

20多万元度假小公寓走俏

度假小公寓走俏市场

在南京的度假类别物业,别墅“一统天下”的格局正在被打破。近期,地处南京远郊风景区的天生桥华洲凤凰小镇、宝华山山一方、茅山美加东部假日等项目纷纷推出休闲度假小公寓产品,为南京度假物业注入新的“血液”。据悉,这类产品以低总价和独具个性引发了市场投资新风向,南京远郊楼市也为此越加热闹。只是,这种另类的度假小公寓的市场前景和投资价值如何?如何与景观别墅区分市场呢?记者就此展开调查。

今年5月,徐小姐和家人一起到句容宝华山游玩,中途路过了一个名为“山一方”的楼盘现场,一时好奇就走了进去。没想到就这随意的一看,让她掏出了信用卡刷了一万元订了套房子。“当时就是感觉那个地方风景很美,20多万元买套房子用来偶尔度假或者投资都不错。”她说。

事实上,徐小姐只是目前市场上这类需求的一个典型,占据风景资源的小面积、低总价的度假公寓产品正在南京市场走俏。宝华山山一方销售员汪小姐告诉记者,这类产品很受南京市那些工作稳定、收入中上游的客户的青睐,项目规划的全部600套小公寓,目前仅剩100多套。面积32~75平方米,有毛坯房,也有精装修,总价20多万元起,很容易被接受。

此外,溧水天生桥风景区的华洲凤凰小镇5月初推出100多套精装小户型,主力户型面积是46.6平方米和58平方

米,卖得也非常不错。由于空间虽小,阳台、卧室、厨房、洗手间样样齐全,故美其名曰“迷你别墅”。位于句容茅山4A级风景区的美加东部假日本次推出的是33~67平方米的电梯花园洋房,虽然没正式开盘,但据说预订情况相当好。

“别墅一统”被打破

谈及南京的休闲度假物业,人们总是自然地与别墅联系在一起。记者发现,随着市场上这批度假小公寓的问世,别墅在度假项目中“一统天下”的格局将被打破,因为这些度假小公寓和别墅在一个项目中一般是共存的。

一位业内人士分析说,从需求升级和细分角度看,度假物业“别墅一统”格局被打破是必然的。客户是为了满足更好的居住条件而购置别墅,是居住需求的升级,而并不一定是度假需求的升级,因为对于“居住”而言,功能是内向的,使用者在乎的是物业内部空间是否大得能容得下个性化的装

修,各房间是否能划分出更多样的使用功能,总之一要“住得舒服”。但对于“度假”而言,功能是外向的,使用者更在乎的是物业外部是否有优美的自然环境可以放松身心,周边是否有独特的人文环境可以换一种和都市不一样的生活方式,对居住功能的要求反而淡化。

立足点在“资源”和“价格”

中原地产南京公司市场研究中心总监张君认为,度假型小公寓其实是旅游地产开发中的一类产品,这种产品的市场立足点在于“资源”和“价格”。

首先,这类产品基本上都是处于南京远郊的风景区内,有的是独立的园区,有的是与别墅区共体。在以往,人们总是将休闲度假与别墅紧密联系在一起,只是别墅的置业成本毕竟太高,对于大部分人来说无法实现,于是开发商开始在度假别墅里尝试建一些低成本进入的产品,在资源占有上毫不逊于别墅。

其次,考虑到这种产品最

终是用于休闲度假,投资成本是否有吸引力很重要。度假公寓多以30~65平方米的小户型精装修度假公寓为主,并努力把每套公寓成本控制在十几二十万元左右,探索一条新的经济型度假之路,提供另一种有别于以往大别墅度假的全新度假生活。

华洲凤凰小镇销售部苑经理也表示,和别墅共享同样的景观资源,而在购置成本上又远远低于别墅,是度假小公寓产品能够与别墅分割度假物业市场的关键。

市场前景看好,关键看运营

事实上,据记者了解,早在2005年,南京建宇集团就在中国香泉湖国际度假中心项目中,率先引入了酒店式度假型公寓产品;而在2006年~2007年之间,汤山的巴厘原墅和世外边城也曾分别向市场推出了“温泉度假小公馆”和“度假酒店式公寓”。然而,从后期操作来看,都不是特别成功。

业内认为,与相关城市比

较而言,南京市在旅游房地产的开发和推进上相对滞后,这也是度假公寓在南京周边没有形成强势规模的主要原因。张君认为,当前南京开发旅游房地产已具备了许多成熟条件。“从一个文化古城的概念来看,南京有太多的地方值得游人去慢慢地观赏和品味,关键问题是如何留住游人,如何将风景优势、文化优势、交通优势、区域优势、经济优势有机地结合起来,采用租售结合等灵活的营销方式推向市场。”她分析说。

