

楼盘会所：“花瓶”如何脱窘

会所是一个舶来品，原产地为欧美发达国家，由小型沙龙、宫廷舞会发展而来，逐渐成为一个社交场所的代名词。而楼盘会所在国内的发展，一直以来给人的感觉“更像是个售楼部”。

楼盘会所似乎已经成为地产开发商榜自身品质的一种象征，无论是高档别墅小区、高端住宅，还是主打小户型的普通商品住宅，其开发企业都不约而同地选择了构建豪华会所来吸引市场的眼球。但是，大部分会所在给楼盘提升档次的同时，在后期运营过程中却面临着消费人群有限而陷入经营的困境。

会所成了“售楼部”

据调查，在成都大多数楼盘会所在项目进度的不同时期担任着不同的“历史重任”。多数楼盘的高档会所前身均承担着售楼处的功能。而作为“高档”住宅必须配备“高档”会所，似乎成了房地产开发不成文的规矩。开发企业动辄五六千万不惜重金修建高档会所，足以看出对会所的重视。

“会所，尤其是高档豪宅社区的会所，应该体现业主的身份标识和社交取向。”蓝光地产负责人认为，在营造生活方式中，会所是不可或缺的一环，因为一个会所放在哪儿，什么样的风格，提供何种生活方式，往往是与项目的定位密不可分的。但是，如果将会所与项目的销售挂钩太紧，很容易“跑题”。

国嘉地产一位高管指出，成都的高档楼盘会所亟待得到“质”的飞跃：“大多数楼盘的会所，为了追求销售卖场的档次，通常装修得富丽堂皇，却空洞无物，业主进到会所，除了找张沙发坐坐，很难满足他们更高的要求。尤其在一些真正的顶级豪宅社区，业主需要的，是一个真正能够凝聚圈层的私人会所，这样的会所必须能够提供给它的业主更为高端的社交平台，也必须有更为丰富的配置和更高的服务水平。”

“楼盘会所，可以说尴尬地存在了很多年，尤其在高档楼盘。”城南某三年前售价就近万元的高档小区会所经理覃先生说，他所在的这个小区，客户质量非常高，即便是

租客，也有很多是在城南办公的大公司高管。可是，由于会所一直以来给人的感觉都“更像是个售楼部”，因此，住在这个楼盘的业主，往往更愿意去周边一些高档的茶馆、咖啡店或健身会所消费。“经营一直很萧条，偶尔有业主过来打打麻将而已。”

开发商的经营负担

会所最初产生的目的是为了提供一个简单社区服务和业主公共空间，在保证卫生、便利的前提下为业主提供休闲娱乐的服务，会所的作用不仅仅是提高了社区档次，也让居住者的身份凸显尊贵。

会所出现在香港较早，因为香港人多地少，寸土寸金，户型面积普遍偏小，于是会所应运而生，方便业主健身、娱乐、休闲以及招待亲朋好友、举行家庭活动。但据了解，虽然香港会所是应运而生的市场产物，并非销售促销噱头，但仍旧有20%以上的会所处于亏损状态。在成都，本身就“动机不纯”的会所经营状况可想而知。大多数进入经营运营状态的会所普遍面临亏损的严峻考验。会所内的咖啡厅、健身房、网球场等场所虽然收费明显低于市价，但是由于主要针对小区居民，与独自运营的休闲消费场所相比自然会缺少人气，所以也很难得到业主的普遍认可。

不少业主认为，园区内会所无论是餐厅、咖啡馆还是健身房都缺少一种想去消费的冲动和氛围，总是显得很冷清，自己也就不愿意去会所消

费。于是，昔日能够提升楼盘含金量，提高房价的高档会所，在完成销售的历史使命后，却因此成为了开发企业沉重的运营负担。

会所经营亟待突破

高档会所之所以存在运营难以维系的局面，主要是由会所本身的经营形态决定的。通常小区会所经营主要分三种类型——只对楼盘业主开放的封闭式会所、针对业主及其贵宾的半开放式会所、面向全社会的开放式会所。中高档价位会所大多数均为封闭式管理，因为封闭管理可以彰显出业主的某种特权，也是高档楼盘的一大突出卖点。但是随之而来的是会所运营过程中的高成本、低效益，开发企业或物管公司出资补贴也成了会所运营的一种常态。以一个

2000平方米的会所为例，每月各种维护费、人员开销等要在30万元左右，但收入却往往不及维护支出的五成。

很多购房者的购房和消费心态，令高档会所的发展陷入怪圈。业主刘女士表示，自己在购房当时确实将高档会所作为自己选择房子的一项重要标准来进行衡量。“高档会所确实是一种住宅品质的保证，让业主觉得住进这样的楼盘小区是很贴心的，会所完全是封闭式管理，也能体现出业主的尊贵与特权，偶尔有朋友来我家玩时，我们也能有个消费的场所。但是，当初虽然是这么考虑的，入住小区已经两年了，园区的会所也早已投入使用，可说句实话，我却从来没有到那消费过。”刘女士表示，与专门的消费场所相比，会所的各项设施都显得比较单一，没有吸引力。“足不出

