

# 大平层住宅 打造墅级产品的优居生活体验

大平层是高品质住宅类型中被更加优化的一种大宅产品,强调极致的视野面宽设计,要求社区具备相当完善的生活配套,是一种高舒适度的多层或小高层住宅,是介于普通住宅和洋房墅级产品之间的一种改善型产品,拥有高品质住宅中的顶配型环境设计和顶配型生活服务配套。业内人士指出,大平层住宅产品的出现,标志着居住环境将普遍走向高品质化,也是房企适应时代而研发的一种主要作为第一居所的改善型居住产品。这一产品的面市,为城市中心和优质地块赋予了更具品位的居住价值,也为改善人群提供和营造了具有墅级产品的“轻奢”型优居生活方式。

□本报记者 李小白

作为一种新的高品质住宅产品形式,大平层从产品本身的差异化优势 and 市场需求角度,均有望逐渐扩展成为房地产高端市场的新兴发展模式。从产品类型来看,大平层属于高品质化的平层住宅,通常分布于多层或小高层住宅的全栋或部分楼面,以“面积较大、分区合理、视野开阔、功能完善”为主要特征。业内人士指出,大平层突破了普通住宅产品的设计理念,大多实现了一层一户、大面宽、全景的空间布局。由于大平层产品容积率和建筑密度都相对较低,在一定程度上实现了墅级产品的居住体验。

对于大平层产品而言,各方面的要素都很重要,其中地段和生活配套很关键,包括出门即见公园、绿地、健身

休闲等具有一定规模的共享活动空间,这些都是检验大平层产品是否够格的外部条件。内部条件主要包括,园区内的景观打造,要符合高标准建设和具有现代人文设计理念,既要体现园林构造的自然与独特,也要关照邻里关系的共享与和谐,一切设计都要从人的角度出发,在强调自然性的基础上,深化人居的合理性与开放性。

从户型设计上来看,大平层强调视野面宽,能够拥有奢阔的景观视野。相对于普通的高层住宅而言,大平层普遍一梯一户或一梯两户,也就意味着整层空间最多只有两户人家分享,使得可观景的窗口变得更加宽广。在室内结构上,大平层注重将“厨、餐、客、阳台”空间进行一体化

设计,使得室内主要活动空间更流畅更通透,对巨幕型转角落地窗的构想,往往能够实现将户外的景致拉近眼前,成为室内主要活动空间的一部分。

大平层与跃层之间的最大区别,是大平层将所有空间放置在一个平面上,无上下楼层的分隔,使得家人互动交流的机会更多,有利于凝聚家庭情感。室内空间设计强调以家庭为核心,对起居室和门厅采取优化分割,让人在空间感受上更加自由、开阔、舒适。业内人士指出,越是品质生活,越是私密有度。大平层其独有的全套设计,既能为家庭全龄成员营造独立的生活空间,兼顾生活私密性,又能在各区域间保持良好的交融性与连通性。

△业界观点

## 彰显高品位 大平层不断升级迭代 让空间更有质感

好房子,已成为全国楼市前行的主要方向和核心驱动力,石家庄楼市也不例外,这两年的楼市产品迅速迭代。譬如,容积率处于2.5时代的高层住宅,其户型空间尺度与同面积段的巨幕宽厅、极致窗墙的新品相比,以至于很多去年才交房的产品,一到今年就显得“落伍”了。

房企狂卷产品品质,楼市产品分化,与改善需求成为购买主流有很大关系。未来随着配售型保障房的不断面市,改善需求占比将进一步扩大。

好房子带来的居住品质提升是全方位的。首先是社区功能的提升。园区实现人车分流,社区大堂、单元大堂、地下车库大堂等全部兑现精装,以及无接触归家系统已成标配,全面优化业主的归家体验。社区景观不仅仅是用来视觉欣赏,更是设置了丰富的生活场景,像林下会客厅、健康跑道、儿童游乐设施,甚至萌宠乐园等,

让社区生活更有内涵。

有关社区功能的提升,最打动我的是业主食堂、塑胶跑道和一键呼叫系统,好房子不一定极尽豪奢,而是有关怀,有温度,恰如其分地补上你生活的短板。

从户型上看,大平层已成当下改善人群的重要产品,这不是产品创新,而是房价、产品舒适度、规划约束等多重因素折衷的结果。究竟多大才是大平层,业界并无统一标准,以石家庄和全国其他二线城市综合来看,个人觉得至少得160平方米的三室两厅两卫起步。

