

关注「老山板块」系列报道二

推窗见山

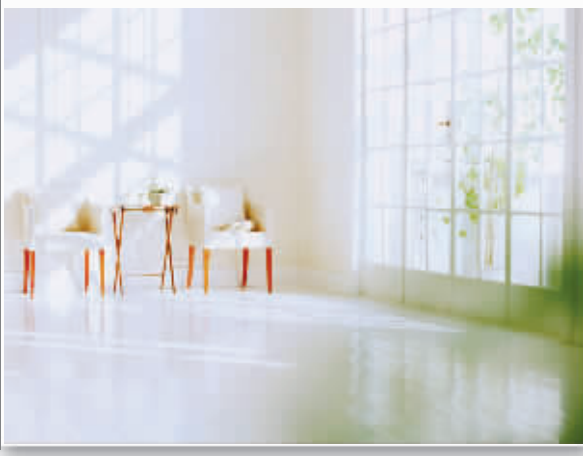
述说老山

卡夫卡的窗外

在弗兰茨·卡夫卡的日记和信里,我们总能找到类似的段落:“一个大大的窗户,而我就坐在窗前的桌子前面,窗外是非常开阔的空间。在夕阳西沉的时候,可以静静地睡在那里,而不必去担心光线与眺望的烦累,同时还可以不受外界的影响安静地呼吸。……假如没有开阔的视野,假如无法从窗子那里看见一大片蓝天以及远处的尖塔,假如眼前没有空旷的土地,没有这些我就会变成一个不幸的人,一个沮丧的人。”通过一扇窗户到底能看到什么?是烤架上已然熟透的肉,是阳台上观赏夕阳的女人,还是庭院里撒欢奔跑的兰布拉多?

轻轻地打开任意一间老山的房子的窗户,卡夫卡的幸福生活立即开始。

因此,《金楼市》老山板块系列报道之二,特别邀请到六位述说者共同品味老山的生活。



浓郁的绿色极奢主义

讲述人:大吉地产管理集团国泉投资开发有限公司营销总监 彭锋

作为南京真正的西郊板块,老山无疑是南京最具代表性的高尚人居典范。这里的山、水、泉、林构成了很好的生态环境的整体,自然纬度与地理区位优势赋予本区域宜人的气候环境。同时,城镇规模小、人口密度低,没有污染型的工业,特色农业发展等方面使本区域的生态环境有别于近年来长江三角洲区域其他快速被城市吞噬的地区,在城市化程度较高的长三角极具稀缺性。

从历史发展来看,老山由于长江和山脉的自然屏障而成为南京的边缘地带,是强势文化区域内的弱势地带,不像其他江南地区古镇那样具有明晰的历史发展文脉和文化特色,这使区域的文化更具包容性,且又不至于因奢侈而奢侈。老山还将与一个关键词“ecoluxury”(绿色极奢主义)紧密联系。虽然目前,像我们山水田园项目更多的定位于中高收入人群,但老山必将走向豪宅区,因为绿色与奢侈、奢华是一致的。

后起之秀当之无愧
讲述人:南京绿城玫瑰园营销策划经理邵秀丽

毫不讳言,最初的南京高端别墅更多还是集中在“小三山”和紫金山板块,日益崛起的老山别墅应该被称为后起之秀。具体到项目,从“造房子”到“造庭院”再到“造生活”,绿城玫瑰园的出现应该是目前老山别墅的最高代表。自2007年开始销售以来,绿城玫瑰园一期47套独栋别墅已经全部售罄并交付。而二期推出的13套目前也只剩下4套,总价为1200—2000万。值得一提的是,绿城玫瑰园还打造出了阔达900—2000平米的庭院,真正实现了大庭院、精装修庭院的生活。而就高端别墅市场来说,别墅用地的日益稀缺已成不争的事实,加之老山已有的自然资源以及纬七路全线贯通、纬三路即将开工等交通利好刺激,老山无疑是将成为南京最重要的豪宅区。

多10分钟车程少1/3价格
讲述人:江苏通宇销售总监 刘文进

坦白说,位于老山南麓的珠江镇楼盘,其楼盘数量和规模,与桥北新不具可比性。不过,从纬七路过江隧道的建设情况来看,作为跨江发展的重要瓶颈的交通问题正得到加速解决。毗邻老山板块的多为中高端住宅,未来人口素质也较高。

