

中式别墅：模糊的产品内核 PDF转换可能丢失图片或格式，  
建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/612/2021\\_2022\\_\\_E4\\_B8\\_AD\\_E5\\_BC\\_8F\\_E5\\_88\\_AB\\_E5\\_c57\\_612419.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/612/2021_2022__E4_B8_AD_E5_BC_8F_E5_88_AB_E5_c57_612419.htm) “如果要在城郊出现了千万以上的中式四合院，在京津市场有没有这个承载力。”在2008年8月的一个论坛上，观众对台上嘉宾提问。“中式别墅一定要慎重地做。”中新集团天津分公司销售总监吴疆接过话筒之后如此回答。答案在北京别墅市场似乎已展露无遗。尽管从2004年开始，各类打着中式旗号的别墅争先恐后地出现，然而四年之后，能够真正在市场上赢得成功的项目却只有观唐。失败的例子却可以举上好多，天伦随园，运河岸上的院子……。在经历了2004年的那场中式别墅回归潮之后，当下的北京市场，却很难再寻觅到中式别墅的影子。“这种产品形态非常难以把握。”吴疆继续解释他的观点，做中式别墅最大的痛苦便是你几乎啥都得懂，既要对过去中国院落有所了解，也要熟悉西方一直以来的别墅建筑，既要懂古典的风韵，也要懂得现代的建筑科技。“等于就是要绞尽脑汁让产品既有中式的感觉，同时还得让客户不至于感觉像住在博物馆里。”这样成功的设计是否有呢？“长于设计中式别墅的事务所比较少。”北京九源三星建筑师事务所董事长、总建筑师王松青谨慎地回答道。“中式别墅业内探讨的时间比较短，这也是一种新的生活方式，对设计企业来说，中式别墅是一项挑战。”照搬古代四合院、苏州园林是否能够避开设计难题，取得成功呢？但市场目前给出的案例却多归于失败。位于昌北别墅区的天伦随园，便不幸成为水土不服者。位于昌平十三陵水库风景区的天伦随园别墅，原本照

搬了苏州园林别墅的设计和风格，然而，三年时间却仅仅卖出去两套。未考虑产品属性与地域风格的结合，受气候影响南方园林风格在北方得不到很好地体现，反而犯了北方人认为院落显着小气的忌禁，完全丧失了水乡的浪漫气息。一家代理行的副总曾如此谈及他对天伦随园的印象。即便是在北京打造本土的四合院，似乎也不是那么容易。北京某著名的中式别墅便如此开发，然而，售价却一直要低于周边的欧式项目。二期之后，开发商下定决心，将原来的四合院设计更改为联排别墅，彻底放弃了对四合院的坚持。“你必须在中式里融入现代的元素，因为这是一个现代人生活习惯的问题。”从市场客户的角度，吴疆强调了客群的需求，整个中式，似乎已经成为项目差异化定位的一块标签而已。“中国国土太大，中式一直在提，但是各个地方都有自己的风格，哪个才算真正的中式呢？”谈及中式建筑，清华大学建筑设计研究院副总建筑师、教授吴耀东认为，这原本就是一个没有标准概念的定义，建筑，更应该考虑的是如何因地制宜。提倡新中式，则正是2004年以观唐、运河岸上的院子等为代表的项目所强烈表达的东西。但他们最后的命运却迥异。不同的区域，或许这时候决定了命运。相比于位处京东别墅区的运河岸上的院子，观唐所处的中央别墅区早已是北京知名的富人区，区域氛围业已成熟，市场容量也是北京其他别墅区所无法比拟。打着中式符号的别墅，此刻被当作一个别墅项目中的小众产品。“首次置业的人，很难选择中式别墅。”吴疆如此分析客户的心理，“人家会觉得好不容易住别墅，我还不洋气一点？”位于中央别墅区这样一个区域内，足够大的市场接触面或许能让中式别墅找到适合的买家，而位于

新兴别墅区的运河岸上的院子，显然就享受不了这种待遇了。 “如果你觉得你的项目可以找到许多多次购置别墅的人，那些希望体验不同风格的人。那么OK，否则，就一定要谨慎。” 吴疆用这么一段话结束了提问的回答。1 100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 [www.100test.com](http://www.100test.com)