这两年房地产市场竞争激烈,石家庄大平层户型不断升级迭代,产品优化普遍趋好。首先格局方正,南北通透,全明户型已是基本分。一大突出亮点是“大而不空”,像双阳主卧套房、6米宽厅、超大观景平台、设备平台、家政间、步入

式衣帽间等,功能空间越来越细分,生活内容越来越丰富;其次是“大而不乱”,动静分区,卧室分列于客厅不同方位,避免家庭成员因作息不同而相扰。在这方面比较有代表性的是保利·维明天珺项目,其中210平方米的四室两厅三卫全明户型,主卧套房带衣帽间、卫生间和书房,甚至家政间、化妆台都有独立开窗,细节让空间更有质感。

大平层产品彰显品位质感,是一个时代主流生活形态的空间体现,必将随时代发展不断进步。这两年,除大平层之外,还出现了带有大面积空中花园的第四代住宅——立体花园建筑,像城发·瑞晟府、云尚·如意府项目,以及市中心一些高端住宅项目,都在城市中心追求“墅型”的空间感。以此来看,好生活不会止步,好房子也因此永无止境。

## 品质再升级 大平层让居住者感受方寸匠心的人性化设计

新质生产力助推了新时代房地产行业高品质住宅产品的兴起,展现了楼市稳健向上发展在新形势下的活力,使得现代居住环境向更高级别晋级,同时还将推动整个行业向更高层次、更精细化、更个性化的方向发展,房企紧随时代需求,转变理念,注重对人的尊重与呵护,通过融合创新设计和科技智能化应用,进一步深刻影响和改变人们的居住方式。就高品质住宅产品本身而言,对生活品质、社区品质、物业质量等诸多方面产生重要影响,将促进现代都市人的居住品质和高舒适度情境式体验的全面提升。

高品质住宅产品的建筑外立面体现了造型各异的视觉美感,城市风貌从过去相对单一性的建筑外立面,向“时尚、活力、独特”等多样性外立面造型转变,对全面推动城市发展能级,提升城市建筑品质,以及为优化城市天际线的格

调提供了样本支撑。高品质住宅产品的出现,将重新定义城市天际线,其独特性和标志性塑造了城市的特色形象,也将提升城市的知名度和美誉度。

高质量改善型需求逐渐成为房地产市场的购买主力,高品质住宅中的大平层成为被优化的“轻奢”型产品。从产品上来看,大平层拥有墅级产品的某些特点,其设计规划和格局呈现都在很好地营造出了更高层次的居住体验,多功能、大面宽、全景视野空间的布局,为现代人提供了更多的生活美感,尤其是在起居室的空間上,以家庭为中心,给人以和睦温馨与尊贵有加之感,让居住者处处感受到方寸匠心的人性化设计。

近年来,石家庄楼市格局发生重大变化,市场整体迈向高质量发展,人们的居住环境持续得到优化,高品质住宅中的大平层产品不断推

向市场,产品品质和房企品牌形象进一步得到提升。荣鼎实业集团作为品牌企业,在石家庄已有多个大平层的高品质楼盘,例如,荣鼎·嘉之汇项目打造经典的博物馆立面美学,定制兼具中西方建筑美学的大平层产品;荣鼎·朗园项目被誉为“陆上游艇”,打造游艇元素与建筑相融合的可定制大平层产品;荣鼎·奥莱1天泰公元项目,打造了“国际奥莱0公里生活圈”,在产品、园林规划、共享空间等方面不断革新,满足了改善人群高品质生活的需求,尤其是187平方米的顶奢户型,设计了270°环幕阳台、约17米极致面宽、约60平方米的大面宽厅等,产品带着荣鼎人对于空间和生活的理解,凭借出色的产品力,以及精湛的工艺和创新的设计理念,倍受市场青睐,为现代都市人带来“舒适、愉悦、放松、畅享”的生活体验。



◆石家庄广播电视台新闻综合频道地产行业总监 张君花



◆荣鼎实业集团地产开发事业板块总裁 李玲玲