

# 金楼市 周刊 Estate

◎最权威的财富地产杂志

## 小户型 + “别墅” 风靡主城为哪般?

# 揭开豪宅“混搭”背后的隐情

“城中土地稀缺”，“卖一套少一套”，这些理论曾经在几年前的南京楼市盛极一时。那些年，包括观园翔龙、金基唐城、丁山桂墅园等项目都曾打出“城中别墅”的旗号，的确吸引不少高收入购房人。

时隔多年，城中土地不仅没稀缺，相反上市项目却越来越多。而且在调查中记者发现：一批与小户型紧紧相伴的“城中别墅”今年也将有不少上市，动辄数百万的总价给南京高端住宅市场平添一声惊雷。这些“城中别墅”到底是什么样的产品，开发商又为什么对这类产品如此偏爱呢？

### 发现

#### 小户型+“别墅”正流行

网尚研究机构近期的一份调查报告显示，今年主城豪宅上市量有可能达到52万平方米。在对今年豪宅上市情况进行市场摸底时，记者注意到，“9070”新政落地后，一批被指按照一定比例配建90平方米以下中小户型的地块，即将上市的项目规划惊人的相似：“小户型+联排别墅”。这些与小户型“混搭”在一起并以“别墅”名头的叠加别墅、联排别墅，分别分布在城东、河西、城北以及城南等几大区域。

城中板块，天正湖滨正筹备推出包含4幢联排别墅在内的二期项目，据称这批联排别墅的面积达280平方米左右，只有30套；城北板块，目前风头正健的中海凯旋门4月初就将推出其联排别墅“莫奈的花园”，在现

场，销售人员告诉记者，这批联排主要是五联、六联和七联，仅20套，面积180-200平方米之间，赠送70平方米地下室和车库；在城北板块另外一个豪宅的售楼处，售楼人员称其为“叠加别墅”，记者了解到，因地块规定配建90平方米以下住房面积占总面积的比重不得低于45%，于是整个项目规划有90平方米的精装一房和这批230平方米一套的叠加别墅。

河西板块拥有这种“混搭”项目的楼盘则有金基汇锦国际，容积率要求低于1.8，于是开发商配建了一定比例的中小户型，集西班牙式联排、高层住宅、精装公寓为一体的综合项目诞生了；城南板块，雨花房地产位于小行里的项目，容积率1.2，总建筑面积7.4万平方米，开发商拟建22幢联排别墅，1幢11层、3幢11+1层小

高层住宅。

#### 单套总价超过400万元

在采访中，就连上述一些楼盘的销售人员都向记者坦言，他们所做的其实不是真正意义上的别墅，“南京主城根本没有任何别墅用地的计划，怎么能建别墅？充其量只是与别墅沾边。”

记者在中海凯旋门进行了一番考察，他们即将推出的20套“莫奈的花园”售楼人员称其为联排，一套180平方米的联排分为三层，单层面积较小只有60平方米，外加一个70平方米的半地下室，应该说每层的尺度比较紧凑，售楼人员称其为“经济型别墅”，单套总价约450万元，因为一套一价，所以不对外公布这20套别墅的单价。这批房源被4栋高层遮挡，位于整个项目的内侧，闹中取静，而且以后与四栋小户型隔开管理，

保持相对私密性。

在天正湖滨，记者被告知目前他们的普通公寓尾房的均价已达到1.9万元/平方米，预计二期联排上市价格肯定在3万元/平方米以上。一套280平方米的联排别墅总价差不多要840万元。

位于河西的汇锦国际规划有14幢联排，位于整个项目的最南端，这批联排约40多套，每套有三层，将会作为三期产品推出，虽然价格未定，但是销售人员表示，数百万一定肯定在情理之中。

即将上市的这批“城中别墅”体量不算惊人，但个个总价惊人，足以成为南京高端市场的新生力量，他们不是纯别墅，因为在大环境上他们没有天然的山和水，小环境上他们与小户型和普通公寓混在一起，他们的市场前景究竟如何？

(下转B44版)

### 本期导读

#### 今年宁南楼市上市量 60万 m<sup>2</sup>

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。进入2008年，该板块将掀起新一轮上市潮。

>>B44

#### 是谁出卖了业主资料?

“只需400元，就能知道南京100多家新开楼盘的上万户业主资料。”南京新开盘小区业主名单居然被公开叫卖。

>>B47

#### 体验金地集团“科学筑家”

几年前跨区域取经的浪潮中，金地集团开始引起南京的关注。金地“科学筑家”理念，至今让南京的同行获益匪浅。

>>B50

◎山水华府·将军山东麓原生态别墅区

预售证号: 苏房预字(2006)0025号

# 独栋臻品·压轴钜献

◎山水华府庭院独栋别墅20尊席盛情公开 / 恭迎品鉴◎



- 【高瞻远瞩·人文胜地】荟萃三山历史底蕴，汲取河海人文古韵，城市南移新居住圈层已成型。
- 【紫气东来·风水胜地】层楼将军山欲夺春色，蜿蜒流水萦绕水岸，呼吸自然山水之灵气，顿悟逍遥生活之真谛。
- 【独栋山水·尊崇大地】专属180㎡-200㎡私家花园，独具匠心的精装修内饰设计，多重空间自由变幻，唯美景致尽收眼底。
- 【品牌魅力·传世臻藏】华府集团历经十年锤炼，园区景观完美呈现，雍瓷独栋别墅，成就传世臻藏，彰显人生荣耀。



贵宾专线 / 025-5278 5777 5278 5999 | 现场售展中心 / 江宁区将军大道58号

2004“中国十大品牌别墅” / 2004、2005、2006“南京十大魅力楼盘” / 2007“金陵名墅奖” | 开发商: 南京山水地产置业有限公司 总代理商: 华地房产集团有限公司 南京东发房地产开发有限公司 广告企划: 南京万锦

山水华府·山水华府·山水华府·山水华府·山水华府·山水华府·山水华府·山水华府·山水华府·山水华府