

DH DREAM HOUSE

新概念别墅 开发获利方案

中国首部别墅项目投资全过程实战指南

6项别墅开发战略准备 · 9类国内最流行别墅项目开发模式剖析 · 158个成功别墅案例解读 · 20个大型高获利别墅项目操作全程解码



暨南大学出版社

主编：决策资源房地产研究中心 编著：喻颖正 章伟杰 林旭东 策划：中城置地策划顾问有限公司

F299.233-62
J968

决策资源思想库

主 编：决策资源房地产研究中心
编 著：喻颖正 章伟杰 林旭东
策 划：中城置地策划顾问有限公司

新概念别墅 开发获利方案

——中国首部独立住宅领域最全面的实战指南



暨南大学出版社

SBK98

DREAM HOUSES

图书在版编目 (CIP) 数据

新概念别墅开发获利方案

/ 喻颖正, 章伟杰, 林旭东编著. ——广州:

暨南大学出版社, 2002

ISBN 7-81079-190-7

I. 新… II. ①喻…②章…③林… III. 别墅-建筑设计

IV. TU241.1

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2002) 第 084830 号

版权所有, 翻印必究。

新概念别墅开发获利方案

主编: 决策资源房地产研究中心

编著: 喻颖正 章伟杰 林旭东

出版: 暨南大学出版社

策划: 广东鑫创决策资源管理顾问公司

经销: 新华书店

印刷: 广州市东星印务有限公司

印张: 100

字数: 1000 千字

版次: 2003 年 6 月第 1 版

印数: 0001-1000 册

书号: ISBN 7-81079-190-7

定价: 395 元

- * 全面解析近年来国内别墅项目开发获利方案、实战技巧和成功因素的第一份深度报告
- * 6项别墅开发战略准备，帮助您分析市场环境，规避投资风险。
- * 9类国内最流行别墅项目开发模式剖析，成为您开发别墅项目的操作指南。
- * 150余个成功别墅项目，快速检索，成为您最强大的别墅资讯库。
- * 20多个大型高获利别墅成功项目操作解码，成为您的学习宝典，助您打造属于自己的新概念别墅开发获利方案。

2002年，国内的楼市似乎一度被别墅的风光劲头提起了精神，全国各大城市的媒体纷纷宣称一个新的别墅年的到来，不少发展商们都盘算着抓紧这个机遇再让别墅震撼一把。这一业内的风头也正是本书酝酿出版的一个动因。

而当我们于别墅的泡沫尚未沉淀的时候，站在国内地产行业这一艘高速航行的船头看待这一涌起的浪尖，不难发现，在别墅项目领域与现在国内地产界的其他产品类型领域一样，项目的策划、操作以及决策者面临着越来越多的挑战。

随着市场以及消费者的日益成熟，市场对变化的迅速反应加快了创新的步伐，这就需要策划决策者以更广更深的角度审视自身以及周边的环境，吸收创新的成功经验，并对其进行分析和加工，让自己的项目更有竞争力。

《新概念别墅开发获利方案》能帮助项目策划决策者在别墅开发的领域迎接这些挑战。本书向您传授了关于别墅消费及市场消费心理的内涵、市场发展趋势、产品创新规则、社区规划要点以及推广方案及市场营销手法的市场法则。

本书结构清晰，内容详实综合的6种别墅开发的战略准备，为您分析市场环境提供指引，帮助决策者规避可预见的投资风险；全面收录现在市场上最流行的九类别墅项目开发模式，可以成为您别墅项目的策划操作指南。

全书收录了150余个别墅项目案例，并向您展示了20余个高获利大型知名项目的操作解码，它们是如何在纷乱繁杂的商业环境中做到泰然自若、从容面对，如何打破市场压力，突破闷局和发挥市场及产品创新的优势获得项目的赢利支持并使其持续增长。

“海纳百川，有容乃大”，站在成功者的阶梯上，往往能看到通往成功殿堂的捷径。本书别墅成功项目的经验以及国内顶尖的别墅开发赢利方案，定能帮助您的项目进行定位，使项目的运作及策划能不断地突破陈规陋习来发现和把握新的成长机会，为自己的别墅项目定制一套新概念获利方案。