通宇·林景雅园为老山环抱,又与奥体隔江相望,多了10分钟车程,房价却仅是河西的1/3多一些。突出的性价比优势、自然环境优势和升值潜力,是具有极大吸引力的。各种利好刺激下,来自城西南、城中、城西北的客户越来越多地关注起通宇·林景雅园,由于采用了净化水器、外遮阳、太阳能、景观扶梯等配备,以及加拿大

“ALD”顶级景观设计,通宇·林景雅园的综合定位要高于珠江镇的其他楼盘,这也在一定程度上反映出老山南麓的居住品质。

山水资源一方独好
讲述人:南京鸿信地产策划部经理姚志伟

提及老山别墅,最大卖点当然是老山丰富的自然资源。山水项目更直接坐落于老山之中,是真正的依山傍水。但是分析一个高端别墅项目,外围自然资源以及逐渐完善的交通配套、固有的人文积淀固然是一部分,在充分利用好自然条件的前提下,山水项目更着重于产品的打造。纯北美风格的独栋社区、园林的生态打造、景观的精心搭配等都是山水水的项目精心之处。山水水项目自2006年12月开盘至今,先后推出半岛、依云和蓝溪三大组团,共已售出100余套独栋别墅,占到整体项目的近二分之一。最近的福布山组团共70栋,产品品质是再次提档升级,以小区景观为例,福布山整个区域以树作为建筑最美的外立面,小区内的植物多达400种。

将成别墅市场重要一极
讲述人:江苏国信象山地产有限公司营销部副经理戴波

由于众多中高端别墅项目的集中式开发,老山作为南京高端人群的一个重要聚集区正被越来越多地提及。国信·自然天成项目自2007年开始销售以来,也见证了老山板块的认可度的不断提升,尤其是纬七路过江隧道

全线贯通后,项目将直接对接主城,并在具备珠江镇各种配套的基础上,共享河西日臻完善的各种配套资源。

交通是否便捷、配套如何以及开发实力等方面,而在这其中,对占有稀缺的自然资源和便捷的交通条件是这部分人最重视的。而老山最大的森林公园是江苏省最大的森林公园,占地80万亩,为紫金山面积的3倍,这也是老山板块区别于其他别墅板块的最重要的竞争点。

“地主”坐镇价格坚挺
讲述人:金盛田集团销售部经理 万芳

分析一个板块的价值,房价的走势应该是一个参考标准。一直以来,在房价方面,老山南麓的普通住宅相较于桥



山水田园演绎老山绿色极奢主义



通宇·林景雅园是老山为数不多的公寓



北美风情的山水水

一涨就是几百万

南京千万级别墅:价格在涨销量飘红

一涨就是几百万!上半年,南京房价又经历了一轮亢奋的疯涨,不少住宅售价最高上涨了四五千元/平方米。不过,涨得最狠的,还是叫价千万的高端别墅。按照10%的涨幅计算,像钟山国际高尔夫、钟山美庐这样的别墅,一套房就上涨了几百万元。并且,伴随着天价别墅的喊涨,高端别墅的销量也再度开闸。

市场	分析
----	----

涨得狠 高端别墅一涨就是几百万

钟山国际高尔夫三期紫楠园以3000万元/套起的首批房源目前已基本售罄。记者从钟山国际高尔夫企划部获悉,三期二批房源拟于近期上市销售。

坊间传言,定位高端的钟山国际高尔夫别墅第二批房源的售价至少将提高到4000万元/套起,比6月面世的第一批房源上涨千万元以上。这一消息并没有得到钟山国际高尔夫企划部的证实,不过该企业负责人告诉记者,虽然具体价格没有最后敲定,但第二批房源景观资源更有优势,其售价也会有进一步涨幅。

事实上,早在8月,钟山美庐、绿城玫瑰园等一批高端别墅已经率先涨价。钟山美庐市场总监张飞告诉记者,与3.4月相比,钟山美庐的销售价格平均上涨了10%以上,涨幅较大的则达到20—30%。而按照平均1500—3000万元/套的售价,仅最近几个月内,钟山美庐的价格就上涨了150—300万元。而易居中国克瑞斯系统的数据显示,8月份钟山美庐的销售单价最高已经接近6万元/平方

