

楼市过冬,别墅也难“独善其身”;“别墅年”上半年销售量缩减近3成—— 别墅,还是保值增值的首选吗?

曾被业内一致看好的别墅市场也没能在这场楼市寒冬中单骑突进。根据易居 CRIC 系统的监测,上半年南京别墅房源上市量同比增长 55.38%,成交量却比去年同期下降了 28.75%。虽然较住宅市场跌幅近一半的“惨烈”稍微好些,别墅开发商们也早已叫苦不迭。

名词释义

别墅年

2006年,国家正式叫停别墅用地,禁止别墅地块出让,这使得别墅作为稀缺物业愈发显得珍贵。与此同时,南京房地产市场上的各类别墅产品也在悄然酝酿,一大批独栋、双拼、联排、叠加等别墅、类别墅产品先后崛起。到 2007 年,别墅市场逐渐显山露水,出现热销势头。于是,业内人士一致把别墅上市总量最大的 2008 年称为南京的“别墅年”。

两套别墅抢一个客户 上半年别墅销售量不如意

2007年底,位于江北象山路西侧、容积率<0.4的超低密度地块(2007G75)受到开发商疯抢,经过 95 轮竞拍后以高出底价 3.6 倍的价格拍出,楼面地价高达 1.2 万元/平方米。拍卖结束后,与该地块为邻的联排别墅香山一号立即将原定在年底开盘的计划推迟,并准备上调 8000 元/平方米的原定售价。今年 5 月底,迟“嫁”

的香山湖一号终于开盘。不过,8657 元/平方米的售价与初定价出入并不大。而自开盘当日售出 16 套后,至今仍未有成交。

独栋别墅山河水今年上半年的销售业绩位居全市前列,但其营销负责人也同样喊“冷”,称“与去年不可同日而语”。据悉,位于仙林、江宁等区域的别墅也遭到了不同程度的冷遇。

正如开发商所感受到的,南

京别墅市场正面临饱和的警戒线。据易居 CRIC 系统的监测,今年 1-6 月,南京全市别墅产品供应量为近 50 万平方米,新增供应面积比去年同期增加 17 万平方米,同比增幅达五成以上。而 1-6 月别墅成交面积仅 22 万平方米,成交量同比下降了近三成。正因为如此,上半年南京别墅的累计供求比已由去年同期的 1.33 扩大到 2.1。

未来上市量仍然可观 别墅还是保值增值首选吗?

即便如此,近期及未来两年内南京别墅上市量仍非常可观。在江北,除在售的绿城玫瑰园、山河水、国信·自然天城、香山湖一号等别墅外,大吉·山水田园、正源·汤泉别墅地块,美达·象山路别墅地块、通宇·象山路别墅地块都将在近一两年内上市。在仙林,继栖园、依云溪谷、山水风华等之后,英伦·爱丁堡等一批新别墅项目即将亮相。去年拿地风正盛时,招商地产、仙林地产等都在高位拿下了位于仙东的低密度(可作别墅)地块。

包括紫金上林苑、紫庐、紫园在内的一批环紫金山别墅、类别墅产品也即将从今年下半年起陆续公开,同时还有不少储备地块尚待开发。同样,在山水资源充裕的江宁、溧水、宝华等地均有大批别墅在售或即将面市。此外,位居主城的真正湖滨、锋尚国际公寓、金马郛城、金基汇锦国际等楼盘内的“城市别墅”也都加入了别墅大军,欲分一杯羹。

那么,超大体量供应与销售量低靡同时存在,作为高端物业的别墅,还是保值

增值产品的最佳选择吗?

不能忽视的一个事实是,2007 年 10 月开盘的绿城玫瑰园,当初 400 万-600 万元/套的售价,在不到一年的时间已经升至 600 万-800 万元/套。而在二手别墅市场上,曾以 1 万余元/平方米单价售出的江宁某别墅,时下报价仅为 7000 元/平方米。

“别墅新品上市量巨大,二手别墅体量也不可小觑,价格升降幅度很大。别墅增值与否,关键在产品本身。”金涛认为,国家叫停的是纯独栋用地,真正稀缺的也是纯独栋别墅,所以,近年来做得比较好的独栋别墅也一直畅销。此外,总价在 100 万-200 万元/套的经济型别墅是普通中高收入人群能消费得起的产品,受众面很广。最为尴尬的是地处中间地带的产品,这就需要在产品内涵上出彩。