户就能K歌、健身、泡吧，我觉得还有些牵强。”

开发企业面对购房者的这种想法往往很无奈，不建造高档会所对项目销售会起到负面作用，建造高档会所又会给运营带来沉重负担。会所运营的突破迫在眉睫。

(林禾)



链接

楼盘会所的两个趋势

高端楼盘会所越来越多

在业内人士看来，麓山国际社区的高尔夫会所和蔚蓝卡地亚的“蔚蓝会”，可以被称作成都目前楼盘内高级私人会所的先行者。

“随着人们对房地产产品附加值的要求越来越高，这样能够对业主需求精确指向的楼盘会所，将在成都大批出现。华润·翡翠城、时代·晶科名苑、雅居乐花园等细分

功能的会所出现后，一些更为高档的顶级豪宅社区，将出现一批成都以前较为罕见的私人顶级会所。”易居克瑞的一位市场研究人员表示。

会所管理越来越专业

蓝光为即将亮相的两个高端项目“云鼎”引入了目前中国最大的商业会所运营商“名流会”，而“公馆1881”的

会所，主厨为前国宴主厨，经营管理团队为成功打造了中会所、凯宴美湖的高端会所经营团队。从北京、上海到香港，私人会所都表现出一个国际化城市的独特风貌。业内人士指出，只有高端的服务，才能真正让物业价值提升到相应的层次；同时，这样的水准，也将让业主购买的不动产

天穹会所，星光聚汇

5月7日，位于成都CBD核心区的城南逸家“天穹会所”，名流盛赏夜”品鉴会震撼献映。多位国际顶级奢侈品牌的公关负责人亲临天穹会所，发布新品。当晚，天穹会所名流云集，星光璀璨。

“6800平米会所之上均以进口顶级大理石铺陈，而所有花纹又是以大理石镂空，然后拼接、手工打磨，仅此一项即造价不菲。”国嘉地产董事执行总裁曾睿介绍，历时近2年打磨打造的天穹会所，斥资约1.8亿元，将近7000平方米的超大规模，几乎相当于一个标准足球场面积。高达1500元/平方米的会所园林景观投入也创下成都别墅会所之最，而会所12000元/平方米的室内装修更是空前。

曾睿还表示，天穹私人会客厅更为强调私密与极致的舒适，推崇国际标准的品质服务，考量和满足私人的细微需求，从而在软硬件配备上足以媲美北京顶级私人会所——长安会所。可以说，这里所有的配套都是应特定圈层的特定需求而打造：一个人的格调时间，可以选择到拉菲红酒房用大半天消磨一款顶级珍藏；三五老友峰层对话不妨轻松一些，到鲁哇咖啡咖啡；顶级健身俱乐部量身定制健康计划；450平米达令港透天庭院……无不将尖端人群的专属生活极致演绎。(洪杰)



没有“问题”孩子 只有“问题”方法

——访成都龙泉快乐家庭教育会所董事长李均

□本报记者 喻宁 实习记者 徐珊

有的孩子因为迷恋游戏无法正常学习，有的因为性格上的缺陷曾迷失人生道路；有的心理压力过大找不到生活的目标……这些孩子如果不能及时地矫正，将是学校教育的累赘、社会的祸害……成都龙泉快乐家庭教育会所，以服务社会为己任，长期以来默默地做着矫正问题青少年的工作，挽救了不少



青少年，给予了很多家庭新的幸福。近日，记者专访了快乐家庭教育会所董事长李均。

家庭教育是孩子成才的基础

记者：我们知道，龙泉快乐家庭教育会所一直在做青少年的家庭教育工作，成立这个会所有着怎样的初衷？

李均：家庭是社会的细胞，家庭的健康发展是社会稳定、和谐的重要因素。随着时代的发展，传统的家庭教育无论在教育内容和形式上都无法适应人们的需求。一些错误观念下的不当做法，让我们的孩子的身心蒙上阴影，让我们的家庭失去快乐，为了让更多家长走出误区，走出盲区，我们

成立了这个会所。

记者：通过这些年的青少年教育，有着怎样的体会？

李均：通过十几年来对家庭的教育问题的关注和研究，我对家庭教育现状很担忧。社会教育、学校教育、家庭教育三大体制中，最重要最迫切需要改进的当属家庭教育。当社会教育被一再提及，学校教育也在不断完善和发展的同时，家庭教育已经不知不觉地拖了孩子成长的后腿。学生的心理和行为等问题，80%以上是家庭教育造成的，10%以上是学校教育造成的；解决学生的心理和行为问题，必须首先解决家长的教育观念、教育方法，以及家长的心理问题。

记者：你认为目前家庭教育这块最为缺失的问题是什么？

李均：目前，我们的家庭教育这块缺乏整体的传代体系。没有一个专业的机构、一个学校来教家长培训孩子，也没有一个专业的求助机构来帮助家长，家长只有跟着感觉走，摸着石头过河。但是，人生是没有“倒档”的，孩子的成长是一个不可重来的过程，不能只靠着感觉去做教育。这样的模式，不仅不能让孩子健康成长，而且还给学校教育留下难以解决的问题。所以，我们(龙泉快乐家庭教育会所)必须做这个工作。

