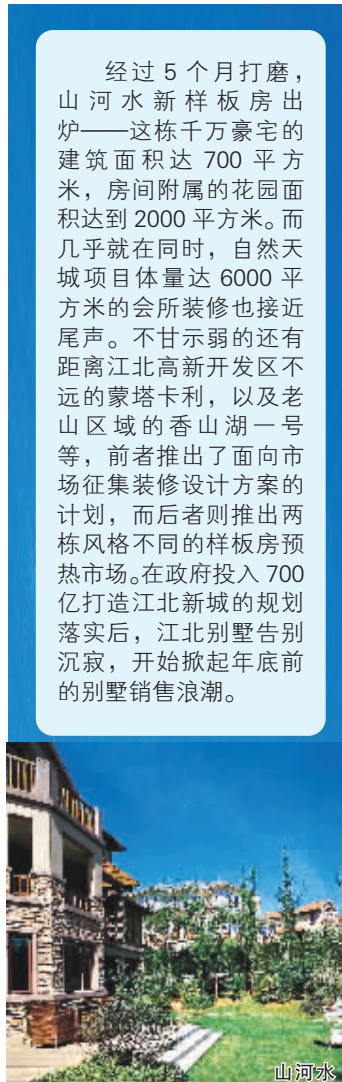


江北别墅年底亮出新动作

业内人士预计:真正的别墅大战要等到明年



山河水

经过5个月打磨,山河水新样板房出炉——这栋千万豪宅的建筑面积达700平方米,房间附属的花园面积达到2000平方米。而几乎就在同时,自然天城项目体量达6000平方米的会所装修也接近尾声。不甘示弱的还有距离江北高新开发区不远的蒙塔卡利,以及老山区域的香山湖一号等,前者推出了面向市场征集装修设计方案的计划,而后者则推出两栋风格不同的样板房预热市场。在政府投入700亿打造江北新城的规划落实后,江北别墅告别沉寂,开始掀起年底前的别墅销售浪潮。

投入更多时间打磨产品

2008年原本是江北市场的别墅年,除了山河水、绿城玫瑰园、蒙塔卡利等传统在售项目外,新开的包括自然天城、香山湖一号等都增加了江北别墅在市场所占的比重。遍观同期南京别墅市场,已经很难有板块能够与江北抗衡了。但受到市场观望期的影响,区域别墅并没有出现预计中的火爆场景,大部分别墅项目都转而修炼内功:推盘量少,促销活动少,成了前段时间别墅市场的主流。虽然南京别墅市场的重心北移,但江北区域别墅销售并没有表现出咄咄逼人的势头。绝大部分项目都在消化前期产品,区域内还没有大规模的新产品放量。

“与普通公寓产品不同,高端产品要经历一个厚积薄发的过程。”采访中,自然天城、山河水等项目相关负责人均表示,在没有把产品做到极致之前,基本上不会大规模放量。而且从资金链方面考虑,自然天城、山河水、绿城玫瑰园等项目,开发企业实力雄厚,完全可以投入更多时间来打磨产品。“预料中的热闹场景没有出现,估计江北别墅的竞争是要推迟了。”据业内人士预估,到年底前江北别墅会有小规模放量,而真正的别墅大战恐怕要等到明年。



投入更多时间来打磨产品的自然天成

年底前样板房公开频繁

“以前别墅能看看样板房就很不错了,而现在不但能看到风格不同的样板房,就连现场实景也能一目了然了。”在采访中记者了解到,在销售上没有太急动作,但江北别墅在内功打造上却没有放慢节奏。“我们的环湖别墅将全部开发完毕,中心景观区也将全景呈现。”据蒙塔卡利项目有关负责人介绍,在项目实景呈现,整体生活氛围能够现场感受的情况下,该项目投入精力打磨产品风格,目前推出了全城征集样板房设计方案的计划,涉及到独栋别墅将达10多栋。

“项目推出雪与月两种主题样板房,分别以中式风格和现代简约为主打,目前

就将对外开放。”据香山湖一号销售负责人万芳透露,结合样板房的推出,以及银杏主题的景观基本成型,该项目VIP卡蓄水工作也将启动。

“原来只能看样板房,现在能看到更全面的实景了。”据山河水策划经理姚志伟透露,在项目第一个组团的临湖大宅——价值高达千万的豪宅装修出来,并且新组团体验区实景呈现后,业主将会有更新的体验。户型尺度、景观尺度等都在原有样板基础上放大,产品将更富有冲击力。

