

# 寻找值得珍藏一生的房子

单价2.6万,小桃园旁买豪宅

楼市进入无人喝彩期,聪明的有钱人,在寻找值得一生珍藏的房子。

南京网上房地产数据统计,6月南京全市商品住宅共成交1885套,其中160平方米以上的高档住宅成交334套,成交面积占到总量的37.78%。

占据稀缺资源,品质难得一见的好房子迎来高端置业人群的拥趸,很多人愿意卖掉手上的2-3套以上的物业,来换购一套可供后半生安享的美宅。

## [楼盘样本] 天正桃源

区位:下关小桃园景区旁

概况:总建筑面积3.5万平方米,其中住宅2.6万平方米,共116套。由5幢大户豪宅和一幢商业及酒店式公寓组成,容积率1.48。

销售:7月2日晚推出05、06两幢楼,共44套房源,面积有139.157.220~240.280~350.545平方米不等。目前售出19套大户豪宅。

价格:剩余房源折后均价2.6万元/平方米。

## [楼盘点评]

小桃园畔、城墙下的低密度豪宅

南京主城可售的楼盘本就不多,同时占有山、水、城、林资源,又有品牌锻造之功的豪宅更屈指可数。依傍小桃园景区而生的天正桃源,容积率仅为1.48,为占据主城和景观双稀缺资源的品牌楼盘。

据记者探盘了解到,天正桃源的五幢多层电梯公寓全部采用南偏东15度南北布局,这样不仅使日照最大化,而且也使得城墙、桃园湖的景观渗透到每一户的视野中。在已开放的240平方米、330平方米样板间中,均可在卧室内享受大视野景观资源。在户型设计上,特别沿袭了帕拉迪奥圆厅别墅空间精髓,引入十字内廊和圆厅,形成平层户型的十字形平面,使整个室内布局更为严谨对称,也塑造出古典的高贵气质。

建筑外部造型上采用法式新古典风格,外贴琥珀黄石材,衬以精致的古典式角线,以及铁艺栏杆,屋面的错落以及折边的大屋面处理,均彰显出法式风格的尊贵。开发商还特别设置了豪华装修的双入户大堂。而由于是多层电梯洋房,天正桃源的得房率高达88%左右。

## »户型建议

### 240m<sup>2</sup>四房两厅三卫



按照2.6万元单价计算,240m<sup>2</sup>户型的总价约在600万~700万元。适合事业有成的人士,作为终极置业首选。240m<sup>2</sup>独有平层大户型设计,是目前发达城市豪宅的主流。记者发现,户型特别注重公共空间的起承转合,特别设计的十字圆厅起到沟通豪华双套房、阔绰客厅及餐厅、书房的作用,该设计源自意大利宫廷,目前在南京楼市尚无先例。

双套房设计中,豪华主卧面积70平方米左右。双套房及豪华客厅朝南,带有超大阳台,可将社区园林景致尽收眼底。

### 156m<sup>2</sup>三房两厅两卫

按照2.6万元单价计算,156m<sup>2</sup>的总价约400万~500万。适合家庭结构相对简单的成功人士选择。户型方正通透,主卧、次卧及客厅+超大阳台朝南,书房、餐厅、厨房朝北,全明设计。值得一提的是,该户型拥有面积大小几乎与书房相媲美的超大入户花园。

快报记者 杨连双

(上接B25版)

## 稀缺性是客群目标

代表项目:天正桃源  
对话人:天正置业总裁助理、营销总监顾红艳

上周五(7月2日)晚位于下关小桃园旁的天正桃源推出05、06两幢楼共44套房源,截至7月8日晚共成交19套,面积从139~545平方米不等,其中最低总价299万元,最高总价1800万元以上。

顾红艳分析,经历了楼市十年后,一部分高端客群,真正需要的是位居主城、环境优美而品质上乘的第一居所,但纵观南京楼市,主城区内满足改善型购买的大户型楼盘屈指可数,同时又有山水自然环境甚至文化古迹的就更少,所以就可以理解,为什么时下南京高端住宅热销。不仅是天正桃源,稀缺性豪宅都是这类客群的目标。

## 用最好的产品说话

代表项目:招商依云溪谷  
对话人:招商局地产(南京)有限公司总监助理 许昌芸

“依云溪谷卖到最后一期‘独一墅’,是整个小区中位置、产品的升级珍藏版,当然价格也已非常可观,双拼总价在800万元左右,独栋总价多数在2000万元以上。”

招商依云溪谷最后一期“独一墅”共54套别墅,由300平方米左右的双拼和400平方米左右的独栋组成。双拼总价在800万元左右,独栋总价在2000万元以上。月余内已卖掉十余套。“虽然下半年楼市走势仍有悬念,但由于客群的相对稳定性,‘独一墅’也是依云溪谷最好的产品,因此销售上并未有太多担心。下半年将集中精力打造位于马群的招商G67地块。”

