

不要低估市场对好的设计产品适应能力和追求欲望 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/471/2021\\_2022\\_\\_E4\\_B8\\_8D\\_E8\\_A6\\_81\\_E4\\_BD\\_8E\\_E4\\_c67\\_471900.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/471/2021_2022__E4_B8_8D_E8_A6_81_E4_BD_8E_E4_c67_471900.htm) 我们现在做的有北京的，有山东、山西的，有浙江一带的，还有四川的。那么，就是说他们对别墅要求都非常不一样，差异非常大，有的时候很难总结，说这个趋势是什么样的，哪种类型，或者是怎么样的。因为这个确实是地方差异是有的，而每个人自己个性也是非常明显的，特别是在别墅。所以，从我们这儿来说很难判断，有一种很明显的趋势，一定是这种，或者是那种好。但是，从设计角度来说，对设计要求非常高。因为从市场给开发商带来压力，开发商给我们施加压力，说你的产品一定要做到在市场领先，或者是有新的概念，至少不能水平太差。那么，这个压力对我们来说是非常明确的。所以，总的趋势就是对设计师要求越来越高了。大概两年前在香山做了一个项目，那个是我做的，那个没有我们现在用的北美图画，但是做的感觉上，好多人感觉挺适合香山的，从材料选择，颜色，尺度各方面来说还是比较适合香山的，我们没有什么可以做的。当开发商也是第一个项目，也没有太多经验，可能他自己也没有什么太多别墅的经验。他就说这个地方要做别墅，实际也不是独栋的。但是，我们在做的时候有一个定位，就是说当地中国文化氛围是非常浓的，我们怎么样把这种文化通过建筑，不是一种非常直截了当的符号来表现出来，而是通过一种更抽象一点的语言来表示。我们就尝试，主要是做材料、颜色，出了一个比例关系。那么，当时构建的时候，我们做了大量的灰砖，但是发现使房子很暗，我

们用了白的，白的和黑的配还可以。就是说当时这个卖的非常好，广告一共打了三次。其中有一个销售的，退房以后偷偷让给别人没有加价，第二天把他炒了。整个还是非常受欢迎的，尽管没有用直接手段做那个东西，但是最后大家还是认可的。对别墅的认识，现在中国人对别墅认识还是非常粗浅和浅显的，有的人从国外回来，有很多自己的经验。从总体水平来看，我感觉做真正的别墅，非常知道别墅特性的人还是很小团体的人。包括设计师、开发商、策划、销售，第一我感觉别墅这个形态，在中国是很短的历史，因为中国没有这种生活模式，就是说方式没有要求这样一个空间，而是引进来。引进来也是前年几年断掉了，真正做一个产品推到市场上，也是这十年左右的事，大家对这个过程认识还需要很长的时间。首先，有一些搞策划没有做过别墅，开发商没有做过别墅，设计师没有做过别墅，真正买房的人说别墅里面是不是这样的。我有一个朋友买别墅，说这个别墅应该有酒窖，花了五万块钱买了。所以，他对立面真正要提供的生活并不了解，但是就是说他很快会迟疑，有一种想象，别墅是什么样子的，他看房子经常用想象跟你房子来比较。就是说感觉到很和了，感觉到很满意，有惊喜就下决心买。通过现在有的别墅不断出现，发现生活。我看到好多人买到别墅，就谈过去买别墅的经验。就是说他们也在不断的认识别墅发展过程，北京别墅发展过程应该是很明显，现在我们看有些客户和开发商对我们要求很高了。确实很多人在比，特别是好多有国外经历的人回来越来越多，他们把国外生活模式跟我们设计出来的空间在比较。所以，我感觉这个过程已经开始逐步往前推进。但是，有一个，我们认为我们大家还有

一个没有认识到的，别墅这个产品本身出现是定做的，不是批量生产，不是大片的公寓，是量身定做的。过去从传统意义上设计别墅是这种思路过来的，现在我们开发模式都变了，就是说批量生产，几个户型，一种户型造多少栋，就是说每个人来买房子，因为他是要张扬自己，他自己个人生活的方式，审美价值观，他要去吸引这个东西。在中国现在情况下很难做到一点，因为什么呢？体制的问题，就是说不可能给人量身定做，一块地必须统一规划，买地都批了，审好以后再造，人家来的时候是现成的东西，在美国、欧洲买房子是把地控制在那儿，用这块地单独设计房子。现在别墅开发模式完全不是这样的，就是说你很难有定做的感觉，还是批量过来的。现在设计师尽可能做一点，可能后面再装修。那么，这个就是说我们对别墅，真正把别墅这种产品能做到位，做到极致，是受到这方面体制的限制，就是说这个你很难做到，真正切合住的人口味。后来我碰到一个香山的住户，他说把里面房子都改造了，他说一进去我感觉你做的一些东西不符合我的胃口，改造完以后，我发现用起来很不方便，可能你们设计还是有道理的。他现在要自己改，因为跟他的不符合，他要追求定做的感觉，改造以后，又做不到个人需求，满足的要求。所以，我感觉别墅很难真正做到很好。第二个关于风格问题，我认为大家所有讲风格，并不是喜欢的风格，现在所有开发商，99%的开发商做风格就是为了促销，就是为了产品在市场上有一个形象，打一个品牌，另外是高价。为了在市场标榜我这是高品质的东西，我跟人家的不一样，他就定了这个风格。其实做的东西，可能真的有的是不对的。前一段时间我们做一个别墅，我们在机场路附近

