

# 金楼市 周刊 Estate

◎最权威的财富地产杂志

## 混搭社区内的城市别墅

## 红花 or 绿叶 ?

[市场现象]

### 混搭社区涌现城市别墅

中海凯旋门“精装修小户型+联排别墅”的复合型高档社区的定位令业内谈兴大起。无独有偶,鼓北板块16万平方米的天正湖滨在完成大户型豪宅到酒店式公寓和写字楼的销售后也将推联排别墅。

记者了解到,在中海凯旋门和天正湖滨的“公寓和别墅”混搭出来之前,河西板块紫鑫中华广场去年所推出的紫檀雅居堪称是同类产品在南京泛主城板块内的最早尝试。

一位开发商认为,近期南京市场上涌现的城市别墅最大的特点就是,不是以独立的别墅社区出现,而是混搭在主城一些高端公寓社区内。记者也发现,这种别墅在整个社区中的体量一般很小,仅二三十套左右,且以联排为主,单户面积多在180-300平方米之间。比如,中海凯旋门总建筑面积10.9万平方米,其中别墅仅20套,面积180-200平方米;天正湖滨规划的4栋联排,合计也只有30套,单户面积最大的也就300平方米左右。

主城公寓社区的别墅产品的价值点在哪里?市场接受度如何?

[业内观点]

### 别墅价值在于拔高公寓

南京中海地产营销经理章周文表示,凯旋门最终确定采用“小户型+联排别墅”的产品搭配,主要有两方面考虑:首先,在前期市场调研中,有不少客户表示希望能够在这样一个项目内买到别墅产品,毕竟总价500万元左右的城市别墅在南京最稀缺。其次,由于地理位置的关系,中海希望凯旋门的社区档次定位尽量往高端走。走小户型路线是因为此前南京主城区普遍是大户型豪宅,为进一步提升社区的整体品质和档次,同时规划有20套联排别墅。

南京网尚研究机构策划总监金涛认为,“公寓+别墅”这种物业组合在南京主城区出现,可以看成是“财务上没有风险、规划上可能实现、客户有这种需求”这三点的结合。他分析说,从南京主城区楼市的近期产品供应来看,前一阵子清一色的主城大户型豪宅让一部分高

端客户流失到了外围区域。比如,一个客户打算花150万元在主城区买套公寓,按照现在的房价他可以买一套80平方米左右的房子,但市场上普遍是150平方米以上的房子。开发商选择做小户型也为抓这样一部分高端客群。怎么样才能让小户型产品的社区做得非常高端呢?于是在财务上风险小、规划上又能实现的情况下,联排别墅就在这种社区内出现了。“别墅在这里的价值在于拔高公寓产品,提升社区档次,拉升产品的价格。”金涛说。

### 混搭产品不会成大趋势

这种策略会不会被其他楼盘效仿,成为未来南京楼市的一种趋势呢?接受记者采访的几位业内人士和专家的答案基本一致:产品的销售应该不成问题,但不看好其规模前景。

天正集团南京置业办公室主任顾红艳表示,天正湖滨二期内的别墅早在2005

年就规划好了,当时定位为“明城墙内唯一低密度住宅”。这一定位依据于南京人传统的临地而居情结的回归,其最大亮点就是“繁华与安逸仅一门之隔”。同时,这种产品对于土地的条件要求也很高,比如规模大小不能做,位置不好不可做,周边环境不好或档次不高也不可做,加上主城土地资源很紧张,这种产品肯定不可能成为趋势。

章周文表示,凯旋门的首批产品销售不错,不排除后期会有其他开发商跟风。但是,“长远来看还是不会成为趋势,最多是市场一个阶段下的一种产品类型。”

金涛认为,从上海、北京等城市的情况来看,这种别墅产品最后可能还不会以居住为主,可能更多会被用于办公。比如已完成销售的紫檀雅居,定位上其实更倾向于强调“河西CBD总部经济别墅享受”,相当一部分产品是被企业买去用于办公。 快报记者 刘果

