

如果你想买别墅,假如问:房子的花园有多大?只能说明你落伍了。
你要问的是:有几个院子?

新式别墅,3院子起步

前院、侧院、后院,别墅排屋越创新越惬意

本报记者 徐叔竞

当年,中国的士大夫们最理想的居住地是“十亩之宅,五亩之园,有水一池,有竹千竿”;威尼斯的商业精英向往维琴察乡下的庄园别墅;新英格兰的蓝血贵族在科德角的海边小别墅里成群出没……每一个经典别墅区的形成,不仅对应着世外桃源般的绝美风景,也对应着某一特定历史时期上流阶层的生活方式。

因此,无论房地产市场如何潮起潮落,作为住宅终极产品的别墅房源,始终稳稳当当地服务于金字塔尖的那部分人群;排屋则在最近十年间以迅猛的态势发展起来,成为中产人群的置业目标。杭州这样的山水城市,更是具备开发别墅的天然条件。据初步统计,目前杭州近郊在开发的别墅、排屋项目约有40多个。

从早期盛行的西式别墅,到中式别墅的回归,再到如今百花齐放的风格,杭州的别墅排屋产品,从里到外都透着变革和创新的的味道。



独“墅”一帜之玩转庭院 前庭、后院、侧院,功能各不同

比起公寓产品,别墅排屋的“有天有地有花园”的优势,让其拥有更多创新的空间。精装修房早就不稀奇,但是精装修和全装修庭院听上去蛮新鲜。装点庭院,就是当下在很多别墅排屋楼盘很时兴的一种做法。

绿城桃花源南区推出的室内室外全装修别墅,不但配备了豪华厨卫及多项科技系统,而且庭院景观业主可以根据喜好自由营造,从开发商提供的菜单中挑选自己喜欢的石材颜色或马赛克拼贴法铺设院落。桃花源南区多数别墅都拥有前院、侧院、后院三个院子,其中前院位于住宅和街道之间,属于装饰性建筑,有物业公司专人定期替你打理,保证一年四季鲜花盛放绿草如茵;后院属于业主的私人空间,你想种奇花异葩、养猛兽或迷你宠物,都由你自己决定,这是你的地盘;侧院则是休闲风格,适合孩子们嬉戏玩耍,老人们闲庭信步。几条走廊连接起院子和别墅,这里仿佛就是《绝望的主妇》里面主角们生活的紫藤巷。

而且很到位的一个细节是,在庭院与室内没有台阶高差,室内室外的高度是一样的。在材料的选用上,庭院的硬铺装也力求与建筑室内的风格协调。这样庭院的景观就可以很自然地引入室内,无论在客厅还是起居室,你都可以怡然地坐在沙发上,欣赏落地窗外大幅宽景的美丽庭院。

无独有偶,即将在5月份上市的万科良渚文化村阳光山院,也将精装修庭院作为主要卖点之一。庭院是建筑与自然结合的重要节点,在西班牙建筑中,最突出的

就是庭院建筑,西班牙文叫Patio(帕提欧),是对建筑物之内,柱廊四围的露天庭院的称呼,也是西班牙人活动最频繁的场合之一,帕提欧的功能就好比其他欧洲建筑中的living room(客厅),却又自由奔放。在阳光山院的帕提欧庭院里,种上蔷薇、茉莉、瑞香、迷迭香和丁香,花香随风飘进家中,这样的生活,想必很温馨。

独“墅”一帜之“活地别墅” 开发高尔夫、网球中心等持续发展项目

在深圳,观澜湖是顶级的别墅板块之一,这很大程度上得益于它是一片持续经营的“活地”。作为世界第一大高尔夫球会观澜湖球会所在地,今后仍会不断向这片土地追加投资,从而保证板块内的别墅价值在漫长数十年岁月里得到持续攀升。高尔夫球场不仅仅只带来世界顶级的高端体育赛事,而且还能带来众多的高端商务休闲活动,从而使得邻近高尔夫球场的物业近水楼台先得月,便利地享受球设施、优美景观和高尚度假商务酒店等配套,并且随着体育场馆的落成产生巨大的溢价增值效应,国际投资策略家们将其称为“高尔夫球场溢价效应”。