“度假公寓的市场肯定有,但对投资者来说,是否能做到物有所值或者是押宝正确,其实关键看开发商对于这类产品后期的包装和运作。”恒大地产南京营销中心副总经理郭阳也表示看好度假小公寓的市场潜力,但她认为,度假公寓的价值主要是依托风景区的旅游开发,其次就是开发商如何将项目与旅游区人群结合起来,比如有些项目代租或返租的承诺最终能否兑现。

快报记者 刘果

天润城 35万买钻石两房

天润城上周推出的79—81㎡的金牌两房,仅周六一天,就狂售100余套,不出两天全部售罄。为回馈客户,天润城此次推出一批“价廉物美”的房源,位于13街区3栋604室的81.68㎡两房多层更是开出35.1754万的惊爆价位。

本次户型包括79—82㎡两房,83—87㎡三房。79—82㎡两房为舒适的两房两厅一卫,户型布局合理:客厅配独立宽大大阳台,卧室均配飘窗,明厨明卫,通风采光优越。83—87㎡三房为结构紧凑的三房两厅一卫,全明设计;客厅配独立宽大大阳台;卧室均配飘窗,通风采光优越。地铁3号线的开通,使天润城更加靠近市中心;琅琊路

小学分校的挂牌;苏宁环球商贸城天润城店、苏果超市社区店的开业,以及已开学的天润城小学和规划中将要兴建的一所配套小学、3所幼儿园,让天润城更具魅力。

[小贴士]

售楼处地址: 大桥北路77号江北电信大楼一楼

公交车线路: 可乘坐131、132、136、149、159、鼓扬、盐工、盐葛、盐浦、盐滁等线路在红太阳建材城站下

看房车地点: 苏宁环球套房饭店门口、湖南路苏宁环球购物中心门口

发车时间: 9:00,10:00,14:00,15:00

天华硅谷庄园 开盘再度火爆江北

今年上半年,天华硅谷庄园以1667套的成交套数、167795.56㎡的成交面积和6.33亿元的销售金额,荣膺南京上半年销售面积冠军。7月18日天华硅谷庄园推出新房源,当天上午,天华硅谷庄园的销售已近百套。

天华硅谷庄园毗邻江北传统中心位置——泰山新村广场。这里不仅是未来江北新城发展的核心区域,更有各式生活配套。此外,“无缝对接”地

铁3号线,使天华硅谷庄园成为江北的“纯正”地铁物业。

天华硅谷庄园此次开盘推出的2期最后5栋绝版小高层是压轴典藏精品。户型由88㎡的二房及116—127㎡的全景三房组成,大部分房源3房全朝南,双阳台双飘窗设计,不仅保证了通风采光等舒适生活需求,更能达到“观景最大化”的效果。备受关注的天华硅谷庄园社区景观——硅谷湖湖景样板区即将落成公开,欢迎品鉴。

山水云房 第三季花庭洋房将开盘

一个社区的可贵不在于有多大,而在于它本身内涵的多元化,它是协助城市拓展的关键。山水云房设计师、加拿大BDCL斯克特·罗姆瑟斯如是说。

虽然世界各地风土人情各有不同,但凡优质生活区,其建筑与规划必定对居住形态具有超前意识,将商业与居住的特性分离,重视极强的生活便利性,同时构筑纯生态居住的生活氛围,这就是多元化建筑规划。

除了稀缺性,山水云房第三季花庭洋房更以多元化人居生活理念,将别墅级指标严格贯穿于建筑中,私家前庭后院、层层退台、户户窗下花池,依山傍水的景观环境……令居住既能拥有媲美别墅的品质,又可享受超高性价比。作为山水云房的核心产品,花庭洋房的数

量有限,且不可复制,而令人艳羡的风景资源及生活配套更将成为第三季花庭洋房提升价值的砝码。

据悉,山水云房第三季花庭洋房即将在10月正式开盘,而此季认购预定现已火爆进行中,预购更有多重优惠举措。此外,作为浦口区城市综合体一部分的高端商业澳林生活MALL预计在下半年动工。澳林生活MALL面积达6万平米,总投资近10亿,未来将引进旗舰店百货、高端电影院线、顶级餐饮休闲、优质购物街区等,它的出现必将弥补浦口区高端商业的空白。超高综合性价比,别墅级景观资源、无限前景的区位配套优势,多元化的价值链必将使山水云房成为一个美丽又不可复制的宜居之所。

时光■韵 加推臻藏新房源

今年9月,南师大时光口韵幼儿园将正式开园,这将使时光口韵的配套优势进一步提升,掀起时光口韵新一轮销售高峰。众多老业主介绍来的新客户接踵而至。

南师大时光口韵幼儿园是由时光口韵的开发商联合南京师范大学幼儿园共同运营的,幼儿园的师资力量雄厚,全部由南师大幼教集团的教师担任,按照省级示范幼儿

园的标准建设。

7月18日时光口韵紧急加推了83平米二房、108平米三房户型。户型布局灵活,方正紧凑,功能齐备;超宽尺寸观景阳台,将山水美景、清新空气全数揽入家中。时光口韵位于地铁安德门站和小行站间,到新街口只需要四五站,大约十分钟。配套齐全,建行营业网点、移动、电信营业厅已进驻,同时,医院、小学等设施也是应有尽有。