执行主编：魏雯君

《新概念别墅高获利开发模式》编辑委员会

主 编： 决策资源房地产研究中心

编 委：（以下排名不分先后）：

游文庆 陈穗建 郑 东 喻颖正 章伟杰 林旭东 赵清华 卞 可 左 农
王 爵 褚怀兵 何 键 陈锦雄 刘 旭 段怀权 严志辉 贺宏朝 黄卓燕
梁永光 冯国成 王 咏 贺颖红 陈哲钦 毛静颖 郭树春 何广长 王志真
蒋德军 曹克洲 朱伟晟 刘建明 张 华 刘 超 陈银华 高友谦 彭 勃
李 路 刘凤华 康剑国 张思锋 王 忠 王 元 蔡志坚 马一鹏 彭正刚
吴雄翔 朱建军 李 静 魏 宏 安显红 陈 伟 张纪中 关文贞 王雨清
滕国翰 秦 嘉 潘燕生 董 平 杜铭英 翟树君 林 号 麻兴琰 王 剑
瞿东晓 潘 平 林灵娜 刘 彬 温作雄 赵世平 姚志杰 刘增强 何 涯

执 行 主 编： 魏雯君

编 辑 助 理： 吴传鲲

图 书 创 意： 纯正图书工作室

版 式 设 计： 劳 敏

法 律 顾 问： 陈少蔚律师（广东力诠律师事务所）

媒 介 支 持： 中国房地产报 中国建设报·中国楼市 南方楼市

（本书资料来源一切相关数据及最后标准，以发展商公布信息为准）



精彩案例快速检索

上海漓江山水花园

位置: 上海市徐汇区华泾路900号
 投资者: 上海中房置业股份有限公司
 发展商: 上海中房景阳房产有限公司
 占地面积: 430000平方米



P129——第三板块: 九种高获利别墅类型模式详解\第一种类型: 规模化别墅开发策略及案例解析\示范案例01

月亮湾

位置: 北京市潮白河风景区内
 开发商: 北京京顺房地产开发公司



P164——第三板块: 九种高获利别墅类型模式详解\第一种类型: 规模化别墅开发策略及案例解析\示范案例06

西郊名邸

位置: 上海市青浦徐泾中路858弄
 发展商: 上海磊垒房产有限公司
 占地面积: 约26000平方米



P137——第三板块: 九种高获利别墅类型模式详解\第一种类型: 规模化别墅开发策略及案例解析\示范案例02

西郊景园

位置: 上海市高泾路1001号
 开发商: 上海高景房产经营有限公司



P168——第三板块: 九种高获利别墅类型模式详解\第一种类型: 规模化别墅开发策略及案例解析\示范案例07

七里香溪别墅园

位置: 杭州富阳银湖开发区
 投资者: 杭州绿城集团
 占地面积: 650亩



P140——第三板块: 九种高获利别墅类型模式详解\第一种类型: 规模化别墅开发策略及案例解析\示范案例03

云间水庄

位置: 上海西南区域莘闵高级别墅生活区
 发展商: 上海钟鼎房地产开发有限公司
 占地面积: 141695平方米



P172——第三板块: 九种高获利别墅类型模式详解\第一种类型: 规模化别墅开发策略及案例解析\示范案例08

圆明园花园别墅

位置: 北京中关村北大街西侧
 开发商: 北京圆明园花园别墅有限公司
 占地面积: 75万平方米



P157——第三板块: 九种高获利别墅类型模式详解\第一种类型: 规模化别墅开发策略及案例解析\示范案例04

江南春城

位置: 杭州西溪旅游风景区内
 开发商: 金成房产集团
 占地面积: 约4000亩

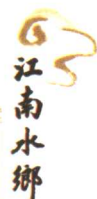


金成·江南春城
 纯翠自然生活

P179——第三板块: 九种高获利别墅类型模式详解\第一种类型: 规模化别墅开发策略及案例解析\示范案例09

华立·江南水乡

位置: 杭州余杭五常区
 发展商: 浙江华立房地产有限公司
 杭州余杭华隆房地产开发有限公司



P160——第三板块: 九种高获利别墅类型模式详解\第一种类型: 规模化别墅开发策略及案例解析\示范案例05

东方夏威夷

位置: 上海市沪南路5388弄
 开发商: 厦门大洋集团股份有限公司
 上海厦大房地产开发有限公司
 占地面积: 52万平方米



P196——第三板块: 九种高获利别墅类型模式详解\第一种类型: 规模化别墅开发策略及案例解析\示范案例10

紫薇山庄

位置: 长安沣峪口
开发商: 西安高科(集团)
新西部实业发展公司
占地面积: 1074 亩



P198 —— 第三板块: 九种高获利别墅类型模式详解\ 第一种类型: 规模化别墅开发策略及案例解析\ 示范案例 11

北京玫瑰园

位置: 北京市昌平区沙河镇
开发商: 北京玫瑰园别墅有限公司
价格: 2000 美金/平方米起
环湖别墅售价 3000 美金/每平方米
占地面积: 32.7 万平方米



