

(上接 B41 版)

究因

有低成本赚高利润之嫌

事实上,一般容积率低于1的地块上才会建成别墅,可是看看这些项目的容积率,没有一个低于1,有的是1.2,有的是1.6,有的则更高,可是为何开发商偏偏要建成联排或叠加别墅呢?而且,为何这些高端产品又偏偏要与小户型紧密联系在一起?带着疑问,记者展开了调查。

南京一家建筑设计院的专业人士为记者揭开谜底,“定位越高的产品,利润越高,卖点越多的产品,利润也越高。”所以,开发商选择做“别墅”与利润和成本脱离不了干系。

这位专业人士告诉记者,目前开发商的成本主要是由土地使用费、住宅建造成本、住宅建造期间费用及税费几部分组成,其中,住宅建造成本主要

是“前期工程费+建筑+安装工程费+设备附属工程费”。

目前,通常多层住宅的建造成本在800元/平方米左右,小高层1400元/平方米左右,高层成本最高,达2000元/平方米。对于开发商建出的叠加和联排,他认为基本算作多层,成本差不多800元/平方米,品质较高的也就1000元/平方米。

他透露说,在所有房子中,小户型的成本其实最高,大户型成本相对低些,而别墅类的成本最低。

由此看来,同样的地块同样的容积率,建造小高层和高层与建造别墅的成本相差400-1000元/平方米,而别墅的卖价比公寓的价格高出一倍还多,成本节省了,售价却提高了。开发商为何钟情于此,由此可见一斑。

观点

地价决定他们必须做高端

南京网尚房地产研究预测,2008年,南京主城总价在300万元左右豪宅的上市量将达52万平方米,而因为南京对周边城市的辐射力有限,市场消化这些房源预计需要5年左右(尚未包括未来5年中可能的上市量)。

城中中层大户型供过于求,远郊和近郊别墅蓄势待发,像中海凯旋门、汇锦国际、天正湖滨等这样的“城中别墅”的前景究竟在哪?易居中国南京研究中心信息咨询部经理周颖表示,南京高端市场整体状况其实总体要好过普通公寓市场,但是总价300万-1000万的房子明显不好卖。

她分析,高端市场一直都是供过于求的市场,所以竞争最激烈。“城中别墅”相对而言上市量还不小。但是她特别提出,“真正的别墅并不难卖,难卖的是‘伪别墅’”。她认为,大户型的房子不能统称为别墅,真正的别墅一定是占有一定的稀缺资源,具有不可复制性和不可替代性,而未来升值的也一定是真正的别墅。

网尚研究机构认为,2007年下半年南京多宗土地拍卖呈现“面粉卖过面包价”的现象,受制于地价因素,这类项目的产品定位须坚持大面积高端物业路线,开发商以小户型+“别墅”为突破口,能否实现突破,尚待市场检验。

快报记者 方芳 文彬

# 60万m<sup>2</sup>上市量

## 到宁南选房是时候了

自2005年里有过一次新房上市高潮后,宁南板块长期以来在售楼盘不多,每年新增项目更屈指可数。进入2008年后,该板块一批新项目预计将陆续推出,重新掀起一波集中上市潮。

### 铁心桥和板桥将成为热点

2003年,仁恒地产进入宁南市场开发38万平方米的翠竹园项目,沉寂的宁南楼市随后便在2004-2005年掀起一波开发热潮。在业内人士看来,那两年的“宁南热”正是由仁恒地产的品牌效益直接刺激引发的。

去年,万科和金地两大地产巨头也进入大宁南概念下的区域拿地。如不出意外,万科位于铁心桥的金色城品及金地位于板桥规模达103万平方米的超级大盘有望在今年内推向市场。据悉,这两大项目无论从价格还是从品质上,都将在宁南南部树立新标杆。同时,规划中的宁南新城用于住宅的地块已不多,当地的住宅在相当长一段时间内都会比较紧俏,南面的铁心桥板

桥和板桥新城将成为热点。上市量将突破60万平方米

记者了解到,春季过后,城南板块在销售上已表现出预期的活跃。

网上房地产统计数据 displays,2月城南普通商品房认购208套,成交147套,仅次于江宁、江北和河西。其中,花雨南庭2月推出的166套新房,目前已基本售罄,近期还有100多套新房源将开盘。该楼盘销售负责人表示,2007年以前,宁南在售的楼盘几乎全是老盘。于是,作为一个新盘且是多层项目,花雨南庭一上市就遭到购房者的抢购。

据网尚房地产研究机构的预测,2008年的城南将达到一个住宅上市集中期,初步统计,包括花神美境四期、翠岛花城三期、时光口韵三期、宏图·上水园、南汽

亚泰花园,以及中浩地产位于雨花窑岗村的珑园·御景和双联置业的雨花南路项目在内,2008年整个城南的商品房上市量将会超过60万平方米。

### 卖场和购物中心加速布局

“宁南环境好,配套齐全,尤其是大型的卖场和购物中心多而集中。”阅城国际营销负责人接受记者采访时表示,和其他板块相比,宁南新城聚集了南京市大部分的卖场和购物中心。

据他介绍,除了麦德龙、家乐家、百安居落户附近外,红星美凯龙、宜家、迪卡侬等欧洲跨国企业在当地的项目也陆续开工,而家乐福、沃尔玛、好又多、苏果等国内超市巨头也在宁南跑马圈地。去年底,高铁南站副中心消息规划明确后,

