

# 创新评比剑指高端物业—— 别墅、商铺、写字楼蓄势待发

绿城玫瑰园等豪宅入主南京,让南京高端别墅市场颇感震动;绿地广场创下世界第五高的殊荣也引起了南京楼市较大争议。加上新城新区的发展,大量MALL主题的商铺涌现市场,2007年度高端市场可谓是亮点不断。在业已启动的“2007中国南京居住创新典范楼盘评比”活动中,针对别墅、商铺、写字楼等高端项目组委会也分别设置了多项大奖。

## 别墅创新力愈强潜力愈大

“以往南京每年的别墅开发量在200多万平方米,其中独立别墅只占10%,联排占70%,其他占20%。从中可以看出,南京的纯独栋别墅项目比较少,大多数项目都选择独立+双拼+联排的组合。而随着江北、城东等区域别墅板块的兴起,独栋别墅的市场占有量大幅提升。”据报名参加本次创新评比活动的一家别墅开发商透露,因为独栋别墅的上市量增加,别墅整体档次不断提升,因此产品的创新也被提到更高层次。

“别墅本身供应量相对不足,再加上别墅禁地政策的推行使得别墅稀缺性进一步得到体现,现在别墅的价位上涨幅度较快。别墅开发商为卖出更高价位,在产品方面求新求异,也使别墅在运营理念上,以及产品形式上不断出现新的突破。”针对别墅创新问题,一些业内人士也表达了类似观点。他们认为,别墅用地稀缺对别墅升值影响颇大,别墅用地可谓是寸土寸金,因此其价值上升空间也可以预测。而

在处于上升期的别墅项目中,那些创新能力很强的品牌项目,虽然售价很高,但却能创下很好的销售成绩。

## 南京商业地产有待挖掘

新市区的住宅市场逐渐成型,可以预见,愈来愈多的人口将疏散到这些新的区域。大量人口涌入,必将对这些区域的商业配套提出新的要求。不少商业地产运营商正是看中这个契机,事先就在这些区域布下重局。几年来,这些区域商业开工建设与竣工面积都居高不下。但有个问题不容忽视,现在这些区域预料中商业地产盛况并没有出现。不少商铺是卖出去了,但商家人住情况并不理想,新区很多商业项目出现空置。

“新区商业将在下一阶段迎来较好的发展期。”在采访中,一位商业地产专家对新区商业前景颇为看好,他认为一段时间前出现的新区商业空置现象,将会随着大量住宅的交付使用,在之后的一段时间内出现转机。“南京不是不需要大型的商业街,也不是不需要大型的SHOPPINGMALL,但是这些业态必须是建立在一定的

发展阶段和一定的消费潜力基础之上,并且有正确的运营方式。”他认为,随着商品房大量投入使用的时机来临,以及商家对自身运营策略的调整,南京商业地产必将会迎来一个飞速的上升期。而在“2007中国南京居住创新典范楼盘评比”活动中,商业地产也成为本次活动关注的重点之一,哪些项目具备真正的投资潜力?这也将成为观众与专家们的共同评定中见分晓。

快报记者  
许延正



产品创新力愈强潜力愈大 (资料图片)

## 特别关注

### 首次设立“最具社会责任感企业”奖项 真英雄的角逐舞台

最具社会责任感的企业,是应业界人士的强烈要求而新增的奖项。这一类声音认为,即使是一家业绩优异的全国型开发商,即使它在产品、服务、创新等方面都已实现最佳目标,仍然不过是一家以自我为中心的公司,仅仅关注自己的利润和产品。但是,每一家开发企业都生活在生态价值链中,处于各种各样的社会关系中,仅有业绩并不能构建一个长期发展和成功的良好基础。因此,它必须与社会建立起共赢、互利的关系。于是,考察开发商社会责任感,成为当前最热门的话题。

当前,在西方国家,企业社会责任已逐渐从一种理念性的推广上升到了一个企业公民标准的制定和认证。比如1997年企业社会责任国际组织,总部设在美国,和其他西方国家及其他国际组织共同制定了全球首个道德规范国际标准SA8000社会责任国际标准,目标就是保证供应商供应的产品符合企业社会责任标准的要求。随着SA8000的推广,企业不仅实现了自己的社会责任,而且从中获得了实际的利益。现在,17%的欧洲消费者认为公司企业社会责任方面承诺

是成为他们购买产品和服务的时候主要考虑的因素,而且有五分之一消费者愿意花高一些的价格买对社会和环境更加负责任的产品。

在我国,房地产行业的社会责任感率先受到了全社会的共同关注。这个行业天生肩负了“居者有其屋”的社会责任,具有社会责任感的开发商往往更重视承担促进国家经济发展和保障经济稳定运行的责任,承担促进社会和谐和提高全社会保障水平的责任,承担创造税收和创造就业机会的责任,承担节能减排、防治污染、保护环境的责任,承担扶贫济困和发展慈善事业的责任,承担保护员工健康和确保员工待遇的责任等。

渐渐的,普通消费者也开始意识到,最具社会责任感的企业绝非一个枯燥的口号,而是一系列可见的努力。在本次评选中,组委会认为,对诸如捂盘惜售,囤积居奇,交付迟延,霸王合同,哄抬房价,偷工减料等等有违开发企业社会责任的做法实行一票否决,令其无法参与最具社会责任感企业奖项的角逐。通过这次评选,我们将看到真正的地产英雄。快报记者 刘欣

**聚焦顶级奢华·高层湖景样板**  
玄武英郡164m<sup>2</sup>豪华精装实景耀世公开  
为了让尊贵如您的参观全程不受打扰,敬请电话预约鉴赏

**南京市中心5H酒店式湖景豪宅** (整层起售)

- HORIZON地景建筑 凌空99米玻璃幕墙,与玄武湖光影呼应,270度近距俯瞰玄武湖的奇景豪宅
- HERITABILITY世代传承 中央路上,湖南路旁,市中心绝版湖景宅地,无可估量的地段价值,成就富豪名流仁爱留传的世代豪宅
- HEALTH健康养生 紧邻3600米沿湖森林氧吧,充分吸收绿色负氧离子,幕墙应用双钢化+2A+LOW-E中空玻璃,防尘、防噪、防辐射、防紫外线
- HUMANITY以人为本精致 华东率先引进Hitachi smart security system高端智能安防系统,并由金牌物业南京绿地物业提供同步江苏地标超高层—紫峰大厦的五星级酒店式管家服务
- HIGHEST EQUIPMENT顶级建材 原厂Hitachi无齿轮环球智能电梯、施耐德—格兰兰兰多媒体箱、TCL公共部位红外感应开关、香港星级酒店……高品质品牌衬托豪宅风范。

礼宾处: 中央路(玄武饭店北侧200米) 礼宾专线: 025-58862828·58867878

玄武英郡  
+ 南京国际大厦 WAWU INTERNATIONAL +