P238 —— 第三板块: 九种高获利别墅类型模式详解\ 第二种类型: 顶级别墅开发策略及案例解析\ 示范案例 02

亦园别墅

位置: 上海漕宝路 1555 号大上海国际花园 13 区
投资者: 上海伊人商务有限公司
设计: 美国 BAZO 设计师事务所



P200 —— 第三板块: 九种高获利别墅类型模式详解\ 第一种类型: 规模化别墅开发策略及案例解析\ 示范案例 12

君临颐和花园

位置: 上海市闵行区银都路 3535 弄 1 号
发展商: 上海原申房地产开发有限公司
占地面积: 约 100 亩



P243 —— 第三板块: 九种高获利别墅类型模式详解\ 第二种类型: 顶级别墅开发策略及案例解析\ 示范案例 03

九月森林别墅园

位置: 杭州小和山西湖林场
发展商: 浙江美达房地产开发有限公司
开发商: 杭州昌盛地产开发有限公司
占地面积: 250 亩



P209 —— 第三板块: 九种高获利别墅类型模式详解\ 第一种类型: 规模化别墅开发策略及案例解析\ 示范案例 13

云顶别墅

位置: 上海松江泗泾镇泗陈公路
方泗公路交界口
发展商: 富淘房地产有限公司
占地面积: 280000 平方米



P257 —— 第三板块: 九种高获利别墅类型模式详解\ 第二种类型: 顶级别墅开发策略及案例解析\ 示范案例 04

清水湾别墅

位置: 杭州市西郊
开发商: 浙江华门房地产开发有限公司
浙江新嘉房地产开发有限公司
占地面积: 首期 200 亩



P211 —— 第三板块: 九种高获利别墅类型模式详解\ 第一种类型: 规模化别墅开发策略及案例解析\ 示范案例 14

名墅海景度假村

位置: 深圳市龙岗区大鹏镇下沙湾
开发商: 深圳市大贸股份有限公司
均价: 7600 元/平方米



P284 —— 第三板块: 九种高获利别墅类型模式详解\ 第三种类型: 旅游度假型别墅开发策略及案例解析\ 示范案例 01

汤臣高尔夫花园

位置: 上海市浦东龙东大道 1 号
发展商: 上海汤臣房地产开发有限公司
占地面积: 140 万平方米



P229 —— 第三板块: 九种高获利别墅类型模式详解\ 第二种类型: 顶级别墅开发策略及案例解析\ 示范案例 01

绿色山庄别墅度假村

位置: 深圳龙岗植物园内
投资组合:
龙岗植物园
香港华盛兴业集团公司



P287 —— 第三板块: 九种高获利别墅类型模式详解\ 第三种类型: 旅游度假型别墅开发策略及案例解析\ 示范案例 02

三门岛度假村

位置：深圳大鹏湾三门岛

投资商：深圳市海明珠投资发展有限公司

项目顾问：澳大利亚黄金海岸度假投资有限公司



P289 —— 第三板块：九种高获利别墅类型模式详解 \ 第三种类型：旅游度假型别墅开发策略及案例解析 \ 示范案例 03

时代庄园

开发商：北京太合日盛房地产

开发有限责任公司

投资商：太合控股公司

占地面积：33 万平方米



P335 —— 第三板块：九种高获利别墅类型模式详解 \ 第四种类型：TOWNHOUSE 开发策略及案例解析 \ 示范案例 02

天安鸿基花园

位置：广东南海市南国桃园旅游度假区内

开发商：天安中国（广州）投资有限公司

规划设计：澳洲 COX Richardson

建筑设计：广东省建筑设计研究院



P292 —— 第三板块：九种高获利别墅类型模式详解 \ 第三种类型：旅游度假型别墅开发策略及案例解析 \ 示范案例 04

未来假日花园



位置：北京南四环中路马家堡出口

投资商：名流投资集团有限公司

开发商：北京名流置业有限公司

占地面积：20 万平方米

P342 —— 第三板块：九种高获利别墅类型模式详解 \ 第四种类型：TOWNHOUSE 开发策略及案例解析 \ 示范案例 03

香格里拉花园

位置：广东南海市南国桃园旅游度假区

发展商：南海濠迈置业有限公司

规划与建筑设计：法国 H&H 建筑设计事务