上述国内和国际巨头的布局步伐开始加快。据透露,好又多店面装修已开始,沃尔玛则与家乐福在竞争明发的卖场主力店铺,苏果则重点加强社区店布局,以应对上述国际巨头带来的竞争压力。

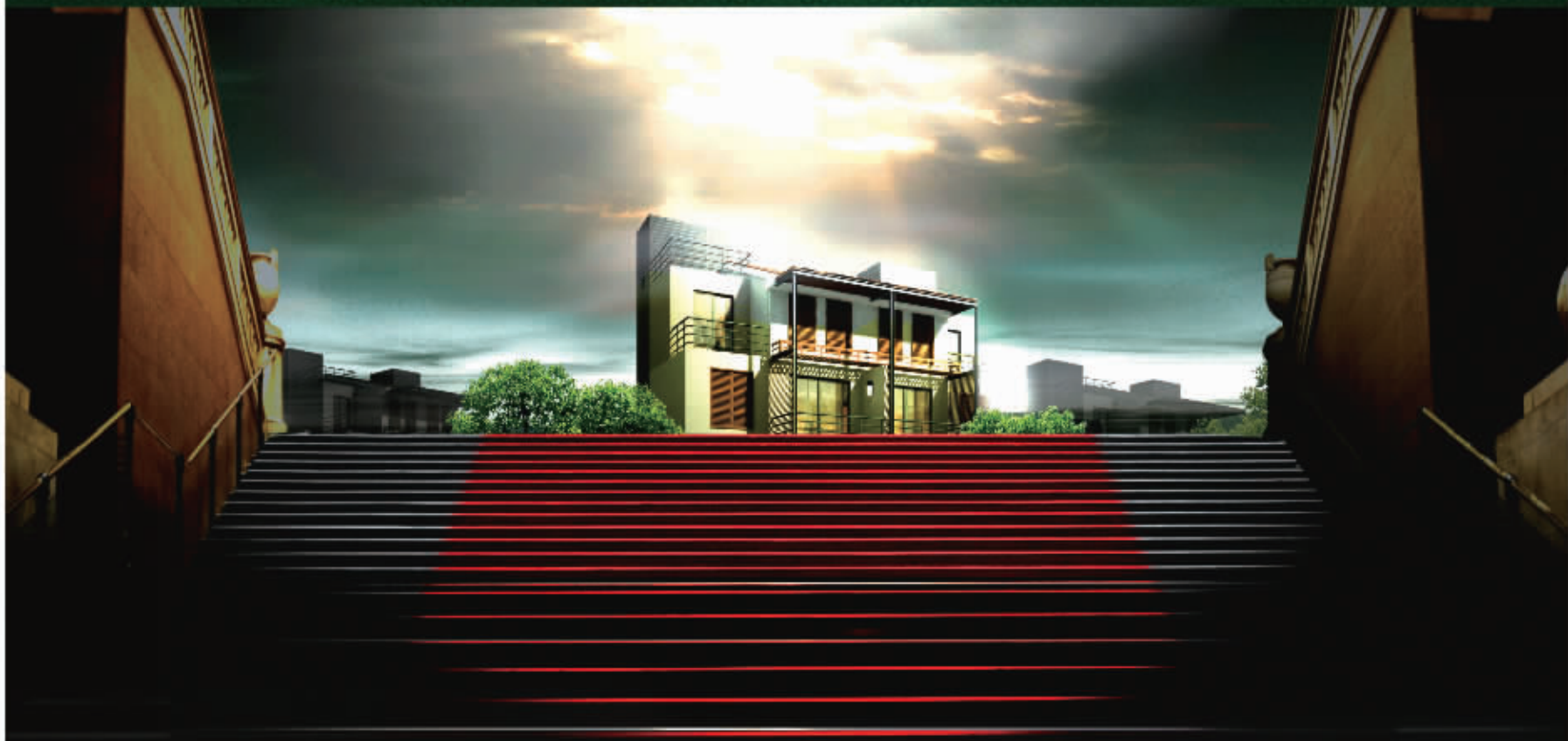
“这些卖场和大型购物中心的云集,不仅可以提升当地的人气和消费人流,也会进一步带动宁南地区配套的完善。”南京苏鼎房地产研究所所长宋坚认为,作为交通枢纽,火车站显然将促进当地商业、商务的发展。目前,围绕铁路南站的一些规划和配套建设已全面展开,规划部门规划了“宁南商贸区”和“赛虹桥商贸区”,南京第四商圈的雏形在今年将越来越清晰。

快报记者 刘果



## 最值得期待的投资产品

据悉,柒拾捌院的未来成交价将远远高于目前对其的估值,并且将持续攀升,宜尽早买入,专享升值。



### 宜商宜住宜投资的VILLA不动产

【区位优势】南京城市战略规划重点区域,长三角财富潜力 【交通价值】7公里禄口国际机场,50米近距规划中的机场轻轨站  
【稀缺价值】罕见别墅,兼具投资、商务、社交、娱乐、居住等多功能 【投资价值】世界五百强环绕,居住社交需求旺盛

空港纯藏品,多功能双拼VILLA,限量78席  
空港中央生活区,高性价比,超大露台,独立庭院,双车位,私密尊贵水景  
地址:江宁区麒麟大道(号线二) 南京南站(号线一) 奥体新城(号线三)  
开发商:南京柒拾捌房地产开发有限公司 品牌代理:南京柒拾捌房产

VIP HOTLINE  
025/52771818/52775858  
WWW.ZHUOJIAN.COM

中大国际商业花园

柒拾捌

