

# 江北别墅为何按兵不动



山水水即将升级

已赶上一般别墅十多套了。”记者在采访中了解到,目前江北绿城玫瑰园、自然天城、山水水等高端别墅产品,均依托老山区域的生态环境资源,在南京市场上整体定位较高。如目前在售的绿城玫瑰园项目,每套价格多达到800-1300万元。山水水二期产品在户型升级后,绝大部分也不低于500万元。在整体价位和档次走高后,销售量已经不再是衡量市场是否回暖的唯一标准。

## 集中推广期一再延迟

从2006年,人们就判断江北将迎来“别墅年”,但现在却很难看到有这样的迹象。今年江北公寓市场回暖后,开发商普遍加大产品供应量,而别墅市场反应则要慢上一拍。目前大部分项目在年后并没有急于上马,山水水、自然天城等项目均是在消化剩余产品。备受关注的象山路别墅地块,也要到明年才会启动。而绿城玫瑰园则表示上半年不再推出新产品,香山湖一号更是干脆“封盘”。目前仅有自然天城表示,将在春季推出新房源,而这批房源也仅有50套。

是等待一个更好的销售时机,还是捂盘惜售?这成为困扰人们的又一个问题,对此有业内人士指出,由于高端市场消费氛围没有形成,别墅价格很难卖上去等都使得南京别墅一直以来都没有真正火起来。尤其在经历了去年的市场调整期之后,大部分别墅开发商更是习惯性

抱有“稀缺产品不愁卖”的心态,目前江北别墅市场没有形成很强势头的原因,也在很大程度上与此有关。

## 产品还要往更高端走

虽然别墅集中推广期延迟,但产品创新提档升级似乎从来就没有停止过。在产品上不断推陈出新的山水水项目,在销售告一段落后,目前正集中精力做分阶段交房工作。与此同时,其二期产品还在做精心打磨。据该项目相关负责人介绍,新推产品将在庭院、建材、户型上做更多改良。同时单栋户型的面积大多在500平方米以上,总价当然也比一期要更高一些。

“现在从市场接待量情况看,高端市场有活跃的苗头。”据绿城玫瑰园营销策划经理邵秀丽介绍,由于对未来的市场看好,他们下半年将推出总价更高,户型面积更大,品质感更强的法式别墅。这部分产品无论在景观,还是在使用材料上都将有进一步升级。

“二期推出的50套独栋别墅,每一栋都是经过精心打磨。”据自然天城项目营销负责人介绍,仅在单套别墅花园面积的拥有比例上,该别墅就达到了1:1。而该项目更加强了对商务酒店、内街等公共配套的打造,而项目新一期样板也将在四五月份对外公开,在产品层面有很多新看点。

快报记者 许延正

## 江宁别墅

# 颐和公馆 推湖岸双拼民国别墅

自入市以来,位于江宁九龙湖畔的民国别墅颐和公馆一直都是南京别墅销售的领军楼盘,尤其在去年市场低迷的情况下,其热销态势也给市场和其他楼盘带来不少信心。近期,该项目再次向市场推出一批260平方米民国双拼,凭借卓越的性价比、稀缺的地段和高品质的产品细节,实现了两周卖四套的销售业绩。



颐和公馆

## 建在风景区的城市别墅

颐和公馆南侧紧挨着3000亩九龙湖湿地公园和牛首河,独享600米超宽河堤景观,四周绿地公园环抱,景色怡人;考虑到外部的景观资源,开发商在内部庭院布置有静水清池,可种莲藕,养锦鲤,并设有木平台,上面种植桂花等造型大树,可供一家人纳凉聊天,听风赏月;同时,在南侧水边设置白色的景墙,墙上设计出方形和圆形的中式孔洞符号,并用石头和梅兰竹菊等植物形成一幅唯美的写意山水画,格调高雅。

项目虽坐落于自然之中,但凭借便捷的交通网络、成熟的配套等,为生活带来无限闲适。在项目的十分钟生活圈内,拥有菜场、超市、百家湖小学、同仁医院、胜太路餐饮娱乐商业一条街、爱涛艺术馆。从社区出门,驾车两分钟即可到达机场高速,10分钟便能直达主城。

## 河堤双拼彰显民国之美

颐和公馆在近41亩土地上建造39席别墅,容积率仅为0.43,建筑密度仅为0.19,同时从南京颐和路民国建筑群中汲取的民国建筑

设计灵感,以灰白色为基调,再造了一处纯粹的民国风格别墅园区。

项目外立面使用宜兴紫砂陶土面砖,兼具隔热、保温、耐腐蚀的性能。每栋别墅至少拥有三个不同角度的平台,外拓了别墅的空间,便于观景采光。户型设计具有开间宽、进深短的设计特点,大大提高了舒适度。其中,近期推出的247-279平米民国双拼,大至13.7米的超大开间,多个生活露台与阳光清风亲密接触。

在选材方面,断桥铝、双层中空玻璃、美国龙膜玻璃贴膜确保隔热、保温,大大降低能耗,确保舒适度。木质扶栏,青砖铺地,荷塘月色、观景石桥、叠水石桥三大建筑小品,彰显出小区的尊贵品位与卓越品质。

“这里的39套别墅各不相同。”该项目销售负责人介绍说,“完全独享的私家官邸”,是颐和公馆的规划理念,也是民国建筑的居住真谛。颐和公馆里不同的建筑造型量身定制有风格不同的园林景观,超大精装私家庭院、阔绰优雅生活空间、融私密与开放为一体的建筑布局等,为居者呈现更加人性化的居住体验。快报记者 刘果