## »趋势

### 南京豪宅产品还很“平”

南京瀚成置业顾问有限公司总经理 周汉平

应当说,随着中海凤凰熙岸、天正桃源等项目的热销,南京豪宅市场才算真正启动,尽管近几年房价的涨幅与很多一线城市类似,但就豪宅市场来说,无论是户型的丰富性和产品的品质,南京却并不突出,从此前的大平层产品到如今一些顶级别墅产品,产品逐渐升级的背后,是越来越挑剔的南京高端群体。由于南京特殊的经济政治地位,在看待豪宅市场时,宏观上要结合城市

发展本身,微观上则是具体产品的品质。从部分豪宅的热销来看,南京购房者中对于高端产品的购买力应该是不可忽视的。

至于豪宅市场的未来走势,在这一阶段的热销过后,有可能会出现豪宅市场的阶段性饱和。再次启动这一市场,主要基于两方面原因,豪宅产品品质的明显提升和消费者消费理念的接受程度。未来南京豪宅的发展空间值得看好,这同时也是未来豪宅竞争日趋白热化的开端。

快报记者 葛九明 杨连双




# 滨江花园多层88 m<sup>2</sup>房源,惊现购房潮

7月3日上午9点开始,位于北外滩1号的威尼斯水城的客户络绎不绝,听说本周威尼斯水城要公开少量多层房源。

超高得房率88%,两房两厅,不少很早就看中该批房源的客户纷纷赶了过来。

为什么买房?自住需求居多。  
88m<sup>2</sup>真正卖给买房人。

从现场可以看到,这次来看房的客户基本上都是夫妇携手而来;和他们的交谈,可以了解,多数买房都为了自住,认为现在能买到好房不遗憾。从鼓楼坐151公车赶过来的王小姐和老公说,新政出来快1个季度了。房价有所下调,刚好我们能够支付得起。而且88m<sup>2</sup>的房子,两室两厅,刚好适合我们三口之家。想一想,如果我们这次错过了,下次不一定有这样房源。我们买房是为了自住的,打算明年结婚有个新房。

滨江花园多层走“温情”路线,  
给你一个心动的家。

威尼斯水城地处江北新城核心地段,雄踞地铁三号线江北第一站,15分钟连线新街口,10分钟左右可直达龙江繁华地带。威尼斯水城除了有规划中的地铁交通以外,小区现有151路、636路及小区班车直达市区,安逸与繁华的距离随心掌握。威尼斯水城不但交通便捷,更有“享”不尽的优质配套。华润苏果超市、55万平方米的华东MALL、南京市浦口医院等完善生活配套让水城生活更加省心。

不能错过的威尼斯多层,  
浸透浓郁异国生活闲情。

威尼斯水城的多层,楼间距最高可达24米,宽裕的空间,让采光更为通透,每一户都能与阳光零距离接触;无电梯的设计,大大增加的建筑的实用功能,得房率更是高达86%。在高达45%的绿化率,让建筑掩映在建筑中。自然环绕,鸟语花香,掩映下的意式建筑外观,一湾浅水,一抹绿意……浸透着浓郁异国生活的闲情。

{ 威尼斯水城的多层现已全面认购,欲抓住93折超值优惠的购房者不妨抓住机会。 }

- 三号线规划江北第一站 ■ 苏宁环球450万m<sup>2</sup>花园新城 ■ 原味意大利风情建筑美景 ■ 28万平米长江湿地公园
- 2600米最美的江岸风景 ■ 五星级标准威尼斯酒店 ■ 专属豪华游艇码头 ■ 4000平米圣马可商业广场

