

茅山精装别墅叫价“最低80万元/套” 远郊别墅玩的就是心跳

与近期住宅楼盘的频频提价不同,不少别墅却是以让价、送面积取得热销。上周公开现场售楼处的位于句容茅山的一家别墅,精装修的联排别墅的最低售价仅80万元/套,比高层住宅还要便宜。实际上,从今年春节后其一批位于句容、溧水等远郊的别墅就频频爆出超低价,吸引大批南京市民出手,上演了一场远郊别墅的价格战。专家认为,在供应量庞大的当下,价格战是经济型别墅刺激买家出手的最直接手段。

市场

远郊别墅打起价格战

这处叫价80万元/套的别墅是位于句容茅山风景区内的美加·东部假日。占地400亩,容积率0.78。记者了解到,按照计划,东部假日将开发成集精品酒店、度假别墅、电梯公寓和商业、主题公园等于一体。其中,双拼、联排别墅是主要形态。不过,开发商首批推出的别墅以联排为主,分135平方米mini别墅和169平方米豪华别墅两种户型,按照6000元/平方米的精装修单价计算,一套mini别墅的总价仅需80万元左右。由于总价低,首推的24套联排别墅被认购了一半。

走低总价策略的不仅是美加·东部假日。位于江宁禄口的奥斯博恩庄园一直是南京畅销别墅楼盘,而价格因素是其热销的重要原因之一。据了解,奥斯博恩庄园内有独栋、双拼、联排、叠加等多种别墅类型,其中,叠加和联排别墅的报价仅5700元-6200元/平方米。一直奉行低价策略的溧水别墅恒大·金碧天下,叠加别墅的单价最低不到4000元。以“买别墅送菜地”赚足眼球的溧水别墅凤凰小镇,随即频频爆出“送花园”、“特惠价”等“战术”。而东部假日6000元/平方米的精装修价面世,无疑令远郊别墅价格战再度升级。

分析

超低总价引人去远郊

“市区近郊地段一套公寓的价格,到远郊买一套别墅,而且四面环山,能呼吸到负离子指数高的空气,刚好可以周末度假。”一位预订了美加·东部假日169平方米联排别墅的市民告诉记者,他在南京老城和奥体各有一套,但都是传统小区,一家人很希望能有一个亲近自然的居所,几百万的别墅太贵,且装修好了,刚刚好。

句容有茅山、宝华山等山景资源,溧水则有卧龙湖等水系蜿蜒,占据这些天然资源的别墅总价最低仅几十万,一批南京中等家庭便欣然前往。而按照美加房地产开发有限公司董事长周永林的说法,除了低总价的诱惑,置业远郊别墅还有升值的利好。以茅山为例,句容市旅游局按照计划将茅山景区打造成4A景区后,周边物业肯定会水涨船高。而且,别墅物业的升值幅度也比普通住宅高很多。

别墅价格促销是关键

不能否认的是,南京经济型别墅有供应量过大之感。易居中国的研究显示,按照目前的销售速度,南京别墅市场的存量还足够消化30个月。其中,以联排和叠加为主导的经济型别墅占到存量的75%以上。其中远郊板块的经济型别墅比重较大。记者调查发现,除了现有存量,远郊板块的别墅楼盘往往地块非常大。位于茅山的美加·东部假日占地400亩,溧水的恒大·金碧天下占地1477亩,句容的边城也还有1000亩别墅用地。它们都有一个漫长开发周期,后期可供别墅房源不少。

“一般别墅楼盘的推盘速度都不快。若是争夺中端客户经济型别墅,价格刺激是关键。”边城集团销售部经理张海洋如此分析。此外,修炼品质、现房销售甚至卖精装修房,都是此类别墅的出奇制胜之道。

快报记者 杨连双

探寻湖居价值,外地专家称 南京湖景房还是“灰姑娘”

“虽然天生丽质,但我觉得南京湖景房目前还是‘灰姑娘’。”他认为,这和南京的湖景豪宅开发主要依托开发商单方面力量有关,湖景豪宅的开发并没有和政府规划形成有效的互动。中国房地产研究会副会长顾云昌表示,很多湖景豪宅只是一味利用湖面强调景观视野,但很少注意建筑和湖景的互动。用建筑美化原生态的水面,这里面大有文章,相互美化的过程其实就在提升湖景豪宅的价值。

有开发商认为,南京的湖景房较之杭州而言的确是“灰姑娘”,但这不仅应该从价格体系上看,南京湖景房的整体品质和西湖景观房同样有较大的差距。“若想变成公主,南京湖景楼盘的开发商首先应当练好内功,做出真正的高品质湖景房。”

快报记者 刘果

东渡国际青年城 热销百余套斩金六千万

东渡国际青年城07、08幢全景楼王5月升级登场,面积自50-130平方米不等,截至目前已热销百余套,斩金6000多万元。其51平米灵动一居,83平米精适两居,129平米臻品三房尤其受到客群关注。

东渡国际青年城总建筑面积约24万平方米,由11幢高层住宅组成,是一座融居住、休闲、运动、娱乐于一体的青年主题置业城邦;社区内设“数字影院、健康跑道、篮球场、涂鸦墙”等时尚青年配套,融汇青年生活无限想象。

东渡国际青年城位于地铁一号线南延线小龙湾站和竹山路站之间,步行5分钟即可抵

达地铁站,30分钟即可抵达新街口。此外,公交119路、南广线、安广线、区间4路等多条公交线路交会于此,出行便捷通达。东渡国际青年城毗邻成熟的百家湖板块,西邻200米超宽秦淮河景,北邻15000亩秦淮河湿地公园,远眺百家湖、方山优越自然美景,近观外秦淮河水岸风光,紧邻竹山路商业街。