绿城玫瑰园

虽然价格不菲,但春节过后不久自然天城就卖出5套别墅;绿城玫瑰园年后售出4套千万豪宅,目前一期仅余5套;山水水项目在春节后的销售也有起色,与去年比较似乎江北别墅有回暖迹象。但耐人寻味的是,目前大部分别墅或类别墅项目都没有做集中推广的迹象。绝大多数项目把重点销售期推迟,甚至放到下半年。究竟是对市场走向琢磨不透,还是惜售?今年江北别墅市场真有些难以捉摸。

## 市场是否回暖要看公开情况

“山水水一期刚开盘不久,首批30余套房源即告售罄,让人惊呼别墅卖出了公寓的速度;自然天城一期低调亮相,销售也是顺风顺水。”据江北一家别墅项目有关负责人介绍,经过2008年的调整期后,江北别墅已经盛况难再。现在的高端市场更像是“孩子的脸”,表情实在难以琢磨。

“比起去年,现在销售的确有些起色,但不能据此认为市场就一定是回暖了。”山水水项目策划经理姚志伟认为,由于目前市场推出的高端产品量少,大部分项目销售尚未完全公开,因此真正市场情况如何,需要综合衡量各项目公开上市后的情况。

“现在江北别墅产品与住宅不同,很难用销售量衡量其回暖与否,有的别墅只销售了几套房子,但总价

## 招商依云溪谷 两周成交过亿

位于紫金山东麓的招商依云溪谷持续热销,仅过去的两周,成交额逾亿,其中尤为引人瞩目的,是总价近1600万的千万级独栋豪宅名花有主。

据一次买入2套双拼别墅的客户张先生说,他一直在关注依云溪谷网上成交情况,最近的一个星期,其水岸双拼组团的成交量就有10套,看来依云溪谷以“城市别墅”形象入市,准现房发售的方式,确实高人一筹。

招商地产相关人士介绍,所谓的“城市别墅”拥有四大要素:便捷的交通和完善的生活配套;优越的自然山水资源;低容积率形态;私家家庭院。从去年拿下城东板块面积金额双料冠军后,第一季度再度领跑高端市场,结果证明,客户对于招商“城市别墅”非常认可。

招商·依云溪谷三期项目“墅立方”秉承了一、二期的开发理念,在产品设计上追求“人性化”设计,在南京别墅产品同质化严重的洪流中,独辟蹊径,提出对“立体别墅空间”概念的关注。“墅立方”与传统的叠加别墅相比,拥有更多的创新和变革。不管是叠上户型还是叠下户型,“墅立方”做到了让每户都能够拥有地下室和入户花园。既形成了完整的“地下一地面一地上”的立体别墅空间,又可以让每户业主都能吸纳地气,拥有更多的生活情趣。目前,墅立方已经全面接受预约登记。

# 名家别墅 翠屏山原生半坡豪墅

“民族音乐会,歌声飘金陵”,4月23日,一场民族音乐会即将于南京人民大会堂优雅登场,以焕然一新的视听感受,成就全新的高贵与典雅。

据了解,本次活动由名家别墅冠名,名家别墅作为南京翠屏山的最后臻藏,以城市别墅和半坡豪墅的双重魅力,为南京精英人士打造绝无仅有的39席私家臻藏府邸;不仅为居者带来自然之中的闲雅意境,更成就无可比拟的至尊身份。

## 9900元/平米起,尽享翠屏山的雍容与奢华

名家别墅紧邻国家3A级风景区将军山风景区,背靠1.5万亩森林绿肺,项目依山而建,坐落于翠屏山半山之上,背靠山景,阳光普照,得天独厚的自然环境、精益求精的细节品质、尽善尽美的生活配套等,在成就别墅极尽奢华享受的同时,也使得本项目的性价比达到最大化,满足更多城市精英对翠屏山半坡别墅生活的憧憬。

## 打造南京别墅的样板

名家别墅,采用日本YKK独家定制门窗,每一扇窗都烙有名家LOGO,尊贵刻入每一处细节。且YKK型材耐压门窗,极大地保障了门窗的优良性能,保证了耐腐

蚀、防火性、绝缘性、安全防范性及易保养性;而我们不惜重金选用干挂花岗石包边窗框,坚实厚重、低调内敛。

名家别墅窗更是采用6+12+6LOW-E中空玻璃,此为低辐射镀膜玻璃,不仅对远红外线有较高反射比,还可复合阳光控制功能,采光自然,效果通透。

## 邀你共赏南京民乐会

4月23日,南京市委宣传部、文化局将携手名家别墅,举办“龙腾虎跃”——2009专场民族音乐会。凡于4月3日-23日之间,莅临名家别墅现场的客户,或者致电名家,均有机会免费获得民乐会贵宾票,在感受翠屏山半坡别墅魅力的同时,更能零距离感受民乐会的奢雅盛宴。

# OPEN

## 首付4万,留在主城

### 开盘热销70套,仅余50席

买50㎡现房,用88㎡两房空间

### A+ 康益10年, A+品牌回馈计划 持续升级

+ A+计划 I 4万留在主城,全城独享首付一成  
+ A+计划 II 免息2年,分红月月有/安心置业,一年不交房

品鉴专线: (025) 52461166/52461599

项目地址: 宁丹路与春江路交汇处现场,售楼处地址: 春江路49号  
 开发商: 南京蓝岸房地产开发有限公司(全资子公司),南京蓝岸房地产开发有限公司  
 蓝岸置业(南京、无锡、常州、镇江、南通、盐城)有限公司(全资子公司)