



受明显通胀预期影响,去年南京高端物业需求大爆发,仅别墅销量就高达108.94万平方米,同比增长156.48%。4月中旬以来,新出台的多个调控政策直指房产投资,楼市走向趋于下行。一方面是日益明显的通胀预期,另一方面是日趋严格的调控政策,人们面临两难境地。怎样才能让财富不缩水?高端物业能真正抗跌吗?

调控当前,高端物业抗跌吗?

应对通胀 去年高端物业成交猛增

业内专家分析认为,因为对通货膨胀的预期,资金持有者看好别墅豪宅类高端项目的保值增值性,将购买高端物业作为资产保值避险的重要途径,这是去年高端物业成交量和价格大幅上涨的主要原因。据统计,去年南京别墅平均售价环比上涨了三成以上,成交量上涨的幅度更高于普通住宅。

今年南京高端物业最新行情如何?戴德梁行近期发布的2010年一季度南京市场研究报告显示,第一季度前两月,南京市高档住宅市场仅92611平方米新增供应入市。其中,高档公寓市场供应量环比下降79.5%,成交量也环比下降了73.5%。不过,高档公寓的报价却上涨了8.15%,达17387元/平方米。高档别墅报价也上升了2.81%,达19743元/平方米。

上海高端物业市场是南京的重要参照,戴德梁行报告显示,一季度前两月上海市新增高档住宅

130005平方米,成交量为141449平方米,环比下滑62.6%。尽管成交量大幅下滑,高档公寓的平均成交价格却仍居高不下,2月环比上升1.1%,达48211元/平方米。而别墅成交价却由于结构性的变化相比前月下降了15.3%,51631元/平方米。

新政之后 如何选择最抗跌的物业

从国外及我国历史经验可以看出,通货膨胀下,投资房产的保值增值性更有保障。然而,4月以来,多个调控政策连续出台,市场整体趋于下行。在这个特殊背景下,对于高端物业的保值升值的作用,业内认为,“要区别对待”。

“受整体市场影响,高端物业调整也在所难免。”南京苏垦广告总经理经纶认为,调控政策必然引起市场短期调整,但高端物业本身的稀缺性却保证了其长期的保值升值。关键在于选择怎样的产品,他认为在现在的背景要特别注重居住功能,选择可作为第一居所的别墅,市中心或者区

域中心的高品质豪宅。“居住功能是房产的价值基础,自住比例决定楼盘的吸引力,人气旺盛会带动周边配套,配套成熟反过来使得楼盘生活便捷,其价值会随之提升。”

南京福舍投资顾问有限公司总经理史东透露,公司曾对南京多个别墅项目进行过调查,发现南京别墅的空置率比较高,主要是受南京的土地限制,近郊别墅少,远郊别墅多。相对于近郊甚至城市别墅,远郊别墅出租难,由于总价较高,所以转手也有一定难度。此外,南京高端物业的发展受上海影响比较大,上海对高端人群的吸引力远远超过南京。

苏鼎房地产研究所所长宋长坚则认为,调控实际上也意味着抄底的机会。从目前的调控政策看,短期对豪宅的影响是最大的,人们会选择观望,但是从长期看则是对普通住宅影响最大,豪宅因为面向的人群不同,政策对其影响会逐步减少。长期看来,占据独特景观、人文等稀缺资源的高端物业保值升值前景远高于普通住宅。关键投资者的思路要改变,要由短期改为中长期。快报记者 文涛

延伸阅读

南京别墅群落图

三山板块:是南京最大的别墅板块,也是最早兴起的别墅聚集地。经过近几年的快速发展,已经成为南京目前最为成熟的别墅生活区,尤其是将军路沿线,自将军北路的运盛美之国开始,自北向南分别有玛斯兰德、翠屏国际、瑞景文华、山水华门、爱涛漪水园、复地朗香等7个别墅大盘。

