



郟城御园的建筑风格源于英国都铎王朝的都铎风格,以彰显居住者的尊贵和社会地位

奥体“藏”墅将推最后39席 “限涨”下郟城御园不涨反跌？

9月以来,南京楼市持续“发烧”,库存量一度在3.3万套左右低位徘徊。房源的稀缺更加剧了市场销售的白热化,这在高端市场表现尤为明显。

在高端房源聚集的河西板块,最近推出房源的多家楼盘销售成绩都不俗,房源总价动辄几百万的楼盘也现“日光”。为了买到心仪的房源,有购房人不惜缴纳多份诚意金只求获得选房资格。

在这样的背景下,10月3日将推出最后39席别墅产品的郟城御园未卖先热。“这批别墅的位置比前期要好,但是价格一点都没涨,受到市场欢迎也很正常。”相关负责人如是说。

最后39席 低密度别墅奥体不再有

在寸土寸金的奥体板块,高端房源日益稀缺,尤其是别墅房源。因此,即将在10月3日推出其最后39席别墅产品的郟城御园可谓是奥体最后的一个别墅盘。

之所以这样说,是因为从《禁止用地项目目录(2012年本)》出台后,别墅类房地产开发项目被明令禁止。相关部门对容积率低于1.0(含1.0)的土地不再批复,这意味着,如果错过郟城御园,购房人就将错过在奥体购买别墅的终极梦想。

对于大多数购房人来说,除了别墅的理想居住形式之外,河西也是最理想的居住地。而郟城御园将这两者完美地融合在一起。

位于奥体核心,郟城御园东接河西CBD,包括华泰证券、菲律宾银行等几十家机构铸就繁华的商业圈;西邻滨江风光带,绿博园、滨江公园两大公园构成生态绿肺;北侧则为南京奥体中心、江苏大剧院、金陵图书馆、艺兰斋,第壹区形成浓厚的人文和运动氛围;台湾名品城、华新丽华欧洲风情街、南京国际会展中心、青奥新城则分布于郟城御园南侧。使郟城御园的业主能够方便地享受到奥体中心各项商业和生活的配套。

河西大街、奥体大街、扬子江大道形成四通八达的交通网络,在郟城御园,开车出行变得十分轻松。如果选择低碳出行,步行3分钟之内就能到达地铁奥体中心站。

依据未来十年的城市发展规划,奥体将成为南京最有发展前景的区域。新政府将搬迁至此,奥体成为南京现代化城市新中心的同时,其地段价值呈爆发性增长。随着2014年青奥会的临近,奥体新城的价值正在不断崛起。

产品和地段的双重稀缺性,凸显出郟城御园城市别墅得天独厚的价值和地标地位,也造就了郟城御园不可多得的收藏价值。

超高性价比 “限涨令”下价格不涨反跌

据悉,郟城御园即将推出的这最后39套别墅产品,面积区间约为186-377㎡。其中,联排面积377㎡左右,叠上约186-212㎡,叠下292-328㎡。

记者了解到,郟城御园在前期也推出过同户型产品,均价2.8万元/㎡,销售成绩不俗。相关负责人告诉记者,这批房源价格不变,仍为2.8万元/㎡,“之前我们也打算过涨价,毕竟这批房源的位置要比前期产品好得多,但是现在相关部门对于价格的要求很严格。”该负责人坦言,综合房源位置和户型来看,即将推出的这最后39套别墅产品,性价比实际高于前期产品,相当于比前期价格有所下降。

性价比尤其高的是郟城御园的联排别墅产品,将地下室5.8米挑高部分隔成两层使用,实际使用面积还将增加100㎡左右,平摊之后,产品均价只有2.2万元/㎡左右,与其前期在售高层产品价格基本持平。

“最亮地下室” 户户附赠超值空间

户型设计上,郟城御园也独具匠心。难得一见的大面积赠送,郟城御园进一步提高产品性价比的同时,成为最具居住舒适度的高端别墅之一。

记者观察到,从叠上、叠下到联排别墅,郟城御园每一种户型都有独特的设计之处,叠加最大开间达到8.1米,其中,一层层高3.4米,二层层高3.2米,叠下主卧开间也能达4.8米,空间非常开阔。

