

聚焦「老山板块」系列报道之一

# 从“小三山”到“大三山”——

# 下一站热点:老山别墅群落

几年来,南京别墅版图不断扩容,从早期的以将军山、翠屏山和韩府山为核心的“小三山板块”延展至如今的紫金山、“三山”、老山三足鼎立的“大三山板块”。虽然,老山早已被南京人熟悉,但作为高端别墅的重要一极——老山别墅板块却是近年来才开始有所动作的。随着纬七路的全线贯通,国信自然天成、山河水等项目近期的频频动作,一个极具潜力的豪宅区日渐成形。

## 成绩单:老山有墅初长成

### 受益纬七路规划

“香山湖一号自今年5月开盘以来,销售情况一直较稳健,每月均有20套左右的成交量,而至今推出的60余套联排别墅也已基本售罄。”据金盛田集团销售部经理万芳介绍说,“一直以来,在房价方面,珠江镇的普通住宅相较于桥北并不占优。但是在2007年后,尤其在2008年,桥北出现了明显的波动,而珠江镇房价却依然坚挺,并有了一定的上扬,这是购房者对一个板块的区位和发展前景的充分认可。”

与香山湖一号毗邻的就是2007年“地王”的美达·象山路。2007年11月,经过95轮激烈拍卖,由美达

集团和浙江宏强投资12.05亿价格拍下江北老山脚下象山路的一幅别墅地块,楼面地价高达12129元/平方米。而产品结构为联排别墅和合院别墅的香山湖一号,当前的单价则维持在8000—10000元/平方米。“再加之纬七路全线贯通的利好,以及通宇·林景雅苑项目的启动,香山湖一号的价格在年底前应当会有一次上调。”万芳表示。

### 高端别墅群成型

对于老山北麓的山河水项目,南京鸿信地产策划部经理姚志伟告诉记者,自2006年12月开盘至今,已售出100余套,占到整体项目的近二分之一。

销售成绩同样抢眼的

还有与山河水相去不远的大吉·山水田园,大吉地产管理集团国泉投资开发有限公司营销总监彭锋在接受采访时就表示,山水田园从去年年底开始筹备,到今年4月中旬正式销售,在近5个月时间里,大吉·山水田园的成交情况由开盘初期的月均销售20多套,上升到月均销售30套。

此外,千万级别墅绿城玫瑰园自2007年11月开盘以来,共推出了60套,目前基本售罄。另一高端别墅项目——国信·自然天成整体项目也已完成约三分之一。稳健的销售成绩折射出购房者对老山别墅不断提高的认可度。

## 趋势图:长风破浪会有时

### 供应迎来小高峰

普遍意义上的老山别墅指位于浦口区的老山、珍珠泉、琥珀泉、汤泉一带的别墅。

8月,绿城玫瑰园推出二期7栋独栋别墅,而在近期,国信自然天成、山河水也均将推出部分独栋房源,而明发集团旗下的珍珠泉9号也即将对外公开,加之已有项目,老山别墅短期内将出现供应小高峰。

姚志伟分析,“以山河水为例,抛开老山的自然环境、逐渐完善的交通配套、固有的人文积淀等外部因素不论,山河水北美风格的纯独栋社区、园林的生态打造,景观的精心搭配等都能极大地打动购房者。”

而谈及大吉·山水田园的热销原因,彭锋指出,主要有三:一是老山板块的生态价值和市场发展潜力带来的投资价值得到了认可;二是山水田园项目自身的特点,比如,

90—160平方米的创新别墅、温泉入户、以及近1:1的赠送面积;三是定位的准确和市场的稀缺性,60万—120万元的总价充分满足了南京中高端人群的居住、度假、投资需求。彭锋表示说,“由于产品竞争力有支撑,我们对后续市场更有信心,将在今年年底完成全部一期242套的销售计划。”

在供求方面,中原地产DRC监测数据显示,1—8月,南京别墅市场一直处于供不应求的状态,供应面积41.89万平方米,成交量63.8万平方米。以7、8月别墅上市量为例,两月仅上市371套,仅为成交量的36%。

### 发展渐入快车道

据中原地产DRC监测数据,浦口别墅供应量继续领跑全市,1—8月共上市433套房源,占据总供应量的近三成,其中,老山别墅无疑是供应主力。

记者采访中发现,老山的

生态价值和区域优势总是被反复提及。彭锋的理解颇具代表性,在南京生态市建设规划纲要中,以紫金山为核心,加上北片的芝麻岭,西片的老山,东片的青龙山、大连山,南片的云台山,东南片的东庐山,西南片的牛首山、祖堂山,共同构成南京七大“最有价值绿线”。在这七大绿线中唯有紫金山和老山位于城市二环线内。虽然,目前老山更多依赖南京主城区,但“随着老山绿色生态经济的发展,老山将聚集更多有品牌有实力的经济体。”彭锋表示。

易居中国南京机构市场研究部经理王鹏也表示,老山别墅是近几年新兴的别墅开发热点区域,市场份额、知名度逐年增加,一方面老山别墅群拥有南京最大的山脉,自然条件得天独厚,另一方面,绿城玫瑰园、山河水等高品质项目取得不错的市场口碑,再加上纬七路隧道通车在即,未来老山别墅群即将进入全面提速阶段。

快报记者 葛九明



老山的生态价值和区域优势非常适合打造别墅项目

雅居乐地产

香港联交所上市编号:3383



雄踞龙蟠路 对望明城墙

## 雅居乐花园二期 九月即将公开

【峰汇】、【上品2】样板示范单位盛装开放

【峰汇】约157㎡尊贵三房,141-149㎡豪华三房,87-97㎡舒适两房,优化升级。

【上品2】153-78㎡精奢小豪宅,创新设计全明双阳台,“N+1”百变功能空间。

城中绝版3500平米中心水景湖,14000平米原生绿化广场,10万平米陶景水系园林。超宽楼间距,超五星级入户大堂,超大入户花园,奢享别墅级豪宅体验。

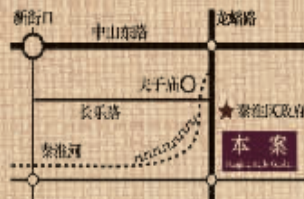
南京雅居乐花园 NANJING ACELE GARDEN

峰汇

- 2008年全市楼盘销售冠军,2009年上半年城中楼盘销售冠军
- 秦淮区旅游局携手雅居乐地产联合举办“金陵名仕游秦淮”活动火热进行中

5263 3333

发展商:南京雅居乐房地产开发有限公司  
现场地址:南京市秦淮区龙蟠南路33号



南京雅居乐花园二期(龙蟠南路)项目由雅居乐地产开发,所有户型均设有入户花园,户户拥有观景阳台,户户拥有观景露台,户户拥有观景花园,户户拥有观景会所,户户拥有观景会所,户户拥有观景会所。