米,最贵的一套别墅,售出总价为6600万元。

绿城玫瑰园在8月也推出7套别墅,价格在1800—3000万元/套左右,单价上涨到3—4万元/平方米左右。这个价格,比一期开盘时涨了3倍左右,比3.4月时的价格也高出几百万元。

而高端别墅涨价,并且疯卖,几乎是一个全国性现象。南京工业大学房地产管理系副主任吴翔华告诉记者,在深圳,8月成交量排行前六名,除了第一名是单价万元以内的公寓类楼盘,2—6名全部为豪宅,单价最高的7万元,最低的2万元/平方米。千万级别墅敢于涨价,卖得好,都在意料之中。举例说明,一套100平方米的公寓,单价上涨4000元,总价升值了40万元;而一套2000万元高端别墅,价格上涨10%,就升值了200多万元。对投资者而言,显然投资千万别墅,升值绝对值更大。

吴翔华认为,任何投资都有风险,但“虽然风险很高,收益也更大,转瞬之间就是几百万”。

风险很高,收益更大

“通胀预期下别墅产品的保值增值是支撑市场异常火爆的重要因素。通常情况下,调控市场需求的宏观政策对高端购房群体的影响较弱,更何况这批千万级高端别墅,总有自己不可复制的山水资源、产品特点,就更有涨价的资本。”易居中国市场营销部经理王鹏认为,在房价高涨的当下,高端别墅溢价,并不算意外。

“不能否认,今天楼市投资猖獗与宽松的税费政策、货币政策不无关系。市场没有堵住住房消费和房地产投资区分开,才助长了投资者的疯狂。”一位不愿意透露姓名的地产研究人士建议,政府相关部门应对当下楼市投资比重过大导致的房价疯涨做出回应并采取措施。

另一方面,任何泡沫都有破裂的一天,一旦市场发生变化,楼市将重演去年的悲剧,高端别墅市场也不能置身事外。吴翔华建议,以投资为目的的高端别墅业主,还是快进快出短线投资为上。

建议投资者短线进出

“可以这样描述目前的高端别墅市场:开发商、富豪、置业投资者围着板凳排排坐,玩击鼓传花的游戏。这时候的价格已经数字符号,其他内容不再重要了。”吴翔华认为,目前的购房者都在从逐利的角度买房,再度证明目前的市场是以投资、投机为主体的市场,泡沫越来越大,人工功能、民生功能已经被弱化,为买房的工薪大众可以做看客了,或者说,只能做看客了。

“不能否认,今天楼市投资猖獗与宽松的税费政策、货币政策不无关系。市场没有堵住住房消费和房地产投资区分开,才助长了投资者的疯狂。”一位不愿意透露姓名的地产研究人士建议,政府相关部门应对当下楼市投资比重过大导致的房价疯涨做出回应并采取措施。

另一方面,任何泡沫都有破裂的一天,一旦市场发生变化,楼市将重演去年的悲剧,高端别墅市场也不能置身事外。吴翔华建议,以投资为目的的高端别墅业主,还是快进快出短线投资为上。

9.8折! 9月最后抄底机会, 明天上演!

——南京滨江资源稀缺, 威尼斯水城江景价值凸显!

对比往年,近期南京房源供应量紧张,同时08年被抑制的刚性购房需求大量释放,在两者“剪刀差”的作用下,南京楼市再次上演“抢房潮”。一夜之间,“抢房潮”蔓延到全市各大板块,江北也不例外。为了一探究竟,记者专门探访了威尼斯水城售楼处,售楼处内依然挤满了前来购房的客户。据悉,近1个月以来,售楼处天天都是这样的景象。据售楼处销售人员表示,凡参加周末团购客户,均享受9.8折优惠!以129.11㎡别墅一室为例,原价4980元/㎡,总价64.29万,9.8折后,售价4880元/㎡,总价63.01万,首付12.61万。“特价房,顾客付,却能在威尼斯水城这样的江北最高档水景楼盘买到两房、三房,机会十分难得,错过即回。”许多来访客户表示。

稀缺滨江资源, 凸显投资价值!