P298 —— 第三板块：九种高获利别墅类型模式详解 \ 第三种类型：旅游度假型别墅开发策略及案例解析 \ 示范案例 05

复地太阳城·美墅

位置：上海市普陀区古浪路 2 号真北路口

开发商：上海复地房地产开发有限公司

占地面积：约 13 万平方米



P345 —— 第三板块：九种高获利别墅类型模式详解 \ 第四种类型：TOWNHOUSE 开发策略及案例解析 \ 示范案例 04

南都·西湖高尔夫别墅

位置：浙江省杭州西湖区之江路 200 号

开发商：浙江西湖高尔夫置业有限公司

占地：首期 170 亩



P305 —— 第三板块：九种高获利别墅类型模式详解 \ 第三种类型：旅游度假型别墅开发策略及案例解析 \ 示范案例 06

翡翠城

位置：北京大兴黄村北区

发展商：华润置地（北京）股份有限公司

占地面积：120 万平方米



P351 —— 第三板块：九种高获利别墅类型模式详解 \ 第四种类型：TOWNHOUSE 开发策略及案例解析 \ 示范案例 05

丽江花园·棕榈滩掬水别墅

位置：广州市番禺区大石镇南浦岛

开发商：广州市番禺粤海房地产有限公司

占地面积：7.14 公顷



P325 —— 第三板块：九种高获利别墅类型模式详解 \ 第四种类型：TOWNHOUSE 开发策略及案例解析 \ 示范案例 01

加洲长岛

位置：嘉兴市光明街北端

开发商：嘉兴市同盛房产置业有限公司

占地面积：约 7 万平方米



P363 —— 第三板块：九种高获利别墅类型模式详解 \ 第四种类型：TOWNHOUSE 开发策略及案例解析 \ 示范案例 06

樱园

位置: 上海莘庄
开发商: 上海好世置业有限公司
占地面积: 21 万平方米



P366 —— 第三板块: 九种高获利别墅类型模式详解 \ 第四种类型: TOWNHOUSE 开发策略及案例解析 \ 示范案例 07

天润别墅

位置: 北京通州宋庄疃里
开发商: 鑫华房地产有限公司
占地面积: 约 10 万平方米



P405 —— 第三板块: 九种高获利别墅类型模式详解 \ 第四种类型: TOWNHOUSE 开发策略及案例解析 \ 示范案例 12

倚林佳园

位置: 亚运村林萃路
开发商: 北京科林房地产开发有限公司
占地面积: 约 37 万平方米



P376 —— 第三板块: 九种高获利别墅类型模式详解 \ 第四种类型: TOWNHOUSE 开发策略及案例解析 \ 示范案例 08

顶天立地

位置: 北京市大兴县西红门镇
开发商: 北京嘉友房地产开发有限公司



P409 —— 第三板块: 九种高获利别墅类型模式详解 \ 第四种类型: TOWNHOUSE 开发策略及案例解析 \ 示范案例 13

乐扬金榜星墅

位置: 上海市闵行区
开发商: 上海北桥房地产
(集团) 有限公司
占地面积: 60307 平方米



P380 —— 第三板块: 九种高获利别墅类型模式详解 \ 第四种类型: TOWNHOUSE 开发策略及案例解析 \ 示范案例 09

创时园

位置: 北京中关村高科技园区昌平园
开发商: 北京创时房地产开发有限公司



P413 —— 第三板块: 九种高获利别墅类型模式详解 \ 第四种类型: TOWNHOUSE 开发策略及案例解析 \ 示范案例 14

丽水华庭·理想墅

位置: 上海松江莘建东路 238 号
光大银行旁
开发商: 上海沿海鑫桥置业有限公司



P392 —— 第三板块: 九种高获利别墅类型模式详解 \ 第四种类型: TOWNHOUSE 开发策略及案例解析 \ 示范案例 10

花语墅

位置: 上海市老沪闵路 2828 弄
开发商: 上海盈嘉房地产发展有限公司



P415 —— 第三板块: 九种高获利别墅类型模式详解 \ 第四种类型: TOWNHOUSE 开发策略及案例解析 \ 示范案例 15

阳光爱琴海

位置: 上海莘松路 (近桃江路)
开发商: 上海环泰房产开发有限公司
占地面积: 11 万平方米