东渡国际集团20年来始终专注于青年人居产品开发,迄今为止已成功开发东渡锦江丽舍、东渡名人大厦、东渡园景别墅、东渡碧云108等众多楼盘,作为“中国第7代青年住宅开发典范”,正全新揭幕青年人居生活的崭新篇章。



除了价格优势外,自然资源也是郊区别墅胜出的重要原因(图为茅山优美风景)

“南京湖居价值研讨会”上,与会专家一致认为百家湖非常适合打造湖景豪宅区

尽享绝版临湖豪宅

即将推出的378套78-148m²高层临湖豪宅可遇不可求

在利源集团主办、本报房地产部承办的“南京湖居价值研讨会”上,与会专家一致认为南京湖景豪宅的售价远未匹配上其具有的湖居价值,而风景优美、水域开阔的百家湖同样也没有形成匹配其价值的价格体系。

百家湖绝版临湖豪宅公寓——百家湖国际花园近期将一次性推出的378套78-148m²11-31层的高层湖景豪宅房源,是南京湖景豪宅尤其是临湖豪宅非常难得的一次供应大餐。

无论是地段、小区规划还是产品设计,无不

彰显出扑面而来的奢华感。加之临湖豪宅的极度稀缺性,加推消息披露后该项目现场售楼处内每天总是人头攒动。由于有大部分为面积紧凑的中小户型,因此售楼处内除了湖景豪宅专业买家之外,更多了许多普通购房者的身影。

坐拥山水、进退繁华

浙江大学房地产研究中心研究员张钢婴指出,配套完善的百家湖非常适合打造湖景豪宅不但湖面开阔环境幽雅,而且坐拥山水、进退繁华。

优质的水资源孕育出城市中罕见的自然气息,营造出高端购房者极度喜好的生活意境。同时,依托机场高速、宁溧路快速通道和即将开通的地铁,业主可快速对接城市的繁华,生活场、生意场尽由自己掌控。隔湖相望的金鹰、1912以及南部新城商业中心,尽享便利却又丝毫不会影响原生态的生活品质。

地产专家指出,百家湖临湖豪宅拥有着更优于城市中心湖景豪宅的自然享受,或将引发城市富豪的又一次集体迁移。

湖景、景观完美融合

百家湖国际花园非常注重建筑、景观和百家湖的相互融合,10栋高层建筑依湖岸线呈萨克斯状展开,将湖景引入生活的每一个角落。顶部架构、精细的线脚、弧形阳台及大尺度组合窗与门廊,建筑本身成为湖畔的美丽天际线。

倒影在湖中的建筑、微风拂过轻轻飘动的柳枝以及水面上不时飞落的水鸟,构成了百家湖最和谐的画卷。以戏水池为中心的巴厘岛风情水系,让休闲时光时刻伴随。蜿蜒的水系、葱茏的绿地以及鸽子群起飞扬的中心广场,又造就出情侣们最流连忘返的“纽约”中央公园。而儿童游乐场则为孩子们营造出欢乐的海洋。



户户见景的奢享临湖豪宅

“选择在别墅区内盖少量高层公寓,就是为了不让湖景成为极少数人的私享。”利源集团董事长严陆根表示,“即将推出的高层房源几乎都能无遮挡观湖,景观视野非常好。”

为给业主提供赏湖的公共空间,每栋建筑的底层都采用了架空设计。双向观景阳台则在强调居住舒适度和景观视野均好性的同时,提供了和湖景交流的平台。屋顶泳池、网球场,让业主在运动休闲的同时也可近赏百家湖。

步入148m²宽景湖景房,豪宅奢华感扑面而来:20多平方米的主卧,通过宽为1.9米的飘窗将整个湖面悉数收纳;4.5米开间、5.7米宽的

阔绰客厅外连观景阳台,可在家尽享Party;近16平方米的次卧带有进深1.7米的观景阳台,雕琢出鲜见的双卧双景豪宅生活品质。

给业主留有足够升值空间

研讨会上严陆根透露,这些房源的价格只会略高于低层均价,“会给业主留有足够升值空间”。

本次推出的378套房源不接受客户预订,购房者只有等到开盘当天才能排队选房。出席研讨会的五十多名意向客户都表示将密切关注开盘时间,以便连夜排队抢房。

地产专家指出,如果涨幅在50%以内,那么升值空间将非常巨大,开盘必将再掀抢房潮。

延伸阅读

实体赏湖样板区 近期公开

据该项目销售部相关负责人表示,为了让购房者真切感知本次加推的高层房源的景观视野和居住品质,实体赏湖样板区将于近期公开,购房者可直接进入到实体建筑内零距离感受湖居品质。“虽然依然是毛坯房,但相信窗外的湖景会让你感受到震撼的!”

同时,开发商还将在实体建筑上安装6个摄像头,将画面直接回传至现场售楼处内的液晶电视上,购房者“足不出户”便可以全面感受到湖景体验。据悉,此举是南京楼市中的营销创新。

江宁开发区

项目地址 利源中路85号

52100777
52100888

● 开发商:百家湖地产 ● 规划设计:深圳清华苑
● 景观设计:A&I(香港) ● 建筑施工:江苏省建
● 策划:发现传媒 ● 撰稿:王飞