

千万级别墅:阵容扩张 暗战升级

在地价下降、住宅价局部下调的同时,南京千万级别墅价格一直在涨。

2007年,钟山国际高尔夫独栋别墅迈过千万级门槛,还是凤毛麟角,市井哗然。时隔不到两年,不仅在紫金山,主城、江宁、江北等别墅区纷纷涌现叫价数千万的别墅。供应量持续增加,南京顶级别墅库存量也攀新高。四五月以来,顶级别墅迎来了难得一见的热销,甚至有楼盘还只是图纸阶段就卖出了六套价值千万的别墅。

本版采写 快报记者 杨连双 刘果

[成绩单]

三个月成交35套千万级别墅

钟山高尔夫 在售的是二期产品,仅在4月就成交了13套,目前只剩下2套,每套售价均在2000万元以上,三期产品正在筹备推出。

玛斯兰德 3~5月,该项目共成交了14套独栋别墅,认购21套,其中,价格在1000万元以上的有6套。

绿城玫瑰园二期 山地别墅升级亮相,由于容积率由当初的0.3改为0.22,面积也扩大到547~889平方米,这批产品单套售价在1200万~1500万元。目前,已有四套别墅名花有主。

钟山美庐 今年4、5月,销售速度明显加快,2个月卖出7套。

据中原地产的监测数据,3、4、5这三个月期间,南京成交价格在1000万元/栋以上的独栋别墅分别是5套、24套、6套,相较于去年速度明显加快。

[新动态]

千万级别墅扎堆上市

继钟山国际高尔夫后,2007年开盘销售的钟山美庐也是标准的千万级别墅。目前面积段在400~500平方米、800~1200平方米的民国风格独栋别墅,售价在1500万~4000万元/套左右。钟山美庐销售已进入尾声,千万级以上独栋还有二十几套在售,而钟山国际高尔夫的计划总户数在200套左右,目前累计售出27套。近期,该楼盘将有新一批房源推出。截止到今年6月,该盘价格在2200万~2800万元/套左右。

位于下关小桃园的锋尚国际公寓,近期将推出14套沿河独栋别墅。除了标志性的零能耗科技节能,这批直面小桃园景观的别墅,每户有独立的游泳池、下沉式花园和100多平方米的赠送面积,由于采用南京罕见的“定制式别墅”,每套

售价1900万~3000万元。

在江北,绿城玫瑰园二期别墅也将于近期推出。已逐渐成熟的江宁别墅玛斯兰德,独栋价格也早已飙升至800万元/套左右。近期将推出的新一批独栋,总价也在千万级以上。

曾在江北以山河水一炮打响的鸿信地产,在江宁青龙山和横山水库之间有一块容积率低于0.2的别墅用地。鸿信地产的目标是将其打造成“南京最顶级的别墅豪宅”,售价以千万/套起。

有点“遭抢购”的味道

不可否认的是,虽然同为长三角重镇,即便在2007年,上海佘山、杭州西湖的别墅总价飙升到数千至上亿元/套时,南京还普遍是200万元买双拼、500万元买独栋。

让人意外的是,还没有正式开盘,这一批千万级别墅却

有点“遭抢购”的味道。南京锋尚副总经理刘宏告诉记者,目前锋尚14套沿河别墅还在图纸阶段,4月有几位老客户带新客户到售楼处,看了图纸即交了四套别墅的定金,总价均在2000万元以上。不久前名车试驾会上,两位名车主又买走了两套,“正式开盘时,真正对外销售的别墅可能只有8套。”

还没开盘的绿城玫瑰园二期,首批10套房源有4套在上周被业主认购,其中一套“楼王”还引来三位客户的疯抢。钟山美庐市场总监张飞也不讳言,今年4、5月,销售速度明显加快,2个月卖出7套。而在2008年,平均每月的销售量在1~2套左右。

有的价格两年平均涨30%

千万级别墅的涌现,背后是价格的一路跑步上涨。绿城玫瑰园从一期680万元/套

起,到现在的1200万~1500万元,单价从2007年的1万元变为现在的2万元。钟山美庐目前1500万元/套起的总价,与2008年比也涨了30%以上。锋尚国际公寓别墅单价在5万元/平方米以上。几年前,百家湖心的私家岛屿别墅印象威尼斯以4万元/平方米起、每年限售5套名声大震,如今项目单价已卖到5万元/平方米。据悉,甘熙故居边上的熙南里,后期也有一批城市别墅,预计单价在4万元/平方米以上。

“二期与一期相比,产品位置更靠近老山,全部为坡地别墅;材质、景观视角、产品风格等都是一期的升级版,是目前在南京找不到的别墅产品。所以不能以单纯涨价幅度衡量,而且物有所值。”绿城营销策划部经理邵秀丽认为,与一期相比,同档次产品的价格升值幅度在30%左右。

