥造，而别墅作为顶级住宅产品，它的每个部分一定都是“精品”。

拥有这种“精品”意识与丰富豪宅开发经验的银润置业，邀请多位国际知名建筑师联手打造，越是细节之处越是精工细作：建筑外立面全部采用艺术品质的天然石材，在阳光下色泽华美、转角细腻，更如外滩建筑般历久弥新，几十年后依然经得起细看。室内大到家具、小到开关均是匹配豪宅的国际顶级品牌。除了品质奢华的配套，开发商对业主的生活细节也相当用心，周全考虑业主的年龄、家庭结构与生活习惯，精心规划卧室、起居室的数量、位置以及大小，令居住空间做到最合理也最舒适。每一个细节都竭力彰显建筑的品质与气质，才称得上是别墅豪宅。

看景观环境

别墅之所以稀缺，是因为那些原本“公共”的资源却能为业主一人所有。就环境而言，“伪别墅”可能也有宽敞的庭院和阳台，但绝不具备别墅产品所带来的那种“奢侈感”。例如在中央花园，不仅每户配有近千平方米园林绿化，而且四季常绿，这在北方极其罕见。层次丰富的绿化与蜿蜒的水系，完全出自美国排名首位的景观大师之手。这种别墅独有的大型生态空间，增添了豪宅的“生活味”，在室外自己的庭院里呆上更多时间，这才称得上别墅生活。

购买别墅，无论是自住还是投资，实际都是对生活品质的追求。没有大面积低密度的社区，没有细节品质，没有匹配豪宅的庭院绿化，没有峰层人士的圈层交际，这样的住宅无疑就是混淆视线的“伪别墅”。

 Palace
中央花园
市府东街1号 中西部顶级别墅

预约品鉴：0379-63928699 / 63921699 洛阳市府东街1号

投资者：上海银润置业股份有限公司 * 开发商：洛阳银润置业有限公司 * 建筑设计：上海筑合建筑设计事务所
景观设计：美国易道（上海）咨询有限公司 * 室内设计：意大利著名设计师Renato Russi * 品牌传播：上海第一