P400 —— 第三板块: 九种高获利别墅类型模式详解 \ 第四种类型: TOWNHOUSE 开发策略及案例解析 \ 示范案例 11

江南文化园

位置: 松江九亭镇莱亭南路
开发商: 上海锦茸房地产开发
经营有限公司
占地面积: 94572 平方米



P425 —— 第三板块: 九种高获利别墅类型模式详解 \ 第四种类型: TOWNHOUSE 开发策略及案例解析 \ 示范案例 16

剑桥·景苑

位置：上海市闵行区都市路3800弄
 开发商：上海剑桥置业有限公司
 占地面积：13.3万平方米



P432——第三板块：九种高获利别墅类型模式详解\第四种类型：TOWNHOUSE 开发策略及案例解析\示范案例17

月桂庄园

位置：北京市大兴区西红门镇内
 发展商：北京月桂苑房地产开发有限公司



P436——第三板块：九种高获利别墅类型模式详解\第四种类型：TOWNHOUSE 开发策略及案例解析\示范案例18

湖滨花园

位置：西安市曲江旅游度假区大雁塔南侧
 开发商：西安湖滨花园房地产开发有限公司



P442——第三板块：九种高获利别墅类型模式详解\第四种类型：TOWNHOUSE 开发策略及案例解析\示范案例19

雅仕轩

位置：上海松江莘松路场西路
 开发商：上海莘迪房地产有限公司
 价格范围：3130—4320元/平方米
 占地面积：20万平方米



纯联体别墅

P455——第三板块：九种高获利别墅类型模式详解\第五种类型：经济型别墅开发策略及案例解析\示范案例01

逸泉山庄

位置：广州从化神岗镇
 开发商：广州城建开发景城房地产有限公司
 占地面积：3500亩



P460——第三板块：九种高获利别墅类型模式详解\第五种类型：经济型别墅开发策略及案例解析\示范案例02

康桥半岛 “新独院住宅”代表



P513 —— 第四板块：二十个中国最佳原创别墅项目实战范本解读

康桥半岛在上海是一个典型的“卫星城”郊区大盘，她在“创新风暴”中亮相北京震惊全国，又在“迎新风暴”获得特别金奖，康桥半岛的母总甚至被邀请到钓鱼台国宾馆去作新独院住宅的介绍。被上海广受楼市追捧的康桥半岛所提倡的新独院住宅，正是对传统住宅观念、技术、产品、机帛和住宅文化的全新创新与突破。

康桥半岛这个项目它的“新独院住宅”的全新开发模式无疑为这个项目打出一个开门红的势头，然而洗去新闻的铅华，理性的看待地产开发这盘生意，这种郊区化大盘的赢利往往都压在后期的销售上。于是，郊区大盘如何形成项目持续发展的动力进行产品升级，又如何在市场无情的岁月中“驻颜有术”，保持一副新鲜的面孔，留住消费者的眷恋都成为我们更想窥视的秘密……

天河·汇景新城 新都市主义国际豪宅



P529 —— 第四板块：二十个中国最佳原创别墅项目实战范本解读

香港地产大亨李嘉诚曾经有一个“地段，地段，还是地段”的地产项目价值理论，这为我们揭示了拿到一块位于黄金地段的土地，使一个项目拥有了成功的前提条件。汇景新城位于广州未来城市发展的中心地带，它的规模和得天独厚的位置可以说是广州楼市“最后一块净土”。

但是，拥有一块好的土地是否就意味着必然的成功，侨鑫集团的决策者和设计者们并没有为此而掉以轻心，他们跑遍全世界，参观各地有名的建筑物，引入建筑设计中的最新理念——生态园林，让全世界最新、最先进的建筑成果直接进入广州人的日常生活，侨鑫集团为此举办了国际竞标。

一切对本身和市场的精密的策划和思考成就了汇景新城的美丽蓝图，那些热诚和汗水使它成为一处人间美景、居住嘉园。通过本文观看汇景成功里程的同时，请特别关注该项目最有特色的全国首家住宅性能3A型住宅、全景观加式别墅户型、3S住客专用会所等专题。

金都·富春山居 大型DIY别墅开发范本



P553 —— 第四板块：二十个中国最佳原创别墅项目实战范本解读

DIY的别墅开发模式目前看来也许是别墅开发所特有的一种开发模式，它实际上是对别墅个性化的产品特点的一种迎合，让买家有充分的个性化空间亲手实现别墅居住梦想的一种创新的别墅物业开发模式。