VIP LINE: 58402020  
南京浦珠北路北外滩1号

免费看房直通车 苏宁环球大厦(广州路)-苏宁环球购物中心(湖南路)-家乐福(大桥南路)-威尼斯水城售楼处 发车时间 / 9:00、14:00

发展商:南京浦东房地产开发有限公司 营销代理:TIDSPUR 同策咨询 单户地元通工业文化科技园 科创园写字楼办公及商业用房(不含住宅)尚未建设,未产生任何经营收入。本公司拥有最终解释权。预售证号:宁浦房预字第2010025号。预售范围:1#、2#、3#、4#、5#、6#、7#、8#、9#、10#、11#、12#、13#、14#、15#、16#、17#、18#、19#、20#、21#、22#、23#、24#、25#、26#、27#、28#、29#、30#、31#、32#、33#、34#、35#、36#、37#、38#、39#、40#、41#、42#、43#、44#、45#、46#、47#、48#、49#、50#、51#、52#、53#、54#、55#、56#、57#、58#、59#、60#、61#、62#、63#、64#、65#、66#、67#、68#、69#、70#、71#、72#、73#、74#、75#、76#、77#、78#、79#、80#、81#、82#、83#、84#、85#、86#、87#、88#、89#、90#、91#、92#、93#、94#、95#、96#、97#、98#、99#、100#、101#、102#、103#、104#、105#、106#、107#、108#、109#、110#、111#、112#、113#、114#、115#、116#、117#、118#、119#、120#、121#、122#、123#、124#、125#、126#、127#、128#、129#、130#、131#、132#、133#、134#、135#、136#、137#、138#、139#、140#、141#、142#、143#、144#、145#、146#、147#、148#、149#、150#、151#、152#、153#、154#、155#、156#、157#、158#、159#、160#、161#、162#、163#、164#、165#、166#、167#、168#、169#、170#、171#、172#、173#、174#、175#、176#、177#、178#、179#、180#、181#、182#、183#、184#、185#、186#、187#、188#、189#、190#、191#、192#、193#、194#、195#、196#、197#、198#、199#、200#、201#、202#、203#、204#、205#、206#、207#、208#、209#、210#、211#、212#、213#、214#、215#、216#、217#、218#、219#、220#、221#、222#、223#、224#、225#、226#、227#、228#、229#、230#、231#、232#、233#、234#、235#、236#、237#、238#、239#、240#、241#、242#、243#、244#、245#、246#、247#、248#、249#、250#、251#、252#、253#、254#、255#、256#、257#、258#、259#、260#、261#、262#、263#、264#、265#、266#、267#、268#、269#、270#、271#、272#、273#、274#、275#、276#、277#、278#、279#、280#、281#、282#、283#、284#、285#、286#、287#、288#、289#、290#、291#、292#、293#、294#、295#、296#、297#、298#、299#、300#、301#、302#、303#、304#、305#、306#、307#、308#、309#、310#、311#、312#、313#、314#、315#、316#、317#、318#、319#、320#、321#、322#、323#、324#、325#、326#、327#、328#、329#、330#、331#、332#、333#、334#、335#、336#、337#、338#、339#、340#、341#、342#、343#、344#、345#、346#、347#、348#、349#、350#、351#、352#、353#、354#、355#、356#、357#、358#、359#、360#、361#、362#、363#、364#、365#、366#、367#、368#、369#、370#、371#、372#、373#、374#、375#、376#、377#、378#、379#、380#、381#、382#、383#、384#、385#、386#、387#、388#、389#、390#、391#、392#、393#、394#、395#、396#、397#、398#、399#、400#、401#、402#、403#、404#、405#、406#、407#、408#、409#、410#、411#、412#、413#、414#、415#、416#、417#、418#、419#、420#、421#、422#、423#、424#、425#、426#、427#、428#、429#、430#、431#、432#、433#、434#、435#、436#、437#、438#、439#、440#、441#、442#、443#、444#、445#、446#、447#、448#、449#、450#、451#、452#、453#、454#、455#、456#、457#、458#、459#、460#、461#、462#、463#、464#、465#、466#、467#、468#、469#、470#、471#、472#、473#、474#、475#、476#、477#、478#、479#、480#、481#、482#、483#、484#、485#、486#、487#、488#、489#、490#、491#、492#、493#、494#、495#、496#、497#、498#、499#、500#、501#、502#、503#、504#、505#、506#、507#、508#、509#、510#、511#、512#、513#、514#、515#、516#、517#、518#、519#、520#、521#、522#、523#、524#、525#、526#、527#、528#、529#、530#、531#、532#、533#、534#、535#、536#、537#、538#、539#、540#、541#、542#、543#、544#、545#、546#、547#、548#、549#、550#、551#、552#、553#、554#、555#、556#、557#、558#、559#、560#、561#、562#、563#、564#、565#、566#、567#、568#、569#、570#、571#、572#、573#、574#、575#、576#、577#、578#、579#、580#、581#、582#、583#、584#、585#、586#、587#、588#、589#、590#、591#、592#、593#、594#、595#、596#、597#、598#、599#、600#、601#、602#、603#、604#、605#、606#、607#、608#、609#、610#、611#、612#、613#、614#、615#、616#、617#、618#、619#、620#、621#、622#、623#、624#、625#、626#、627#、628#、629#、630#、631#、632#、633#、634#、635#、636#、637#、638#、639#、640#、641#、642#、643#、644#、645#、646#、647#、648#、649#、650#、651#、652#、653#、654#、655#、656#、657#、658#、659#、660#、661#、662#、663#、664#、665#、666#、667#、668#、669#、670#、671#、672#、673#、674#、675#、676#、677#、678#、679#、680#、681#、682#、683#、684#、685#、686#、687#、688#、689#、690#、691#、692#、693#、694#、695#、696#、697#、698#、699#、700#、701#、702#、703#、704#、705#、706#、707#、708#、709#、710#、711#、712#、713#、714#、715#、716#、717#、718#、719#、720#、721#、722#、723#、724#、725#、726#、727#、728#、729#、730#、731#、732#、733#、734#、735#、736#、737#、738#、739#、740#、741#、742#、743#、744#、745#、746#、747#、748#、749#、750#、751#、752#、753#、754#、755#、756#、757#、758#、759#、760#、761#、762