

# “踩盘三人行”第二季:探访楼市热中热 揭掉投资标签,小户型居家刚好

楼市热,小户型大热。7彩·幸福里排号已到250左右,中海凯旋门再次一天凯旋250套,东郊小镇推多少卖多少……在读者的强烈要求下,我们这期踩盘把目光对准了热销小户型。

两天的踩盘经历让记者发现,投资再也不是小户型的惟一标签,小户型从功能混杂的单一空间转向功能齐全的居家模式。住在小房子里很好很温暖,成为选择小户型的年轻人共同感受。

■本版撰写 快报记者 费捷 杨连双 制图 俞晓翔

## 第一站 中海·凯旋门

## 买个小房子住在鼓楼

### [踩盘背景]

3月28日,中海·凯旋门珍域开盘,当天卖出250套。中海·凯旋门一开盘,其成交额就占据了全市的半壁江山。

### [基本信息]

**位置:**中山北路盐仓桥  
**规模:**总建筑面积10.88万平方米  
**容积率:**3.99  
**得房率:**约74%  
**物业费:**3.3元/平方米/月  
**交通:**16路、21路、31路、100路、131路、132路  
**发售:**3月28日推出珍域组团,主力户型33、44平方米精装小户型,33平米的单室套,首付8万元左右,均价1.1万—1.3万/平方米。

### [踩盘日记]

中海·凯旋门位于下关盐仓桥十字路口,归属鼓楼区。从新街口到这里的公交线路非常多。

在四楼样板间,四套样板房风格各异。44平方米因为多出个大阳台,封闭一下就变成书房,面积不大,但普通居家的功能全部具备,客厅餐厅厨房卫生间工作阳台书房主卧一个不少。置业顾问也坦言,44平方米并不都是拥有阳台,部分没有阳台的户型也就是个一房一厅户型,但总价略低。

中海·凯旋门小户型设计理念源于香港,因为在香港这样的弹丸之地50平方米两房,70平方米三房司空见惯,移植到南京后有大批希望留在主城的年轻人买来结婚过渡居住。

记者在现场看到,中海·凯旋门因紧临中山北路和大桥南路交界处,城西干道高架也在项目西侧,项目的西边部分房源会有噪音,为此开发商配备了双层隔音玻璃。

### [铿锵三人行]

#### 专家——

中海·凯旋门热销首先得益于地段,其次是精细设计以及品牌含金量。中海·凯旋门是用住宅的手法设计小户型。传统单身公寓功能混杂类似酒店,但44平方米小户型有具体的功能空间,融入精装修设计,将自住功能发挥得很好。高层公摊面积较大,开发商通过赠送面积来弥补这一问题。

——刘新(华森建筑与工程设计顾问有限公司南京分公司总建筑师)

#### 购房者——

本打算去江北买大房子,可看了这里的小房子就改变想法了,工作太忙,我倾向于住得方便。——赵小姐

### 《金楼市》——

凯旋门很中海,南京很香港。——许延正(《金楼市》江北首席记者)

在凯旋门的样板间,一见倾心不足为奇。不过,买房大事当慎之又慎。——安珍(《金楼市》苏州首席编辑)

单身公寓的螺蛳壳升级为功能齐全的居家小户型,刚性需求就这样被撬动了。——费捷(《金楼市》河西片区首席记者)



### ■小贴士

## “踩盘三人行”继续招募

想跟我们一起踩盘吗?最想看哪家楼盘?最想了解这些楼盘哪些细节?欢迎与我们联系(报名时请留下联系方式)

热线电话:84783545  
84783529 84783628 96060  
邮箱地址:kb-jls@163.com

## 第三站:东郊小镇

## 南京版“大盘崛起”

### [踩盘背景]

首付5万就能买一个家?不少年轻一族对东郊小镇·小新家非常感兴趣。带着不少人的梦想,我们踩盘第二季的首站,驶向东郊。

### [基本信息]

**位置:**麒麟镇宁杭公路以北,沪宁高速公路以南,锦绣花园以东  
**规模:**总建筑面积100万平方米  
**容积率:**1.1  
**得房率:**多层近90%;  
**物业费:**多层0.6元/平方米/月;小高层和别墅1.0元/平方米  
**交通:**游5路、314路、123线(原太作线)、南汤线等;未来地铁2号线马群站离项目5公里。

**发售:**项目分十期开发,在售的是四街区房源。目前四街区18#挑高小户型和部分多层住宅、联排别墅正在销售中。精装修多层均价5400元/平方米;挑高精装公寓均价6000元/平方米;别墅均价7000元/平方米。

### [踩盘日记]

仍从现代快报社楼下(新街口置地广场)出发,出中山门后上老宁杭公路,车行17.5公里,40分钟后就到了销售现场。入麒麟镇后几家施工楼盘产生的灰尘和灰色旧房,让人心情一沉。好在坐落于老麒麟镇东部的东郊小镇已初见百万大盘规模。项目目前一、二街区已交付入住。记者一行从在售的四街区步行至一、二街区,沿路可见老人推婴儿车散步,小区的绿色植被、鹅黄色的建筑立面颇具美感。小区的外部配套要仰赖老镇,但在一、二街区间有一条已成熟的商业街。

