

金楼市 周刊 Estate

最权威的财富地产杂志

1000万元/套!

南京下关滨江的2幢超高层豪宅,将有房源刷新南京史上最贵公寓的纪录。

这几套房源位于世茂外滩新城3号楼和4号楼的顶楼,共有7套。开发商心理价位是1000万元/套左右。目前南京大部分独栋别墅的售价也仅在400万-800万元/套左右,千万级别墅已为罕见,叫价千万的公寓更前所未有。消息一出,闻者为之咋舌。

独家报道

南京惊现“史上最贵”公寓

业内认为,千万元公寓是非主流,不能代表豪宅价格趋势

1000万/套——公寓的价格超过别墅

2007年10月,叫价350万元/套的锋尚国际公寓曾被誉为“南京史上最贵公寓”。时移世易,目前南京大多数豪宅的报价都已经高达300万-400万元。江湾城200平方米以上的大户型售价约在300万-400万元/套,长江路9号150平方米以上户型的售价在350万元以上,锋尚北区公寓的售价也上涨到500万-800万元/套。

不过,“比大多数别墅都要贵”的世茂外滩新城复式豪宅将以1000万元/套的售价刷新南京公寓的价格纪录,成为最新版的“史上最贵”。

据了解,这批房源共有7套,分别位于世茂3号楼、4号楼的顶楼。户型面积在300-400平方米左右,是客厅部分挑高6米的复式豪宅。按照1000万元/套的总价计算,每

平方米的单价约在3万元。无论在单价还是总价上,都是目前南京最贵的公寓。

54层160余米——南京“史上最高”的住宅

“之所以敢报出1000万元/套的价格,是因为这几套房源占据南京独有的资源。第一,54层的高度,是南京最高的住宅;第二,这里观江观景的视野最好。”世茂房地产开发有限公司销售经理王震宇介绍,52-54层的超高层滨江豪宅,高度达到160余米,是南京住宅的最高纪录,而这7套房均位于顶层,是南京最高的公寓房。此外,从160米的高空俯瞰长江阔景和南京城景,也是独有的。俯瞰长江,远眺老山、河西新城、紫金山,整个城市尽收眼底。“再配以世茂一流景观户型设计和装修标准,售价千万也是物有所值。”

据记者了解,目前南京最高的建筑是位于鼓楼的紫峰大厦,高450米,

同时也是江苏第一、世界第七高,为商业办公楼。位于山西路上的中商万豪,共54层,主体建筑物高度约为180米,但该项目是商住综合用房。南京大多数纯住宅公寓楼为多层、小高层、高层,超高层住宅以30-35层居多,高度约为100米左右。在纯住宅楼中,达到54层、160米的世茂外滩新城是最高的。

未卖先红——众多客户购买欲强

世茂方面消息称,按计划,要到9月以后才正式推出这批千万公寓。但近期世茂的部分老业主和新VIP客户已在陆续参观,还有来自海外的几位客户表现出极强的购买欲。“居住高度和观景角度都极具稀缺性,7套千万公寓将采用全球拍卖的方式进行。”王震宇告诉记者。

无独有偶。据传,同处下关滨江的锋尚国际公寓最后几套公寓和1套别墅,也有可能以拍卖方式销售。

业内分析

千万公寓只是个案

千万公寓并非南京豪宅主流。江湾城、长江路九号、金鼎湾国际等豪宅的售价普遍在200万-400万元左右。即便在世茂外滩新城,目前大部分在售精装房源的均价也在1.6万元/平方米,总价在100万-500万元/套。叫价千万的公寓只有3号楼、4号楼顶层7套。

“因为占据了最高、最美等不可复制的空间资源、江景资源,才准备卖出千万高价,否则,公寓何以与同样占据山水资源的独栋别墅相媲美?”王震宇称,公寓叫价千万是产品的特殊性稀缺性所决定,所以并不具备豪宅价格趋势的代表性。

升值前景尚难估量

同样准备拍卖最后5套公寓和1套沿河别墅的锋尚副总刘宏认为,就像名家艺术品一样,资源越少,唯一性越明显,它的价值也越无法估量。这是那些规模性复制、流水线生产的“方便面豪宅”所无法比拟的,所以才有胆量拍卖。

不过,也有业内人士认为,拍卖也是开发商营销方式的一种,前提是要做好前期准备工作,才能保证有人参与、有争抢。千万级公寓占据一定稀缺资源,本身已是奢侈品,很难估量其未来价值,但也并不排除有价无市的可能。

快报记者 杨连双

本期导读

国土部门将加大土地供应

从5月开始,土地市场全面复苏,不仅竞价激烈,且成交地价溢价比已从前三个月的1.05%突增到27.37%。

>>>B27版

《金楼市》专访任志强

这次来南京的任志强仍然不改“大炮”风范,不少观点依旧火辣呛人。

>>>B30版

从该公寓看出去,江景尤为开阔



SILVERAIN 星雨华府

集庆门·地铁口 纯粹五星生活

1.8万m²法式中央水景华美绽放

地位之粹: 静对集庆门, 俯瞰新街口、龙江、奥体CBD三重繁华/ 交通之粹: 双地铁规划, 与地铁2号线咫尺之距, 三分钟即达/ 配套之粹: 毗邻城市综合体, 幼儿园、小学优势配套一应俱全/ 景观之粹: 1.8万m²中央水景, 每平千元打造/ 细节之粹: 镶嵌在地库的酒店式大堂, 双重细节锻造艺术生活典范/ 品质之粹: 全球顶级品牌YKK门窗, 品质承诺开关20万次不变形/ 综合之粹: 奢华恒温游泳池、顶级SPA、红酒雪茄吧等五星级配套/ 物业之粹: 五星级酒店式物业体系与尊贵法式服务体验

品鉴热线: 66676666 66676667
品鉴地址: 南京集庆门大街与江东中路交汇处

开发商: 南京星雨华府房地产开发有限公司 景观设计: 贝尔高林 规划设计: 星雨华府设计顾问有限公司