京都富春山居是一个大型的别墅项目，在整个开发过程中操作者象一位拿到一块优秀的璞玉的工匠，一点一点发掘土地和天然人文的本性特点并且在恰到好处地方施以功斧把他雕琢成为一件精品。

京都富春山居这个案例向我们揭示的就是一个项目的开发对于一块地本身来说就是一个发觉价值、展现价值到最后实现价值的过程。而那些对西方别墅建筑简单克隆，强行安置在优越的项目地块上的别墅，只能是对稀缺的土地价值、人文环境价值的贬乏和破坏。

本书以杭州京都富春山居别墅项目作为一个DIY别墅开发的典型案例来研究，通过对这个案例的探讨，我们将得到京都·富春山居是如何把一块优美的别墅土地介绍给买家，如何把他们从这块土地发掘出来的居住理念带给未来业主，然后又如何给予他们一定的个性空间来亲手实现每个人的别墅生活理想的。

锦绣香江

白热化竞争中的突围项目



P575 —— 第四板块：二十个中国最佳原创别墅项目实战范本解读

广州是国内房地产市场发展较早的一个城市，它是少数的现在已经非常成熟竞争相当激烈的一线城市之一。广州的华南板块，作为广州郊区一个新兴的CLD区域，是国内许多地产行家考查学习的必到之处，这个区域市场汇聚着全国的知名的南方地产巨头，这里的市场竞争是实力的抗衡，是一场“大象的游戏”。

锦绣香江就是这样一个市场背景中杀将出来，它在强手如林的局势中找到一个市场的空缺，成为华南板块最早一个以别墅为主要产品类型的项目。别墅在其他种类的产品中到底具有多大的竞争优势，它的推广以及产品的定位具有那些特点，锦绣香江的项目策划中对这些问题都作了详细的探讨。

塞纳维拉

电梯别墅董事豪宅



P593 —— 第四板块：二十个中国最佳原创别墅项目实战范本解读

塞纳维拉给我们第一印象最深的是它的“董事阶层”的项目定位，细看这个项目我们发现它的规划、设计、配套都很有特点和许多可圈可点的地方。本书最为关注的是这个项目创新定位后，把整个定位的理念贯穿项目的建设的每一个环节中，从而在销售的角度为定位找到一个方面软件和硬件的支撑。项目开发这个整体的系统工程，使特定的年代、特定的位置、特定的环境、特定的业主，产生特定的建筑，一切都顺其自然。如果一定要把这种思维的冠之以“主义”，就称“塞纳维拉主义”；如果一定要把这种执行的结果赋之以“风格”，就叫“塞纳维拉风格”吧！所以我们认为，塞纳维拉可以成为一个项目定位在操盘中的执行范本供我们参考。

金地·格林小镇

企业品牌延伸战略项目



P621 —— 第四板块：二十个中国最佳原创别墅项目实战范本解读

我们透过金地的项目可以看到一张知性儒雅的面孔，他的项目每一个细节每一个工程的接点都带着一轮思考的痕迹。一家企业的感性的人性的关怀与理性的技术对舒适生活的创造就成为一股特殊的温度在一群特定的人群中蔓延开来。对于金地这样一个逐渐成熟的集团来说，每一个项目都不再是单独的个体，他们都是金地企业这个整体品牌这盘棋局中的一个棋子。格林小镇不单至是一个项目还是一个企业品牌延伸。

上海紫园

神秘的天价顶级别墅



P645 —— 第四板块：二十个中国最佳原创别墅项目实战范本解读

紫园因为它的1.3亿的天价闻名国内地产界，作为顶级别墅的典范它的一举一动都受到业内的关注，它的策略及内幕也引发人们的好奇心。站在地产开发和商业的角度我们认为，紫园是一个时代和城市大背景下的产物，同时紫园作为一个顶级别墅它的市场策略及其具有代表性，本书上海紫园的项目案例我们将对它用1.3亿/栋的售价见证整个项目的顶级身份、在销售上的别具一格、在开发中发展商与业主之间特殊的角色等等事件进行一一剖释，为您揭下紫园神秘的面纱。