而联排别墅一层层高3.9米,地下室5.8米挑高的层高设计更是令人称道。由于高达5.8米,“有客户打算将地下室隔成两层,一层专门用来陈列收藏品”,销售负责人表示,挑高之后,联排的使用面积可以多出100多㎡。但郟城御园最惊艳之处还不在于此。由于安置了大面积多角度的可开启天窗,郟城御园的地下室阳光充沛,空气清新。完全颠覆了人们对地下室阴冷、潮湿的固有印象,也因此,有购房人称之为“最亮地下室”。

都铎王朝风格 重返16世纪英式贵族庄园

建筑风格上,郟城御园透露出浓厚的英伦气质。郟城御园的建筑风格源于英国都铎王朝的都铎风格,因其独具魅力的英国贵族气质,多被用于上流阶层贵族官邸。它通过砖、木、毛石等材质体现空间的厚重感和历史沉淀感,从视觉、质感、情智等功能赋予人们更加雅致的生活感觉。

追溯历史可知,16世纪的都铎王朝,是英国历史上的“黄金时代”,是英国从封建主义过渡到资本主义的重要时期。随着社会、经济的巨大变革,英国的艺术、文化也在此期间达到了一个顶峰,形成于哥特末期的“都铎式建筑”,混合着传统的歌德式和文艺复兴风格,正是在这一鼎盛时期发展成熟,并得到上流社会的偏爱,纷纷依此修建舒适、高贵的

持平。记者调查发现,目前奥体在售楼盘的精装修单价绝大部分集中在2.6万-2.7万元之间,最贵的达到3万元/平米,超高层住宅的毛坯价格也在2.1万-2.2万元之间。与此同时,近期江心洲G42地块拍出12094元/㎡的楼面价,刷新板块地价新高。即使是在奥体南部,位置相对偏僻的区域,刚刚开盘的项目均价也已经飙升至近2万元/㎡。

业内专家坦言,如果不是受到“限涨令”影响,奥体板块房价一定不会维持在近期的水准,“超过3万元/㎡都是有可能的”。

也正是因为房源的供不应求,加上“限涨令”带来的房价低位,使得奥体板块近期推出的房源一面世就获得热销。而像郟城御园这样的稀缺产品同时又占据着核心区位的别墅产品,更是未卖先热。

此外,郟城御园所有的叠下都赠送南北花园,面积最小60㎡,边户的花园面积更是能达到180㎡;叠上则赠送30多㎡的阁楼,与一般人对于阁楼拥挤、狭小的印象不同,郟城御园的阁楼平均高度达2.5米,最高处甚至能达到3米,完全不会带来居住的不舒适感;而联排别墅的私家花园面积更是达到330㎡,有“半亩花园”之称。

有钟爱田园生活的购房人对这“半亩花园”爱不释手,惊讶于开发商能够如此大手笔地在奥体核心打造出私家花园。记者粗略算了一下,按此前奥体中部地块的出让价格计算,单是楼面地价已经突破1万元/㎡,这样算来,郟城御园“半亩花园”的价值至少也在400万元以上,相当于一座河西平层大宅的价值。

名邸雅居。郟城御园沿袭了都铎风格建筑外观的起伏多变,保留了哥特式建筑的塔楼,凸起的骨架山墙、大烟囱,以及丰富的装饰线角,排列随意的狭长窗扇,复杂而陡峭的屋顶,整体外观古雅而结实,气度高贵,都从英伦建筑原样搬来,营造了纯正而浓厚的英伦气息。

开发商在用材方面可谓精挑细选,既制造了大气、美观的视觉效果,也确保了建筑的质量。据郟城御园的相关人士介绍,项目一层外墙全部采用干挂花岗岩,上方外墙则采用高级真空劈开砖。立面对称的构图,营造了英伦的宫廷感。而高低错落的线条,又将现代元素融入其中,和英伦风结合得天衣无缝。(杜磊)