



# 细数南京楼市创新败笔

## 景观败笔

### 一堆华丽的“建筑垃圾”

“世界的不是民族的,只有民族的才是世界的。”放眼建筑艺术同样如此。如果只是照搬别的国家、别的区域成功的建筑理念,而不考虑到区域地貌、文脉,割裂传统,那只能造出一堆华丽的“建筑垃圾”。而事实上,在早期南京楼市部分区域,就曾经产生过大块大块的“建筑垃圾”,成为异国风情的试验场,满目充斥的都是不正规的异国建筑风情,南京六朝古都的文脉传承反倒找不到丝毫痕迹。

欧化的水景旁,搭建着中式假山;罗马柱等欧式元素,与

中式元素搭配,给人一种不协调的感觉。而从大的区域上看,缺乏与文脉、史脉、地脉的接洽,没有文化根基的产品大量涌现,使南京六朝古都的优势逐步丧失。

园林景观的引进,也存在大量不顾区域特点的败笔。为了嫁接异域风情,一些热带珍贵树种被引入南京,可惜与气候难以兼容,造成浪费维护成本的摆设。西化的人工湖效果不错,但维护成本成为日后管理难题。运营不善,最后不少项目的水景沦为“无水湖”、“臭水湖”。 快报记者 许延正

## 设计败笔

### 一味求美忽视了实用性

南京市民用建筑设计院的相关建筑师向记者列举了这些例子。比如空调外机位。有时候,设计好的空调位居然正对着邻居的卧室窗户,造成邻里纠纷;有时候,小高层和高层住宅的空调外机挡板选择的材料不适宜,造成人住一段时间以后挡板开裂破损。

江苏中大建筑工程设计公司的建筑师举出了引发视线干扰的败笔案例。比如,目前国家对小区楼宇相对位置做出了日照方面的强规,新建的小区日照间距都能达标,简单说,前后楼宇之间间距足够大。但是左右楼

宇内,有时候会因距离过近,两家拉开窗帘就将对方看得一清二楚,毫无居住私密性可言。在国外,对建筑视线干扰问题处理得要好一点。在美国就有强规规定,100英尺(相当于30米)以内不得形成视线干扰,值得借鉴。

还有为了外立面创新而在公寓楼顶设计的飘板,反而丧失了美感,增添了累赘。再说落地窗、飘窗、大窗遍布室内,十分通透,住起来才发现冬天空调太耗电。这是因为窗户再用双层中空玻璃,也不如墙体保温节能。 快报记者 刘欣

## 商业败笔

### 产权式商铺昙花一现

产权式商铺是近年来兴起的物业形态,主要是指所有权和经营权分离。投资者出于投资目的,将商铺委托发展商或品牌经营商统一经营,投资者获得稳定的投资回报租金收益。

南京引入这种模式比较早的是位于新街口的商茂广场。产权式商铺的营销推广,引来一批投资者,使这个项目得以迅速回笼资金,成为当时南京商业地产项目成功运作的典型案例。随后,谷阳大厦、盘谷亚泰广场、中国女人街、永利购物中心、中泰国际广场等一批产权式商铺应运而生。在鼎盛时期的2004年,据说南京大大小小二十几个商业项目上马,其中90%以上打出产权商铺的口号。

产权式商铺项目越来越多,相应的纠纷和问题也越来越多。在盘谷亚泰广场,南京罗宾纳公司原本承诺业主们在购买该商铺3年内,每年将拿到总购房款7%的投资回报,3年后盘谷亚泰广场依然享有优先出租权,根据届时的市场行情,给予业主们相应的投资回报,引起了市场的热烈追捧。可是后来因投资回报无法实现,71名业主集体“罢课”。第二年还有11名温州商人联名将盘谷亚泰告上法院,要求收回铺面,后经调解解决。

夫子庙大世界商贸城在销售时也承诺购买该商贸城的商铺每年将可以得到总房价8%的回报,包租时间6年到12年不等。然而,

2005年1月,购房户发现,他们收到的回报款是按5%折算的,而非当初的8%。此外,江宁中国女人街等商业项目,在商铺招商时也打出了8%以上的高回报率,但是转租事件屡有发生。珠江路上的未来城的经营也出现窘境。

直到2006年,因为产权式商铺存在的风险,南京房产局停止办理产权式商铺的预售许可证,并禁止产权式商铺的销售。但是那些已经取得预售许可证的项目可以继续销售。与此同时,对已经采用产权式商铺销售的项目,将加强商铺预售款的监管,明确预售款的用途去向,以保证建设工程的按期竣工。

快报记者 费婕



盘谷亚泰广场的失败案例引起人们对产权式商铺的反思 快报记者 路军 摄

## 再现江湖

### 万达江南明珠

城东南 90—130平方米绝版5层纯多层  
最后100席现正预约登记,即将公开

万达江南明珠,城东南纯多层样板楼盘,1300余户成熟社区蔚然呈现,2007年末绝版礼献,集万达户型之大成,100席收官之作,邀您共享城东南醇熟生活。

项目地址:石杨路2号 售楼地址:星海路6号万达紫金明珠售楼处(光华路17.32.110路底站)  
开发商:南京万达房地产开发有限公司 建筑设计:南京顺辰建筑设计有限公司 广告推广:恒志天成

84077777 86805588