

平民别墅VS中产别墅VS高产别墅的交通、生活配套、稀缺资源、物业管理……

近郊三类别墅软硬件PK

□本版撰文 信息时报记者 徐凤

在广州整体楼市低迷的现状下，别墅市场可谓是一枝独秀，揽尽“风光”，尤其是近郊别墅，从国庆以来，受到众多买家的追捧，有些别墅盘更出现“即推即售罄、个盘销售额超过一个区”的现象，为旺丁不旺财的国庆假期添色不少。

信息时报记者在采访中，多次与业内人士聊到别墅话题，不少人士均表示，随着别墅市场的演变，别墅不再遥不可及。目前市场上，不仅有满足追求高品质生活的“高产”人群需求的别墅，还出现了户型不大、总价不高的平民别墅，这部分别墅的出现，使工薪一族的收入在别墅面前不再捉襟见肘，同样能享受到“伸手可触繁华闹市、俯首可闻鸟语花香、闲来自家花园散步、爱宠围绕左右”的生活。

测评要义

三类别墅的软硬件差别

为了让更多市民了解别墅产品，掌握各类别墅之间的不同之处，《信息时报·地产》版将以三类别墅作为测评对象，测评主要围绕近郊平民别墅、中产别墅、高产别墅产品在交通、生活配套、稀缺资源、物业管理等硬件和软件要素上进行，希望能给有购买别墅意向的读者起到借鉴及指导的作用。

平民别墅：又被称为“经济适用型别墅”，其主要特征表现为户型不太大，一般200平方米左右，以两至三层为多，销售总价最多不超过200万元，没有稀缺资源，主要以简捷、实用、节省费用为原则，容积率相对较高。适应人群以首次别墅置業者为主。代表楼盘以时代糖果、

金山谷为主。

中产别墅：有“亚别墅”之称，这类别墅在户型和销售总价上均高于平民别墅，总价在500万左右，交通比较便捷，有一定的自然景观，但稀缺景观不明显，容积率相对较低。适应人群主要以白领向金领过度的人群为主。代表楼盘以万科金域蓝湾、恒大御景半岛为主。

高产别墅：又被称为“终极别墅”，属于别墅中的最高端产品，不管是户型面积还是总价，都远超过平民和中产别墅。其稀缺自然景观丰富，往往拥有江景、山景、罕见树木等资源。离市中心区较近，交通便捷，配套完善。代表楼盘以中海金沙熙岸、颐和高尔夫庄园为主。

近郊即售和在售别墅要素对比

项目	区位	总价 (元/套)	户型面积 (平方米)	交通	物管费 (元/月)	综合评分
中海金沙熙岸	金沙洲	400万~1000万以上	280~360	比较便捷	4.2	★★★★★
颐和高尔夫庄园	南湖板块	1000万~1亿	478~1226	相对便捷	独立5000元/年	★★★★★
新光城市花园	华南板块	500万~2000万	230~440	一般	5.0	★★
万科金域蓝湾	金沙洲	500万左右	300左右	便捷	3.8	★★★★
恒大御景半岛	金沙洲	400万起	250起	一般	4.0	★★★★
金山谷	华南板块	200万~400万	200左右	便捷	3.5	★★★
时代糖果	金沙洲	100万~300万	200左右	一般	2.5	★★★



作为高产别墅代表的中海金沙熙岸不仅拥有800米珠江江岸线，同时还有东南亚风情艺术园林。

测评内容

1 定位与价格

平民别墅的定位一般较低，销售价格也较“亲民”。位于金沙洲板块的时代糖果别墅，售价5800元/平方米起，还赠送3个产权车位，可以说是广州全城价格较低的别墅。而位于华南板块的招商金山谷，售价9000多元/平方米起，个别单位8000多元/平方米，比同板块的洋房还要便宜。有房产专家指出，销售价格决定购买群，这种低价位的别墅，往往造成整体购买人群层次不高的现象。

中产别墅的价格相对较高，主要以高收入人群为主。位于华南板块的新光城市花园，均价2万元/平方米，最高可达3万元/平方米，是目前该板块的最高价别墅。据了解，该别墅一直处于“滞销”状态，而同板块的金山谷，一直处于“旺销”中。但与新光城市花园差不多定价的中海金沙熙岸未售就受到买家追捧，目前已有近百名诚意登记者。

高产别墅一般以“高端”人群为主，售价多在1000万以上。其代表楼盘中海金沙熙岸，不仅拥有稀缺资源“一线江景”，而且距离市中心车程在半个小时以内，是真正的城市江景别墅，受到买家热烈追捧。此外，位于南湖板块的颐和高尔夫庄园，不仅依傍南湖山水，而且拥有顶级的高尔夫球场，总价在998万元~1.08亿元，有广州“天价别墅”之称。