其中,作为三山板块别墅的代表作之一,玛斯兰德不论是产品品质还是价格一直都是区域领跑者。由于具备优越的地理位置以及纯熟的生活氛围,玛斯兰德不仅成为富裕阶层的首选第一居所,也获得了相当外籍租户的青睐。据说玛斯兰德正在酝酿推出第4期代表世界潮流的全精装修别墅。

老山板块:拥有老山得天

独厚的自然环境,再加上纬三路、纬七路等交通利好的不断传出,更是带动了该板块的进一步活跃。珍珠泉9号、绿城玫瑰园、大吉山水田园以及山河水等深藏在江北老山片区的别墅,逐渐在南京买房人心中建立起了品质的标杆。

环紫金山板块:从帝豪开始,环紫金山开始建设了很多重量级的中高端物业。由于距主城区较近,很大程度上成了第一居所。目前该板块在售的别墅有钟山国际高尔夫、中冶钟鼎山庄、紫园、钟山美庐等。

仙林板块:由于仙林多以双拼、联排为主,所以价位相对便宜一些,只有依云溪谷的临湖区域有独栋别墅。今年除栖园和招商依云溪谷有别墅推出外,保利紫晶山也将在7月面市。

山水主义 世界庄园

庄园生活,一场历经千年的回归

古罗马人用庄园盛载奢华,英国人用庄园寄托乡情,俄国人用庄园礼遇高贵,法国人用庄园彰显尊贵……如果说从别墅到庄园是一次居住形态的质变,那么从富人到贵族就是一场生活态度的华丽返溯。中冶·青溪庄园,一场百年庄园生活的优雅回归。

原味的私享的山水

在并不缺少山水资源的南京,可以私享的原味山水却寥寥无几。中冶·青溪庄园地处竹泉湖风景区内,被誉为南京的“千岛湖”。在清澈的自然湖泊以及上百年的原生植被之间,开地、农舍、牧溪和林地悠然围合。青溪庄园内空气负离子含量是市区的四十多倍,水域属于国家一级保护区,人真的生态与静谧,庄园的田园与意境,非普通的别墅所能比拟。



庭院涵养庄园生活态度

青溪庄园把田园的悠然大气纳于一方庭院之中,一期400-1200平米私家花园,奢享粗犷大庭院生活。庭院是承接家与公共空间的自我天地,也是释放生活的舞台。蔚蓝泳池边,热辣的烧烤聚会和恬然的下午茶会同时上演,永不缺少的,是比花香更浓的酷美生活情调。



流传于世的世族基业

庄园不是普通的别墅,而是流传于世的家族基业。青溪庄园一期产品采用西班牙风格,淡黄色立面和红色筒瓦屋顶相组合的暖色调,既醒目又不张扬。朴实的文化石和木质品加上,凸现阳光在建筑上的含蓄抒情。小拱窗,弧形檐口,精致铁艺,陶艺等丰富的西班牙符号,营造柔和、内敛、舒适的生活氛围。



空间演绎大家风范

青溪庄园的内部空间体现居住者秀木的城府性。300-370平米宽绰户型,给予尊贵品质奢享。二楼私密空间与一楼公共空间形成严谨的功能分离。家庭厅大气而豪华,满足主人休闲娱乐、交流礼教等方面的生活需要。吧台、壁炉等细节设置彰显居住的地位。



庄园是一种尽享别墅,而又远远大于别墅的生活,青溪庄园拥有有瑞莎花园会所,马术俱乐部,高尔夫练习场,山地运动中心,垂钓俱乐部,私家农庄,网球场,水上运动中心等10多项顶级配套,在私家农庄播种收获,在自然山水间垂钓一份闲情,在高尔夫场挥洒恣意人生,在花田会所纵情天下……阶层之隔,彼此共鸣。在其表壳逐渐褪去的时代,再现贵族式的庄园生活。

人间四月天,青溪庄园情楼展示区静美绽放,恭迎品鉴品鉴。| 咨询热线:84712828 展示中心:汉口路89号金鹰国际商城10楼A座