■延伸阅读

### 别墅新名词——“独联”

对于购房者来说,耳熟能详的别墅产品也就是独栋、联排、叠加、双拼这几种。近期,记者发现,南京市场上新出现了一种名为“独联”的别墅。据了解,这种“独联”产品今年里大量出现在了恒大地产位于溧水的金碧天下项目中,总共有222套。何谓“独联”别墅?南京恒大地产相关人士介绍说,这种产品并不是纯粹意义上的独立别墅,也不能算严格意义上的双拼,可以说是介于两者之间的一种创新产品。

“这种产品拥有很大的花园面积,和双拼别墅比是非常有优势的,但私密性和占有公共资源上又与独立别墅有一定差别。但也正因为这样,独联可以有丰富的面积段,最小面积只有200多平方

米,最大的超过500平方米。”她表示,独联别墅在广州已实现了良好的客户接受度和认可度,户型设计上也是恒大在地产行业发展十多年来的一些总结。

记者获悉,在溧水的森湖溪谷这个别墅项目中,产品类型其实也借鉴了“独联”面积段上的考虑,单户面积只有200-300平方米,名曰“小独栋”。业内人士认为,如今这批别墅产品一方面是受容积率限制,提高土地利用;另一方面也是在控制总价,以面向更广的消费群。无论是“独联”还是“小独栋”,都可以看作是传统奢侈独栋别墅与联排、叠加等经济型别墅之间寻求消费平衡的新品类。

快报记者 刘果

赛世香樟园IV期 (尾盘)

# 抄底

# 开盘裸降

香樟园29号楼, 7月26日

降无可降! 仅有28套!

### 物价局核准价

房号	单价	房号	单价	房号	单价
601	<del>8200</del>	102	<del>7900</del>	103	<del>7900</del>
701	<del>8500</del>	202	<del>7900</del>	203	<del>7900</del>
801	<del>8500</del>	302	<del>7900</del>	303	<del>7900</del>
901	<del>8800</del>	402	<del>8200</del>	403	<del>8200</del>
1001	<del>8800</del>	502	<del>8200</del>	503	<del>8200</del>
1101	<del>8800</del>	602	<del>8200</del>	603	<del>8200</del>
—	—	702	<del>8500</del>	703	<del>8500</del>
—	—	802	<del>8500</del>	803	<del>8500</del>
—	—	902	<del>8800</del>	903	<del>8800</del>
—	—	1002	<del>8800</del>	1003	<del>8800</del>
—	—	1102	<del>8800</del>	1103	<del>8800</del>

### 29号楼裸降价

房号	面积	单价	总价	房号	面积	单价	总价	房号	面积	单价	总价
1101	126.81	7000	887670	1102	89.9	6900	620310	1103	107.71	6900	743199
1001	126.81	7000	887670	1002	89.9	7000	629300	1003	107.71	7000	753970
901	126.81	7000	887670	902	89.9	7000	629300	903	107.71	7000	753970
801	126.81	7000	887670	802	89.9	6900	620310	803	107.71	6900	743199
701	126.81	7000	887670	702	89.9	6900	620310	703	107.71	6900	743199
601	—	—	—	602	89.9	6900	620310	603	107.71	6900	743199
501	—	—	—	502	89.9	6900	620310	503	107.71	6900	743199
401	—	—	—	402	89.9	6800	611320	403	107.71	6800	732428
301	—	—	—	302	89.9	6800	611320	303	107.71	6800	732428
201	—	—	—	202	89.9	6800	611320	203	107.71	6800	732428
101	—	—	—	102	89.9	6700	602330	103	107.71	6700	721657

注: 1、如果登记客户过多,将摇号配额。 2、29号楼下层商铺已售,含餐饮店。

财富热线 85899966 85899977

营销中心 南京市仙林大学城杉湖西路9号 香樟园会所

开发商 南京农生仙林房地产开发有限公司

售楼代理 东泰置业