明年江北别墅借势发力

“前段时间的市场淡季,大家都在做产品,而年底以及明年上半年,将会是别墅市场销售的热点时期。”

据老山区域自然天城、香山湖一号等项目营销负责人透露,目前项目都在等待天时、地利、人和的最佳推出时期。老山区域具备了天然的地利条件;包括样板房、景观区的打造在内,可谓做足内功;政府投入700亿打造江北新城规划的落实,以及纬七路通车等利好,都将很大程度上刺激楼市的兴起,天时、地利、人和都具备了,项目当然也会借势发力。

“高新区不少外籍人士选择这里租住别墅,项目的人气慢慢聚集起来了。”据蒙塔卡利项目相关负责人透露,依托高新开发区以及扬子石化等企业外籍高管人群,蒙塔卡利别墅一改不少别墅空置的状况,目前已与相关企业签订十多套别墅租赁合同。考虑到外籍人士有自身的圈子,这必将会带动项目的人气,因此他们也会借相关契机加大推广力度。

“与普通公寓产品不同,高档别墅产品靠的是日积月累。”山河水项目相关负责人也认为,在积累达到一定程度后,别墅项目必将会集体发力。而在今年年底前,区域内绝大部分项目都将会亮出新动作。一方面,他们要告诉市场他们的存在;另一方面,这也是在为明年的市场强销期积累更大的资本。

快报记者 许延正

■ 江宁动态

颐和公馆 39席纯河岸别墅

纯别墅社区颐和公馆,凭借卓越的性价比、稀缺的地段和高品质的产品细节,十一黄金周期间,接待来访客户上百组、七天内双拼别墅共实现4套认购、近2000万元的销售额,问鼎高端别墅市场销售冠军。节后,更有每周1-2套的骄人业绩引领市场,10月必定唱响别墅市场销售主旋律。

位于南京高尚别墅区的颐和公馆,由11栋独栋、14栋双拼组成,作为江宁九龙湖板块近乎绝版的高档别墅用地,项目占地近41亩,但为成就其独特价值仅建造了39席别墅,容积率仅为0.43,稀缺性可见一斑。

建筑汲取南京颐和路民国建筑群设计灵感,演绎纯粹的民国风格,户户神态各异。同时,项目作为南京别墅市场上开间最大、进深最小的产品之一,双拼开间大至13.9米,每户还拥有三个不同角度的平台,外拓了别墅的空间,享受到极佳的观景及采光;现代感较强的水景平台与外界的水景呼应,搭配白墙、景石这些古典造景元素,使得整个别墅区充满了灵动的视觉效果。颐和公馆紧邻3000亩九龙湖湿地公园。大而幽深的院落承载着民国建筑的精髓;站在别墅的平台上,越过私家庭院,看着相依的牛首山河、九龙湖湿地公园,数千亩山水尽收眼底。值得一提的是,园区独揽600米牛首山河岸,南边建有围墙通道,业主凭借门禁卡即可自由开启园门,随心所欲融入山水之间。



江宁主城 稀缺多层

明月港湾姊妹篇——天鹅湖花园82-115m²多层10月25日盛情公开!

- ◆ 紧邻新城巴士总站(101等线路),便捷直达市区及区内各地;
- ◆ 毗邻宁杭高速东山立交,快速连接主城;
- ◆ 距地铁一号南延线天印大道站2.7公里,地铁20分钟直达新街口;
- ◆ 罕有多层框架结构,抗震性能卓越;
- ◆ 多层住宅配备半地下非机动车库,风雨无忧;

- ◆ 1000平方米大型社区湖景,多重景观配套;
- ◆ 40000平方米大型商业街区,生活便捷;
- ◆ 主题运动会所,成就社区健康生活;
- ◆ 东山核心成熟生活配套,坐享都市商业生活礼遇;
- ◆ 明月物业金牌管家,给您一个放心的家。

TEL 025—5219 9999

接待中心:南京市江宁区上元大街1088号

投资商/南京明月建设集团有限公司 发展商/南京银安房地产开发有限公司 物业管理/南京明月物业管理有限公司