在江北,临江长江美景的江景楼盘,只有威尼斯水城与明发滨江新城,而威尼斯水城约江景资源有绝美江景;南京沿江段95公里中最美的2600米水岸就在这,而在这段江岸线上,紧邻威尼斯水城约江岸线上还有28万平方米的滨江湿地公园,成了一个免费“天然氧吧”。这样稀缺的滨江资源,凸显威尼斯水城的投资价值!

凡参加本周末团购客户均享受9.8折优惠!

主办方: 现代快报、苏宁·威尼斯水城

团购楼盘: 苏宁·威尼斯水城

团购时间: 9月19日(本周六)

发车时间: 9月19日(本周六)早上9:00

发车地点: 广州路苏宁环球套房饭店前

作为威尼斯水城传统的销售主力户型,125—130㎡三房两厅两卫,一经推出,便成为了购房者追捧的对象。很多客户表示:花同样的钱,在市区,他们只能买到50㎡左右的一房,而在威尼斯水城,他们却可以买到近130㎡的舒适三房。

规划地铁三号线就在家门口,永远都比别人早回家!

六号线地铁三号线换乘,将直接拉近江北和市区的巨



【三房两厅两卫(约129平米)】



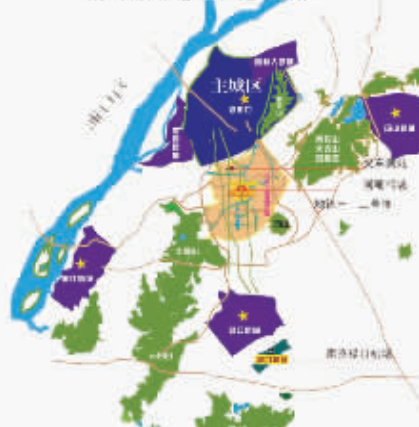
五大特质基因解密威尼斯水城畅销之谜:

- 特质基因1: 江北城市副中心地位确立, 威尼斯水城升级江北“新街口”!**
随着新城规划的出台,江北正式被确立为南京城市的副中心,成为城市建设优先发展的区域,威尼斯水城位于未来城市副中心副中心又城,规划设计约6万㎡的中心商业广场也即将成为未来江北的商业旗舰。
- 特质基因2: 地铁三号线江北规划第一站, 地铁物业, 升值在即!**
地铁三号线江北第一站便坐落于浦珠北路二,与威尼斯水城仅数米的距离,几分钟的步行时间,让家与地铁实现了零距离对接。
- 特质基因3: 购房在威尼斯水城, 就读琅琊路小学分校!**
苏宁环球集团与南京古城教育集团正式签约,威尼斯水城划归了琅琊路小学分校学区。
- 特质基因4: 秉承苏宁环球一直以来的高品质建筑, 提升居住舒适度!**
威尼斯水城花园洋房与别墅的出现,改变了人们以往江北楼盘低价低质的印象,为江北江北档次更高增添了一道亮丽的风景。
- 特质基因5: 苏宁一直以来的高品质物业管理, 打造江北高尚生活社区!**
威尼斯水城与苏宁物业的强强联手,生活品质一直得到了业主及业内专家的一致好评与认可。

现代快报报名热线
86558409

同曦国际“江宁一号”公寓——南部新城首席豪宅

南京原规划图区域分析
—南京2009年规划图区域分析图



它位于江宁,却也雄踞未来新街口;它在新城市中心商圈的最核心,却又直面浩瀚百家湖。它零距离直通地铁,营造最惬意的高尚生活,从而它也引领江宁楼市迎来了产品细分的新时代。



- ▲全明设计,融入自然
达到动静分区,保证通风和采光,做到了“明厅、明卧、明厨、明卫”为特征的“四明空间”。
- ▲大阳台、景观窗,宽屏视界
大阳台尽享绝佳的阳光,更有宽景窗的大窗户,将更多更远的湖光山色汇入你的眼中。
- ▲结构紧凑,绽放每一寸空间
宽敞的厅房,也要精心布局。每一个细节之处,都体现对居家生活的理解与感悟。
- ▲豪华土库,私密生活
城市精英卸下一天的工作压力,最需要的,是一个安静的私密空间。

贵宾热线: (025) 52121288-52121299

地址: 江宁区胜太东路8号
开发商: 南京同曦房地产开发有限公司
网址: www.njtongxi.com