“活地别墅”模式,比起传统的别墅开发商在楼盘售罄后就抽身而退,转战下一个项目的开发模式,拥有多方资源持续投入持续运营的独特优势。因此这一新型的手法正被越来越多的开发商注意到。在杭州楼市,尚未形成像观澜湖这样的世界知名的高尔夫球会,但是在富春山居一带,以高尔夫球场、金都网球俱乐部等组成的

一个现代休闲运动社区,极有可能成长为杭州的“活地别墅”。

金都富春山居泽闲居二期,不但拥有山水自然和华美住宅、以及社区高档会所,还有金都集团重金投入打造的网球中心,设置有2片室内网球场、7片室外网球场、室内恒温游泳池、乒乓球中心、美容SPA馆、健身器械中心等活动场所,为居住者创造出高质量运动、高品质休闲的现代健身功能空间。

此外,富春山居独创“把家轻轻放在大自然中”的建筑理念,让这片“活地别墅”在生态上也具有鲜活的生命力。据悉,泽闲居二期更追求自然与建筑的和谐互融,以提升舒适性为原则,每一个家都是花园里的家,大面宽、浅进深、宽间距,视野明畅、毫无压抑之感,能满足更高层次的生活需求。另外改变以往排屋单一的景观营造方式,外设花园,内设庭院,庭院有全封闭、半开放、“L”型、矩形,形态更丰富。如此使风景中的建筑既有各自的独立性,又与绿色的背景融为一体,构筑出了更多个性化的个性空间。

富春山居的阳台设计恣意扩大室外活动空间,层层退台让建筑流动着音乐的节奏感。而外墙上采用了不同形式的窗,落地窗是沉稳而高贵的,景窗是婉约而浪漫的。惊奇的是家与外界衔接处采用柱廊结构,恰到好处地留出一段缓冲空间,过渡得舒缓而自然,巧妙地拒绝让仓促影响生活的优雅。

独“墅”一帜之从奔驰到劳斯莱斯 占地七八亩的“深宅大院”始现

在以往杭州的别墅产品中,建筑面积

500平方米或是占地3亩以上,就可称得上“豪华别墅”。但是桃花源的大别墅突破以往的尺度,每幢独院别墅占地达到7~8亩,建筑面积皆在1000平方米以上,堪称真正的“深宅大院”。好比汽车界的奔驰和劳斯莱斯——比起一般车,奔驰确实够大够宽敞了,但高端客户们的座驾要求可能是劳斯莱斯,而劳斯莱斯比奔驰要长40厘米。

桃花源通过对区域边界、围墙等的独特处理,例如高大浓密乔木配合高墙掩映后的建筑碎影、城市中的竹篱草榭、洛可可式的旖旎石刻花纹、铸铁黑栅栏背后修饰得异常整齐的大草坪,塑造这片深宅大院的标志感。

在建筑风格上,大别墅包含了法式、意大利式、西班牙式、地中海式、英式等当代国际豪宅的主流设计主题,而在规划方式上更加强调组团内各种建筑风格的集成和混搭,力图表现更具时间感的人文气息。这样的别墅社区感觉不是一日长成的,而是仿佛随着时间的不断生长、变化,如同美国加州的黑鹰社区,稳重、典雅、历久弥新。

此外,桃花源西区里让人叹为观止的“十锦园”,也将在南区中延续其传统的中国味道。南区将推出的中式园林别墅,平面布局仍然采用江南的宅园式设计,左亭右榭,凉堂奥室,一路曲折深邃地铺陈开浓阴淡冶。这批中国房子在小的细节上模仿诸多东方情趣;在大的建筑尺度上会借鉴现代元素,室内空间也采用西式的布局,以保持现代人的享乐。庭院里的享受则完全是中国式的,像水上的书房、临水的美人靠,以及各种路廊岛桥,都表现出隐逸的山水文化趣味。