家庭教育：胆略 自信 交往 情商

记者：对于家庭教育，家长应该提高怎样的认识？

李均：“教育无痕，贵在有方”，“没有教不好的孩子，只有找不到的方法”。不少家长认为，家庭主要负责孩子的吃饱穿暖，而孩子教育是学校的责任。但是，我

们的家长必须清楚，孩子的心理健康同身体健康一样重要。特别是青少年的心理如果不健康，存有障碍，不仅影响着青少年的正常、健康成长，还会导致学校灌输不了孩子课本的知识。不仅如此，走上歧途的孩子还会导致犯罪，甚至酿成悲剧，这方面的案例近年来屡见报端，相信这样的结果是每个人都不愿意看到的。孩子都是可爱的，在他们身上，我们应该看到的是希望，而不是一个个让人伤心难过的悲剧。

记者：家长应配合学校做些什么样的家庭教育工作？

李均：从很多实例看来，孩子们只是暂时找不到方向，迷茫了，但是他们仅仅还是个孩子，关键在于我们家长的正确引导，要帮助孩子找到他们的人生价值，正确地引导孩子。通过引导他们正确客观地评价自己，不断提高自我调节能力，防止心理出现偏差。家长要掌握正确方法时时刻刻关心着孩子，不要吝啬对孩子的表扬和激励，不要老是批评孩子，讽刺孩子。做到有效地沟通，跟孩子做朋友，平等对待。

记者：在您看来，家长对孩子的家庭教育应主要侧重于哪些方面？

李均：我认为，家长对孩子的家庭教育主要侧重于胆略、自信、交往、情商和自我管理能力等心理素质的训练。这些教育远比学习成绩更重要，远比大学学历更重要。但我并不否定学生要学习成绩，毕竟学习成绩是检验学生学习成果的一种有效的工具。

孩子是一张白纸 需要大家共同书写

记者：您认为，青春期孩子主

要会出现哪些问题？

李均：不是哪个孩子天生就是有心理问题，他们只是在成长的过程中不能及时进行心理和行为习惯的调整训练，所以很难适应中学的学习和生活，造成适应不良，如心情紧张、焦虑，学习信心不足。随着青少年进入青春期，由于身心发展的失衡，心理和行为模式会出现一些特殊的变化。特别是在人际交往中会出现一些问题，如出现不能自我控制的情绪波动、出现青春期的躁动、对事情特别敏感等，特别是进入第二反抗期，与家长、老师的关系出现对抗。对教师表现不那么尊重，开始评头论足，有的甚至在课堂上出风头，以敢和老师顶嘴证明自己的成熟和勇敢，以打群架标榜自己的哥们义气。如果不对学生进行科学的心理健康教育，恶性事件就会增多，严重影响和谐校园建设，阻碍学生身心的健康成长。

记者：影响孩子健康成长的因素有哪些？

李均：未成年人、青少年们，他们就是一张白纸，这张白纸应该由哪些人来写：家长、学校、社会。一张白纸哪里来的问题呢，那就是我们写上去的问题。那么在书写这张白纸的人当中，谁又应该是最大的因素呢？答案是：家长！家长过度的教育或过度的溺爱都会导致孩子不懂得构建物质与精神生活。

另外，家庭的不和睦也是重要的因素之一，父母之间的冷漠、情感纠葛而导致无心给孩子生活上的照料、情感上的亲近，这些也会导致孩子心理出现问题。这个时候其实家长就成了影响我们孩子的主体，他们的一言一行都在时时刻刻影响着孩子们。所以这个时候我们的家庭教育就更显重要。

人物链接

李均：教育是快乐的



李均，内江师范学院毕业，从事教育工作多年，在从事教育过程中发现，家庭教育缺失导致孩子人格缺陷严重，就连很多考上大学出了社会的孩子，也没有社会生存能力。所以，毅然于2005年创办了龙泉家庭快乐教育会所，专注关心青少年教育问题。始终坚持“教育无痕，贵在有方”的指导思想，以家庭为单位的会员制服务方式，坚持预防与挽救相结合，服务于会员家庭的原则，切实让每个求助的家庭都享受到专业服务与帮助，充分发挥了家庭教育在“三大”教育中的重要作用。2006年，李均会长被龙泉驿区妇联特聘为“家庭教育服务顾问”。同年，龙泉快乐家庭教育会所成为“龙泉驿区家庭教育服务指定机构”。2007年李均会长被选举为“四川省发展经济学会理事常务理事”、龙泉驿区关心下一代工作委员会委员。

李均会长将成功学的原理，灵活运用到家庭教育中，用信任、尊重、了解、激励、宽容、提醒等教育的方法帮助了上百个孩子找到了成功的原型，让他们快乐地走向成功。同时，也把快乐重新带回到了上百个家庭。