2 规划与户型

平民别墅规划范围不大，户型面积偏小。据了解，时代糖果别墅区占地面积47289.73平方米，户型面积多在200平方米左右，实用率达96%。而金山谷占地面积83.3万平方米，前期产品全部为联排、双拼别墅，其中联排别墅的面积在200平方米左右。

中产别墅的户型，与平民别墅相比偏大。万科金域蓝湾项目占地面积14.5万平方米，建筑面积43.4万平方米，别墅均为联排，其中江景Town House每套面积约300平方米。而恒大项目占地54.3545公顷，产品以独立别墅、双联别墅为主，户型面积为497~531平米，所有住宅建筑沿着酒店及其延伸的中轴景观带分布两边。

高产别墅一般具有规模大、户型大的特点。中海金沙熙岸项目总用地面积约19万平方米，规划总建筑面积41万平方米，产品主要包括联排别墅、双品别墅，中海地产以“城市别墅专家”的经验与水准，全国首创的户型布局，面积约在280~360平方米不等，同时每套别墅都设有电梯，人性化明显。颐和高尔夫庄园总建筑面积约10万平米，户型分A型山湖园、B型峰景府、C型香林域、D型上果岭四种户型，面积为478~1226平方米。

3 区位与交通

平民别墅在区位上，与同板块别墅相比，相对偏远。时代糖果位于南海区里水镇洲村“岗美岗”地段，虽属于金沙洲板块，但距离广州市中心较远，不管是自驾车还是乘其他交通工具都不便利。而位于市广路和新光快速路之间、金山大道南面的金山谷，虽然距市中心相对较近，但由于番禺大桥塞车严重、新光快速收费等原因造成工作生活不便利、成本过高的现象。

中产别墅具有离市中心相对较近、交通便捷的特性。万科金域蓝湾其项目地处金沙洲大桥北侧，节假日设有多个看楼巴士线路，距离珠江新城核心区不到半个小时车程，是广州不多的一线江景城市中心别墅。而恒大御景半岛虽离市中心不远，但所处地段相对较偏，在没有车的前提下，尤其不方便。

对高产别墅来说，区位和交通更占优势。中海金沙熙岸位于广州西部金沙洲板块，占据广佛都市圈的核心位置，驱车30分钟即可遍及广州、佛山两地各大中心繁华区域，工作、生活都很方便，是真正的城市江景别墅。颐和高尔夫庄园位于南湖板块，随着2009年地铁三号线延长线的通车等，住户能在15分钟内到达珠江新城、新白云国际机场。户型，面积为478~1226平方米。

4 环境与物管

平民别墅的自然环境不佳，人文环境较多。时代糖果别墅组团虽顺应原始地貌保持和恢复地块与周边山脊的肌理关系，但人为痕迹明显，景观视线欠佳。而金山谷别墅项目，更没有什么自然景观，除了几颗“古树”以外，人为雕刻痕迹更加明显，物业管理费高达3.5元/平方米。

相对平民别墅，中产别墅有了一定的稀缺自然资源。万科金域蓝湾拥有一线江景和湖景，景观效果较佳，物业管理费为3.8元/平方米。恒大御景半岛江岸线1.8公里，江岸绿化带宽75米，占有背山面水的地形资源，但物业管理费达4元/平方米。

对高端别墅而言，不仅拥有罕见的稀缺自然景观，还拥有高质量的物业管理。中海金沙熙岸拥有800米珠江江岸线，同时还有东南亚风情艺术园林。此外，该别墅项目将采用个性化的物业管理服务——中海深蓝物业，在入防、固防等方面将采用北京天安门的巡逻方式，几乎每套物业都配备一个高素质的物管人员。而这种高标准的物业服务管理每月仅需4.2元/平方米。园、B型峰景府、C型香林域、D型上果岭四种户型，面积为478~1226平方米。

5 配套与品牌

不管是平民别墅、中产别墅还是高产别墅，都具有这样一个特点：与洋房共享整个社区内的医疗、教育等相关配套。但这几种别墅类型又有配套独立、相对对立、完全独立的区别。对平民别墅来说，配套独立性不明显，而对中产别墅、高产别墅来说，配套独立性相对明显。

平民别墅时代糖果和金山谷，小区内配套有银行、超市、幼儿园、综合商场等，但都是与小区内洋房共享。中产别墅独立性也不是很明显，万科金域蓝湾和恒大御景半岛别墅的大部分生活配套，也是与洋房共享。

对高端别墅而言，在享有整个社区大型配套的同时，区内还设有教育、商圈等相关配套。中海金沙熙岸在享有“中海金沙计划3+2”涵盖医疗、教育、商圈等大型配套的同时，在别墅区内还将设有相对独立的各种配套设施，别墅相对独立。据中海相关负责人介绍，中海将尽29年全国高端别墅开发的经验，不管在产品上还是物业管理、配套等方面，都将把金沙熙岸打造成为一个广州前所未有的高端产品。湖园、B型峰景府、C型香林域、D型上果岭四种户型，面积为478~1226平方米。