一栋洋房

新贵地带的中产阶级别墅项目



P655 —— 第四板块：二十个中国最佳原创别墅项目实战范本解读

随着国内郊区化进程的发展，新都市主义的郊区中产阶级楼盘一时兴起，这些项目针对一群三高阶层，到底是采用市场引导还是迎合的策略，对于项目操作者来说是一个艰难的抉择。

一栋洋房的先天条件决定了它是一个在动力城市新贵地带的中产阶级楼盘的代表，它的项目定位、产品类型的选择在它的销售业绩的说明下显然是成功的，本案将为您关注一栋洋房的中产阶级市场的突破成功策略。

新新小镇

万通造镇计划实战案例



P667 —— 第四板块：二十个中国最佳原创别墅项目实战范本解读

造镇，最早始于中世纪的欧洲。在小城镇发展为城市的过程中，人口也在向城市聚集。在国外的居住观念中，住在城市边缘的小镇上的往往都是些有一定经济基础的人士，在国内的市场上，城市边缘化居住的模式也渐渐形成，它代表着一种居住环境和生活品质提供的趋势。

新新小镇就是在这一种趋势下应运而生的楼盘，它作为万通系列品牌重要的一部分，也是万通造镇计划的精密部署的战略样本。

凤凰城

高速销售的超大型别墅项目范本



P681 —— 第四板块：二十个中国最佳原创别墅项目实战范本解读

“凤凰于飞，其鸣锵锵”，有人说与凤凰扯得上关系的东西都有一种不凡的天性。广园东碧桂园凤凰城这只初飞的凤凰在2002年的“五·一”节黄金假期以短短的几天时间成交7亿5千万的成绩，为近期广州淡静的楼市创造了一个令人咋舌的奇迹。但是，业界对凤凰城这个项目的评述不一，不免有挑剔的眼光，这是市场对凤凰城的关注使然，也是使它作为一个成功的项目有一些让人看不懂的地方。是资本的成功还是策略的胜利？本书将为你揭示凤凰城的成功秘笈，寻着这只凤凰的铿锵之音中述说的故事，检视这一使凤凰城高飞的市场顶峰的成功路径。

西郊庄园

庄园别墅范本项目



P725 —— 第四板块：二十个中国最佳原创别墅项目实战范本解读

西郊庄园素有“上海的比佛利山庄”之称，是上海文化的精髓，海派文化上的包罗万象，各国各地的建筑都在这里汇集一堂的欧美风格别墅社区之一，也是上海耀眼夺目的庄园别墅新形象代表。

博鳌蓝色海岸



P731 —— 第四板块：二十个中国最佳原创别墅项目实战范本解读

“少无适俗韵，性本爱巫山。久在樊笼中，复得返自然”，是每个久居都市人的心声，在这种需求下产生的旅游度假别墅是别墅中由来已久的一种“类别”，博鳌蓝色海岸是目前国内为数不多的新型国际化旅游度假型别墅之一。它的新在于选取了新的国际经济带动地带，采用新的国际化经营方式，把握了新的投资热点。博鳌蓝色海岸的“新”受到市场的关注，从现代城到博鳌蓝色海岸，多种物业把握了不同的“新鲜”元素，显示了开发商对“地产前卫”精神的超人洞察力。这也不得让我们叹一句“真是不可多得的地产潮流的‘冲浪高手’”。

高山流水

异地开发实战范本项目



P739——第四板块：二十个中国最佳原创别墅项目实战范本解读

房地产业是一个地域性很强的行业，但是随着沿海以及南方市场竞争进入白热化的境地，许多先知先觉的开发商开始“北上”“西拓”，把眼光投向全国市场这块更大的蛋糕，也许是为未来开拓更广阔的生存空间的唯一道路。

愿景公司作为一家涉足全国性的地产市场的开发公司新锐，它在北京有“鹿鸣苑”“听涛雅苑”等项目、在武汉有“香榭丽舍”、在长沙开发有“山水芙蓉国际新城”，高山流水别墅社区是它在另一新的区域市场西安的又一精品。“不是猛龙不过江”，异地操作的地产项目往往有许多意想当中或意料之外的阻力和困难。愿景这条“过江猛龙”练的是什功，如何拥有了远涉山水的深厚功力征服它乡的山水？

本书对高山流水别墅项目的研究，希望能为那些即将踏上征程以及那些正在异乡路上的同业们带来一些借鉴以及更深邃的思考。

芙蓉古城

商业别墅的“现代派复古实验剧”



