

“磨”出好产品,山河水笑看楼市风云

专访南京鸿信房地产开发有限公司经理谭斌

乐观看待南京高端市场



整个房地产行业“感冒”的影响,但是总体上不会有太大的起伏。

对高端别墅市场未来趋势的探讨,必须从最基本的供应和需求进行分析。供应很简单,虽然两三年内南京好像还有不少别墅产品上市,但是从五年到十年的时间跨度上看,供应量是减少直至为零的。所以从理论上而言,高端别墅产品未来一定是稀缺品。需求方面相对复杂一点,但是趋势也是很清晰的,在全球化的趋势下,中国向全世界开放,成就了全世界增速最快的经济体,人们的消费模式越来越与世界接轨,我们对高端别墅产品市场的乐观也就是来源于此。

《金陵市》:南京高端市场的消费潜力如何,是否会出现透支现象?

谭斌:南京的高端别墅市场应该是刚刚起步,别墅市场的发展阶段明显不符合南京的城市地位,高端别墅的数量和产品特点相比其他同类型城市还显得不够成熟,因此我们有理由相信南京的高端别墅市场还有很大空间。从山河水 2007 年的市场反馈来看,南京的高端消费群体表现出来的市场判断力和实力,让我们对南京的别墅市场充满信心,按照客户的话来说:不怕别墅价格高,就怕没有好产品。南京的别墅市场潜力很大,但是山河水面向的是全国的市场,要把山河水做成全国知名的别墅品牌。

《金陵市》:在宏观政策趋紧的情况下,未来针对别墅等高端产品的政策会呈现什么样的趋势?

谭斌:2007 年以来,政策层面面对房地产行业的调控力度可以说是前所未有的严厉,加息、房贷、一房一价等等,都在这一年先后推出。我们分析这些政策的目的,发现有两个很重要,一是规范市场,二是调整产品结构。规范市场是调整市场中不规范的行为,主要是价格问题,尤其是普通商品房的房价。所以,市场需要调整产品结构,提高普通商品房的供应量,于是有了“90/70”政策、限制别墅开发等一系列调控政策的出台。分析整个宏观政策的内在逻辑,我们发现高端住宅产品实际上是游荡于政策调控的边缘,虽然或多或少都会受到

将北美风格演绎得更加精彩

《金陵市》:在新的一年里,山河水别墅将会在哪些方面做更进一步的提升?

谭斌:2007 年山河水推出的别墅基本上销售一空,一方面是客户对我们的认可,另一方面客户也对我们提出新的要求,因此,2008 年山河水将会推出第二季的产品,同样我们将坚定地突出我们自己的特色,比如强化山地别墅的特点,巧妙地利用自然高差,丰富建筑空间变化,同时在建筑设计上,把北美风格演绎得更加丰富多彩。

另外,我们还要继续“磨”细节,好产品是“磨”出来的。建筑产品上的最大差距其实就在于对细节的把控,我们一直强调站在客户生活的角度去看待问题,花一点时间和心思去考量一项技术对客户生活的影响,更细致一点,更认真一点,这是我们企业提倡的专业态度和标准。大家看到山河水现在的状况可能觉得很好了,其实我们还在不断地下力气去整改,按照我们自身的要求还有几十项不满意的地方。比如植物的种植角度、现场器物的摆放,甚

至是栏杆颜色以及搭配等等,各方面的细节上都追求让客户无论在视觉还是在气息上都达到最舒服的状态。

2008 年,我们还将继续在景观上进一步提升,营造山河水森林景观的特色,让山河水成为南京市大树密度最高、人均绿化率最高、植物种类最丰富的社区。

《金陵市》:未来一段时间内,山河水有着怎样的推广思路以及营销创新手法?

谭斌:山河水的营销思路基本上可以概括为“产品高调、营销低调”。产品是我们营销的核心,也是整个项目成败的关键,因此,在产品阶段,我们花的时间和精力都是最多的,在细节的推敲上,我们希望能多做一点。至于到营销推广阶段,广告语、形象广告都是顺势而为,配合产品特性和客户特性,所以山河水的广告语一向自然、含蓄、大气、朗朗上口让人记忆深刻,不刺激、不口号、不刻意,2008 年我们现在推出的广告语是“曾经风云,如今笑看风云。”

老山板块未来会高速发展

《金陵市》:老山板块目前已构成南京高端别墅市场的重要一极,请您谈谈老山板块的特色及板块未来的发展潜力。

谭斌:老山板块是最近比较流行的提法,老山区域空间跨度非常大,绵延几十公里,环境优美,是一个具有后发优势的区域。老山所在的浦口区由于交通瓶颈的问题,工商业及城市发展比较缓慢,但也因此为浦口区也是为南京市完整地保留了一块国家级森林保护公园。随着南京市跨江战略的推进,老山板块的开发起点非常高,过江隧

道、三桥建设、宁连高速等市政交通工程纷纷上马、竣工,未来整个老山区域将会呈现高速发展的态势。

高端别墅的区位通常要考虑两方面的因素,第一个是自然资源,这是别墅产品的必需条件,综观全世界的顶级别墅产品,无外乎都拥有山、河、海、湖等自然资源。第二个则是与城市的关系,通常是到达城市的方便程度,关键就是交通条件。从这两方面看,老山都有成为顶级别墅聚集地的基本条件,未来老山板块别墅市场也将潜力巨大。



山河水注重细节打磨

本周起威尼斯现场售楼处将限时提供茶点,供看房客户免费品尝

苏宁地产 SUNING REAL ESTATE 北城 威尼斯水城 Venezia nell'acqua

实景图

热烈祝贺威尼斯假日酒店元月18日盛大开业

和谐乐章 贺第二街区房源七天交付100% 价值有目共睹

威尼斯水城, 12月31日开盘热销1个亿! 2008春鼠新年, 威尼斯水城将谱写盛大华章! 即日起, 凡至威尼斯水城案场办理登记房源的意向客户, 均可获得100元新春大礼包一份!

开盘一周后优惠政策(从元月七日起) ● 一次性付款, 享受96折 ● 银行按揭付款, 享受98折 ● 客户当日下定即送5000元购房抵用券 ● 签约即赠价值100元的新春礼包券

最终解释权与南京鸿信房地产开发有限公司

现场售楼中心/南京浦珠路北外滩1号 025-58402020 市区售楼中心/广州路188号苏宁环球大厦一楼大堂025-86969999

【八大利好】 1. 四星威尼斯假日酒店进入装修阶段, 春节前夕试营业 2. 大型圣马可商业广场招商工作进行中 3. 知名小学已开工建设, 半年后落成 4. 临时公交站点已破土动工, 春节前投入使用, 3条公交线路将直运水城 5. 车分流设计, 车位配比1:0.6 6. 一期交付率达100% 7. 历时一年多的整体规划呈现出精雕细琢的成熟作品 8. 新材料, 新工艺将在六街区投入使用

450万平米华东第一大盘 / 地铁3号线江北第一站 / 130万平方米绿化面积 / 28万平米长江湿地公园 / 2800米浩淼江岸线 / 7000平米活水湖 / 近4000户已购房业主的共同选择

社区巴士: 1号线 苏宁环球大厦-天华绿谷庄-天华城-威尼斯水城 2号线 苏宁环球购物中心-天华绿谷庄-天华城-威尼斯水城

发车时间: 市区 {09:00 10:00 14:00 15:00} 江北 {10:30 11:30 13:10 16:00 17:10}

发展商/南京浦东房地产开发有限公司 营销代理/南京新润城置业 威尼斯水城网址/www.venicetown.cn