做一个别墅，地非常好，开发商下属有一个设计所，那个是北美风格，北美风格就是融入了西班牙、德国、维多利亚，用这个做一个顶，那个做一个山墙，他对北美风格根本不了解。我感觉北美风格没有什么，他把好多引进来的东西放在一起，大家能兼容，这就是北美风格。真正本土出来的几乎没有，就是说我们好多人对这个风格不理解，现在开发商有好多认为这是北美风格，真正历史怎么过来，他不清楚。我们在做的时候也很困难，我们做的一些风格，后来找很多外国人看感觉很好。后来，我们开发商是你能不能弄俗一点，就是说这个让你看就是别墅，不要弄高尚的东西，大家一看别墅就是这几样的东西。另外一个，关于平面的功能，我感觉现在这方面开始大家也是，因为很早以前我去看过上海有一个叫碧云国际公寓，当时在那个地方，好多人不愿意到中国人来工作，因为找不到可以工作的房子，也盖了一些别墅，他说这个别墅根本不是他要的东西，感觉生活不下去。后来开发商想了一些办法，干脆从美国定做，开辟了一片地。这种也是当时非常成功的例子，他也没有让人设计，就是照搬，连一点改动也没有，所有扶手都是进口的，所以就造了那么一片。这个就开了一个先例，引进国外的东西，是全方位引进，连一点国产化也没有。最后不卖，是租，就排着队，最后到什么程度呢？就是销售处没有人，这个小姐坐那儿，从来不给你介绍，说你要看房子，就给一张名片，我们会打电话告诉你，就每天看名片，感觉这个人有一点品味，就打电话让他来看房子。他说只要是江浙一带的暴发户，马上就扔进垃圾桶里了，再有钱也不卖。现在发现好多中国人的生活习惯，就是说很多没有国外经历的人做别墅，他们的生

活模式和那些人是不一样的。我们最近也看了纳帕溪谷，是大的客厅，有几个把客厅分成几个，特别像美国的别墅。那个进门就是一个大客厅，两层楼的楼梯，那个就卖的好。后来我就问过，我说这个买房子是谁呢？他说都是中国人，几乎没有外国人。所以，我感觉这个平面布局在变，而且这个变的是非常快，现在有一些指标，比如说主卧室多大，一般都有一种模式，我们搞了好多调查，然后卫生间部分是几比几的关系。现在好多人是把这个面积做出来，我按照这个调查指标来做，主卧室这么大，卫生间都这么大做好了，但是发现并不是很好。最后，发现这么大空间，把一种生活模式，生活方式放进去，不是指一个空荡荡的房子，就是说什么地方做什么，这个在做的时候意图非常明显，而且这个很细化，越来越细化。比如说主卧室有一个很好的书房，要求书房和主卧室比较近，但是又要分开。好多人在过道之间做一些小的咖啡吧，这个很普遍，如果你不做这个，就感觉缺东西，生活品味提不到那么高的高度。所以，这是一个非常大的趋势。还有辅助空间就是地下室，地下室北京别墅从没有到有，从暗的地下室到明，开窗地下室从小窗到大窗，这个非常明确。所以，不光是空间有，而且支持空间，不是主要的居住空间，这些辅助空间对他来说可能也很重要，就是说已经要求非常高。就是说这个是非常明显的，还有一个就是说对室内外关系。过去我们做房子，就是说这个界面很明显，一个外墙，里面、外面。现在，这个必须融在一体做，已经不允许你只是做一个院子，那边一个简单露台连接起来。必须是好多东西，从里面走到外面，感觉很舒服，非常自然，整个里面、外面联系在一起，把空间互相渗透，而且渗透

非常有机才行，做不到这一点，你的品质上不去。另外还有一个，就是关于规划，现在大家都强调室外空间自有化，你规划一个别墅区，当然里面要根据大的环境，比如说在香山地区，或者是什么地区，必须有一些对当地条件的适应，或者是做一些出彩的地方，另外就是私家的庭院，这个已经是在别墅设计当中非常重要的，你怎么把私有化的空间做好，让它最大化，感觉到它是整个房子的组成部分。我的感觉，现在国内整个别墅确实这个水平差距非常大。但是，开发商不要低估了客户，不要低估了市场对好的设计产品的适应能力和追求欲望，这个是非常重要的，不要怕做的太超前了，你做的很多新概念，很快被吸收、接纳。我到山西看房子，有一个开发商原来做施工的，把二十年积蓄都做到了这个项目上，这个项目在山西太原做的非常好，但是他转了一圈发现这个房子不行了，后来我们又给他做。我们做了好多新的东西，他说怎么还有早餐室，我们过去从来没有这些东西，现在把这些东西放进去，后来好多人看房子，发现又有新的东西，进去一看，他说这是他们感觉生活品质在提高的一个标志，有这些东西。总结下来就是说建筑师要不断提高自己，而且要不断的多跟开发商沟通，因为开发商也在提高，他们也在到处看。所以，以后在做工作的时候，应该做起来对自己也提更高的要求。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)