P759——第四板块：二十个中国最佳原创别墅项目实战范本解读

在国内许多开发商“克隆”国外的别墅项目，对异域的建筑、文化进行空间复制的时候，芙蓉古城别出心裁的对古典的中国传统居民进行了一次时间的复制。芙蓉古城这个案例更象一部“现代派的复古实验剧”，古典文明用现代手法来演绎，是传承民族居住形式在现代市场中的一种探索。芙蓉古城成功最热门的话题是它的复古民居建筑，社区规划卖点使它在市场中立于不败的却是古典背后一套、最现代最有创见、最具效率的运营开发模式。

作为地产开发案例研究，本书将带你关注蓉古城在开发中最具借鉴意义的全程营销模式，发掘该项目利用传承传统文化、形成独特核心竞争力策略，以及它复合现代人居住习惯和生活模式的古典民居建筑设计特点及老街规划、社区配套建设。

城市山谷

提纯定位新一代的TOWNHOUSE



P773——第四板块：二十个中国最佳原创别墅项目实战范本解读

深圳在国内市场上是一个房地产发展得比较成熟的一线城市，在这里房地产市场化发展较早，楼盘的市场包装的概念层出不穷，推广定位方面的创新显得越来越难，如何在同质化比较严重的推广竞争中脱颖而出？城市山谷的硅谷别墅在整个楼盘的地位上采用了一种同质化更新换代的策略，推广定位策略就采用了一个“新”字。正如许多新一带的产品推出市场时的做法，升级化的产品及市场定位快速地使新的品牌在拥挤的市场上分出一杯羹。这样，城市山谷得以在市场上轻易的脱颖而出。

建筑师走廊

中国别墅的“概念车”展场



P787——第四板块：二十个中国最佳原创别墅项目实战范本解读

电影《时光机器》中，亚里山大的时光里程向我们揭示了一个时空的秘密“记忆让我们回到过去，把我们带到未来的却是梦想……在时间的领域，过去是不可逆转，而现在我们却可以改变未来。”

建筑师走廊给我们最大的意义不是在于参加2002年威尼斯双年展，也不是在于房子昂贵的价码，而是它对别墅以及国人居住形态、居住梦想的收集。这些极其个性化的别墅“概念车”，挑战着人们现有的居住观念和对住宅样式的理解：原来住宅也可以有这样的可塑性。建筑师走廊更多的引起了人们对于建筑和居住模式的思考和讨论，它约会了住宅一个关于未来的答案。

梦想是令人兴奋的东西，但是把梦想带到真实的世界中来，作为一个开发地产的商人总是有一个现实的利益底线，正如很多人知道的潘石屹的商业哲学“商人不言商是不道德的”。对于我们现在探讨的别墅开发设计而言，开发商如何在这样一个项目中找到合理的角色，在梦想与现实之间找到一个平衡的支点，在现实中掌握一种“贩卖梦想”的商业模式才是我们关注的焦点。

对于房地产开发，对于一个商业计划，建筑师走廊实际上是“一所符合新兴贵族身份和身价的百万豪宅，一处文化上标新立异的富人天堂”。

枫丹白露别墅

海派别墅新潮代表

P799——第四板块：二十个中国最佳原创别墅项目实战范本解读

到巴黎的游客多数去过枫丹白露，作为一个世界知名的豪华别墅，它深藏着独特的文化、历史、人文的气息。上海的枫丹白露别墅项目正是因此得名，该项目作为使身处上海这样一个国际化大都市的人们体验到古典欧洲文化的生活氛围，同时它通过海派文化对欧洲别墅建筑的渗透，具有强烈的本地文化的特征，成为海派别墅的新潮的代表。

康城

成功 = 经营的前瞻性 + 准确的市场定位 + 优质的产品
+ 出奇制胜的营销策略
= 尚佳的业绩 + 品牌

康城 TOWN HOUSE
came

P817——第四板块：二十个中国最佳原创别墅项目实战范本解读

康城从项目选项、发展策划、实际的开发、营销推广，到形成相当大的市场影响力，康城时刻都在向我们展示“大盘房产”该如何运作。康城的成功在于：经营的前瞻性 + 准确的市场定位 + 优质的产品 + 出奇制胜的营销策略 = 尚佳的业绩 + 品牌。在康城的营销推广经验中值得借鉴的东西的确很多。

无论是项目的产品设计，市场推广等方面康城这个项目都属于系统性的实干型操作，这为康城在市场上的成功打开了局面。本案特别收录了康城项目在市场推广方面步步为营的操作全案，为我们的项目推广提供了一个详实生动的样本，全面解剖、展示成功的推广密码。