在顶级别墅市场 供求关系只是“相对论”

在表现活跃的背后是供应量持续放大。据官方数据,南京2008年总价在1000万元以上的别墅,上市137套,成交41套,年度供销比为3.3。今年1~5月,千万级别墅新上市75套,实际成交11套,供销比6.8。记者调查发现,也有一些千万级别墅,一直销售不畅。

按照南京大学社会学系主任周晓虹的观点,一个社会群体中,约有5%的比例为金字塔塔尖的人群。按照南京600万人口计算,至少有30万人属于金字塔尖人群。消费南京几百套千万级别墅,似乎不难。不过,这是理论推论,在现实中,这些人中并非所有人都会买顶级别墅,而且买南京顶级别墅。南京工业大学房地产经营管理系副教授吴翔华就指出,一套总价超过800万元的别墅,它的竞争对手将扩大到上海、杭

州、苏州等城市的项目。

不过,在开发商看来,不能单从供求关系角度去衡量千万级以上的别墅。“每一套千万级别墅都有支撑点,钟山国际高尔夫卖的是球场,锋尚卖的是主城区位和科技节能,钟山美庐卖的是文化,绿城卖的是品牌。一个好作品,也许供不应求;泛泛的产品,供大于求也不意外。”张飞认为,在顶级别墅市场,供求关系是“相对论”。

仅凭图纸就卖出六套价值千万别墅的锋尚副总刘宏说:其一,六套别墅的业主全部是南京人;其二,由此推论,南京隐富人群是个未知领域。这一点,张飞认同。金陵置业总监秦晓晖认为,别墅价值包含两个方面,一是资源占有,比如山水、高尔夫;二是物理属性,即居住价值。市场上这批千万级的别墅做到了这两点。

南京千万级别墅的两个“W”

WHO 谁在消费?

据秦晓晖透露,从玛斯兰德项目看,同样是独栋产品,千万级别墅和500万元左右的别墅的客户群有明显的不同。比如,项目前期的业主间有不少是金融界的高管和高管,进入1000万元/套的销售阶段后,客户群以私营业主为主。

从绿城玫瑰园二期、香榭岛等项目的客户来看,千万级别墅的客群除了来自南京本土外,长三角地区的其他城市的客源占据很大比重。

“在南京与这种千万级别墅匹配的人并不少,但他们相对内敛。因此顶级别墅面向的消费群必须是长三角。”中原地产南京公司别墅研究经理罗浩表示,产品越高端,所瞄准的金字塔顶端人群越窄,扩大区域辐射是必需的。

WHY 何以笑傲?

千万级别墅有三个特点,一面积超奢华,二单价很高,三产品特点明显。

比如,玛斯兰德除了独栋大庭院的产品特点外,成熟的居住氛围也为其加分不少。就锋尚国际而言,引入了高科技,在众多千万级的城市别墅中别具一格。钟山高尔夫和印象威尼斯,各自占据了紫金山和水的资源。

更先进的定制别墅也出现了。所谓定制,就是在打好框架后,提供几种户型设计方案供客户选择,还可根据客户意见做调整。除锋尚国际外,香榭岛也以“定制”作为宣传亮点。该项目整体规划有64套定制独栋别墅,号称两千万/套。开发商聘请了美国设计大师做顾问,每套户型设计都不一样。



钟山美庐两个月就卖出了七套



地段优势为玛斯兰德加分不少

福鑫国际大厦

- ◎ 5A级国际化商务CBD典范
- ◎ 洪武路金融大道桥头堡
- ◎ 精英企业专享的VIP领地

临街1层与办公2、3层出租,4、5、38层10900元/平方米起售。

- 裙楼2-5层4.5m层高,公共区域豪华精装,室内送精装,模拟自然环境智能化中央空调;
- 观景楼层38层气度非凡,千里风景,待您瞩目;东芝VRV中央空调,伴您24小时自由办公。

开发商旗下另有纯正超值商业地产待租

- ◆ 银城东苑商业中心—面积4915m²



加拿大B+B经典之作 ◎ 88000平米宏伟建筑,地处洪武路与白下路交汇点,商业、旅游、金融三圈交集,市内主要公交线路环绕,毗邻地铁一号线 ◎ 3000平米专属广场,加地下两层停车场完美解决泊车需要 ◎ 12部直达(Schindler)电梯,让您上下从容。

vipline | 84573622 / 84573623

开发商:南京市房产经营有限公司(宁房经第外00418号)
销售中心:南京市洪武路339号福鑫国际大厦7楼售楼处