“韬光养晦,做足内功,是别墅开发商们唯一能为自己做的事。”姚志伟如是总结。

快报记者 杨连双

高端物业缘何会失宠 供应量大了价格上了个台阶

易居中国分析师王鹏将别墅市场的冷遇首先归结为上市体量巨大所导致的竞争激烈。而另一方面,大批别墅产品的出现,导致了其内涵的参差不齐。“较大比例经济型别墅、类别墅的存在,本身并不能得到认同,故而滞销。”

不过,在山河水营销部经理、身为别墅开发商的姚志伟看来,目前别墅市场低靡根本原因,还在于人们向来认为最抗风险的别墅物业,也不能在大势日下的当下独善其身。2006-2007年,山河水首批组

团的独栋别墅一经面市就在开盘当日售罄,时下,在产品形态、社区环境日臻完美时,销售与前两年有一定差距。“不能否认高端产品的关注人群仍然很多,只是目前全国甚至全球范围内的房市低靡,使别墅客户的消费信心也在低谷,这种需要大环境和不确定的时间去重塑。”姚志伟不无感叹。

实际上,另一个不能忽视的原因是,从去年至今,一路畅销的别墅在销售单价上也小上了一个台阶。“仅以方山-九龙湖一带为例,2007年中雷丁 town

的对外售价在 7000-9000 元/平方米,时下该区域别墅最高已飙升至 1.3 万元/平方米。”网尚研究机构市场研究部总监金涛认为,价格上涨,使别墅消费人群对其承受也出现了问题。

据统计,去年上半年南京市别墅物业的单位均价在 7000 元/平方米左右,下半年则达到了 8000 元/平方米,到今年上半年,均价在 10000 元/平方米左右。而就别墅物业而言,每平米小涨一两千元,总价会增加数十万元,顶级别墅更是以百万元为计算单位涨价的。

RSUN 红太阳家居·迈皋桥店

REDSUN HOME DECO

家庭环保 越测越放心

9月6日-10月12日

买建材送免费家庭装修环保检测

二楼建材
9月6日重装升级,盛大开业

五金、水暖、油漆、电动工具
木工电料、防盗门、工艺玻璃

金秋特价惠无限,期待您的光临。

<p>名家门业 B2018 华庭防盗门 原价: 868元 现价: 699元 步步高防盗门 原价: 868元 现价: 699元</p> <p>将军门业 B2010 G209防盗安全门 原价: 1480元 现价: 1380元</p> <p>欧琳水槽 A2013 H5819 特价969元 欧琳厨房电器TDC油烟机+先锋C灶具 特价2888元</p>	<p>佳德水槽 A2017 LY03 特价868元 佳德电器A01B+B10 特价1888元</p> <p>美心防盗门 B2002 木纹三条门 原价: 1286元 现价: 750元</p> <p>宇峰门业 B2007 9公分龙裕家防盗门 原价: 958元 现价: 820元</p>
--	---

师恩永难忘 (9月6-10日)
红太阳家居亲情谢师宴

活动期间,持本人教师资格证至本店,送台历或礼品一份,并可现场办理VIP会员卡

圣象地板 B3029 凭教师资格证购买可获赠现金红包
迈思德地板 A3035/A3040 订购迈思德地板,可获赠食用油一桶
佳德水槽 A2017 凭教师资格证再送礼中礼
陶一郎瓷砖 B1056 9月10日盛大开业,全场6.8折优惠,订单有好礼
格雅风尚整体家具 A3036 盛大开业,9月6日-10月8日全场8折

今科电采暖壁挂炉 A3039
领先科技,缔造采暖行业典范,优质、环保、安全、节能 电话: 137 7665 0016

★ 根据消费者投票和专业评审,选出您的家装晒图摄影作品大赛获奖作品,请 徐睿生、李敏、姚媛媛、陈美玲、杨相辉、王云 于2008.9.6-9.7至红太阳家居迈皋桥店总办台领取奖品。

RSUN 红太阳家居·迈皋桥店

• 电话: 025-85539007 • 地址: 南京市迈皋桥经二路1-2号(晓庄广场向东400米)
营业时间: 10:00-22:00 2008年9月6日重装升级,盛大开业,敬请关注

RSUN 红太阳家居·华东MALL店

• 电话: 025-88822798 • 地址: 南京市大桥北路48号
营业时间: 10:00-22:00 2008年9月6日重装升级,盛大开业,敬请关注

www.redsun.com.cn