挑高4.95米的小户型公寓分38、48平方米两种,仅18#在售,

朝南户型单价约6400元,朝北户型5000元/平方米起,总价22万元起,全部精装修交付。750元/平方米的装修标准,却采用了科勒、摩恩、蒙娜丽莎等品牌材料,让人觉得很值。

### [铿锵三人行]

#### 专家——

东郊小镇2006年初开盘,是南京为数不多的百万平米以上大盘。项目最引起共鸣的是价格和持续的升值空间,低单价、低总价、实用性高造就了其高性价比,每次开盘去化速度首屈一指。然而由于交通和生活配套改善的力度不够,以及京沪高铁穿四、六街区而过给楼盘带来的硬伤,对该盘产生不利影响。

充分考虑了主流客群以青年立足型和养老型为主的情况,户型设计以控制总面积的实用性为前提,做到大开间,短进深,全明设计,户型均好性较高。

——周颖(易居中国信息咨询有限公司)

#### 购房者——

20多万元买两房两厅(挑高小户型)的确有诱惑,小区氛围也不错,如果离地铁站更近一点就好了。——赵先生

### 《金楼市》——

麒麟老镇有些破旧了,转入东郊小镇,顿感柳暗花明。不失为南京版的“大盘崛起”。——杨连双(《金楼市》大城东片区首席记者)

这里有万科经典作品四季华城的影子,万科在南京没能实现的梦想,东郊小镇实现了。

——费捷(《金楼市》河西片区首席记者)

## 第二站:7彩·幸福里

## 22万元买到的幸福

### [踩盘背景]

近期,7彩·幸福里样板间开放,来自建邺区、鼓楼区、秦淮区、白下区的看房人蜂拥而至。据说已经用掉售楼处1271副鞋套,目前新推300套房源,房号已排到250左右。

### [基本信息]

**位置:**雨花台区油坊桥汪家村  
**规模:**33万平方米  
**得房率:**75%,使用率1.5—1.8倍  
**物业费:**1.5元/平方米/月  
**交通:**与即将开通的地铁二号线油坊桥站距离仅500米,与地铁一号线不足2公里,周边有62路、96路、153路、158路、169路、宁井线等多条公交线路。开发商开通了连接社区和宁芜公路的专用隧道,未来将建设过街天桥直通地铁站。

**发售:**目前正在销售A栋7彩·幸福里挑高5米小户型,总价22万元起,均价6000元/平方米。面积有42平方米、43平方米、51平方米和52平方米四种,4月26日开盘,2010年底交付。

### [踩盘日记]

虽然地处雨花台区油坊桥,但这里距离新街口直线距离不过11公里。在项目附近的公交站,记者

发现,公交线路至少有六七条,直达主城各个地方,且发车频率高。记者乘坐公交车96路转100路到新街口前后只花了30分钟左右。

虽然距离开盘还有一段时间,但即便是周一下午,售楼处也已挤满了看房人。在样板间内,记者直接感受就是,这个小户型“不简单”,面积只有四五十平方米,可客厅和主卧室的开间都达到4.2米的尺度,楼上楼下各有一个卫生间,总面积才4.7平方米,但一步跨入“舒适型”行列。走廊内的公共部分挑高面积全部赠送给业主,每户都有8—10平方米,设计师把这里叫做“弹性空间”,购房人可以利用这个空间做活动室或者衣帽间。

7彩·幸福里是7彩星城最后一期,开发商承诺在2010年底就可以办理产权证,且在合同中约定。因为这个原因,7彩·幸福里首付最低为六成,贷款四成,一般首付10万元左右。

### [铿锵三人行]

#### 专家——

利用室内有限的空间做更高效的安排是目前小户型设计的主要趋势,这类功能型小户型适合首次置业者过渡居住。

从户型图上看,7彩·幸福里挑

高小户型的赠送面积较多,比如南阳台,走廊挑高部分,这些都提高了户型的使用率。此外,一般小户型尺度方面都比较局促,而7彩·幸福里的小户型空间感比较阔绰。无论是卧室还是客厅以及赠送部分的开间都超过4米,这一点比较难得。总层高5米,楼下2.4米,楼上2.3米,虽然与普通住宅相比层高略低,但并不影响使用。

——刘新(华森建筑与工程设计顾问有限公司南京分公司总建筑师)

#### 购房者——

施工现场都跑几趟了。因为这一期前面有整个小区的10号楼王,所以11层以下日照时间相对较短。我在考虑是否买楼层高点的,因为可能价格会高一些。——李先生

### 《金楼市》——

相比江宁江北,油坊桥地段优势更明显,总价优势更突出,产品力也过硬,难怪引得这么多买房人热情高涨。

——费捷(《金楼市》河西片区首席记者)

独到的户型设计很容易让人产生购买冲动。

——李艳艳(《金楼市》首席编辑)