麒麟山庄 创造南京豪宅顶峰

城麒麟山庄的开发商香港恒丰集团,创建于1980年,是香港主要华资经纪行之一,历经二十余年的洗练,跻身香港最大华资经纪行之一。恒丰集团董事长、全国政协委员、太平绅士张华峰说:“南京是六朝古都,内地一线城市,房地产市场还有很大的上升空间。我对这里非常看好,不仅要在这里打造豪宅,更要把我心中的香港豪宅带进南京,创造南京首屈一指的港式豪宅。”

在香港人的理念中,高尚住宅区应与闹市保持距离且交通便利,满足回归自然、寻求宁静的心理需求,同时做到不离于市的便捷。高尚住宅还应位于纯居住地区,居住人群的稳定将确保

社区的安全与舒适,这一切要求与麒麟镇不谋而合。住在恒丰·麒麟山庄,依山傍水,赏山之俊秀,听水之灵动,涵盖如此美景的楼盘在南京没有几处了。

配以英国R.VILAROSA ARCHITECTS进行的项目方案设计,中国香港华艺(深圳)公司完成建筑施工设计,英国ALN设计顾问公司负责景观规划设计,麒麟山庄将各式设计理念和大家风范完美融合。以社区中央2万平方米的人工湖为核心,用溪、河、湖、喷泉和瀑布等多种形态的水以及柳树、广玉兰、桂花、银杏等种类丰富的植物,穿插以河边长廊、庭院、凉亭等小品建筑将整个社区景观连为一体。

蜂巢 交付在即房源仅余三成

位于山西路广场北侧的高档楼盘——蜂巢生活馆将于本月底交付使用。目前总共84套珍贵房源仅余三成。

地处中山北路188号,毗邻山西路市民广场的蜂巢生活馆,价格最低的房屋每平方米约15000元,并且是5.25米挑高楼盘,自行隔层后可增加一倍的可用面积,在黄金地段山西路,无论是自用还是投资,都十分超值。蜂巢生活馆将于近期交付使用,即将成为现房,即买即用。据了解,蜂巢开盘至今已

销售了七成多,84套房子所剩无多。

蜂巢挑高5.25米设计,创南京小户型单层层高之最。以主力60㎡左右户型为例,挑高隔层后,动静功能分离,两室两厅两卫双层设计,提高私密性和个人活动范围,实用面积约100㎡,功能变得更加多样化且丝毫不显压抑。蜂巢还为业主量身定做实用阳台,并且每户均赠送进深优越的超大储藏空间,使得居家生活功能更加完善。

大华锦绣华城 法派新洋屋8月8日盛情开启

自今年大华全线升级之作三期香榭美颂首批房源推出以来,短时间即告售罄。而此次旗下公园阔景新品洋屋的推出,在满足众多购房者需求的同时,也象征着一个原味法式公园生活的梦想又将再次启程。


“楼盘的立面还有入口大门已经出来了,我特别喜欢,很有味道。”销售现场,已经来过几次的意向客户张先生告诉记者,“锦绣华城带给我的是一种综合品质的高度融合。即使不出社区,也可以满足360度全方位生活需

求。”简单的一席话,道出了大华锦绣华城备受关注的普遍原因:30000㎡家乐福即将开工、重点名校——浦口实验小学即将落成、榴美幼儿园、芳香公园&游乐场……

此次推出的香榭美颂法派洋屋新品,以罕有的低密度建筑布局,近80米的阔绰楼间距,不到20%的建筑密度,将更多空间留给绿地公园和生活空间,是真正意义上的低密度产品;“虽由人作,宛自天开”,同时,组团间以景观极好的处理手法,围绕10000㎡茉莉亚岛风情广场,打造内外

双水景的优雅生活。

在产品上,延续了大华一直以来的创新思路,产品涵盖44—74㎡的时尚一房、81—88㎡创新二房以及116—123㎡超值三房,其中最受购房者关注的是其主力产品空中叠墅,上下两层空间,采取错叠形式,构造别墅级的私享空间;以附加值著称的近10平米入户花园(赠送一半面积)两房产品,轻松实现两房变三房时空转换;而飘窗、5.9米宽景阳台、270度景观视野等创新更是概括了一切美好特质。



3个月狂销6亿
百家湖豪宅成最热收藏品

城市湖景豪宅77m²-128m²正在热销,108m²最后5席

清盘一口价

优惠活动即将结束,席位紧张,先来先得

赏湖热线 52100777 52100888

接待中心:南京江宁开发区利源中路85号 发展商:南京百家湖房地产有限公司