

2010, 收藏环紫金山最后一块璞玉

奖项

2010年南京最具投资价值楼盘

颁奖词

一边是精益求精的产品细节打磨,一边是价格仅与城区的公寓价格相当,这对于一个紫金山下的电梯花园洋房项目来说,让利的就是投资价值。同时,考虑到环紫金山土地资源的稀缺性,以及项目所在聚宝山板块长期的价值低估现实,未来的价值提升空间更胜一筹。

当金子光芒外露,盯着它的便是千万双眼睛;当玉石水润惹眼,又岂能让你轻易入囊?这是价值投资的要义。对于购房者来说,在第一时间发现并买进一个价值楼盘,不管当时的价格在周边楼盘中是否最低,最终获益空间肯定最大。

阳光聚宝山庄臻园就是我们在2010年末发现的这样的价值楼盘。目前,该项目价值和价格都处于尚未被挖掘的璞玉状态,堪称南京环紫金山最后一块璞玉。对于购房者来说,在它玉润外露、价冠全城之前,时下正是最佳的收藏良机。

别墅级洋房
以公寓价面市

“涨”成为2010年排名第一的热词,市民年末思考最多的问题是:如何让手中的财富跑赢CPI,如何让资产保值增值?近期的楼市似乎已给出了答案,占据主城稀缺资源的高端项目成为了购房首选。在高端住宅市场一度供不应求之时,濒临紫金山的又一标杆项目——阳光聚宝山庄臻园近期正式公开,成为市场热点。

该项目地处紫金山北麓,濒临聚宝山和朝阳山,四面绿野葱葱,风景秀丽,闹中取静。阳光聚宝山庄臻园占地面积超过14万平方米,总建筑面积约11万平方米,容积率为1.0,33栋建筑全部是4-5层的电梯花园洋房。该项目由阳光集团旗下的阳光置业投资开发,定位南京城东一处低密度高档居住区,本次亮相的首批6栋花园洋房,共计116套,建筑面积在96-170平方米之间,以舒适两房和三房为主。

这样一批产品以16000元/平方米价格入市后,将掀起南京楼市的一个新高潮。”一位业内人士分析说,城东尤其是环紫金山周围一直是南京的高档住宅聚集地,物业形态以花园洋房、别墅为主。从目前在售的房源价格看,独立别墅价格25000元/平方米以上,如钟鼎山庄与保利紫晶山,紫园的小高层公寓价格也已20000元/平方米以上。阳光聚宝山庄臻园这样的产品开出16000元/平方米的均价,对购房者来说,意味着是一次“以公寓价格入驻别墅级享受的花园洋房”的机会。无论从投资角度,还是自住角度,都将吸引市场的需求者的目光。



阳光聚宝山庄未来价值更胜一筹

精雕产品挑战舒适度极限

阳光聚宝山庄臻园的产品细节也是项目一大亮点。据悉,依托母公司阳光置业在高端项目打造上丰富的成功经验,阳光聚宝山庄臻园在产品细节上可谓精雕细作,目标是挑战居住舒适度的极限。

该项目销售经理介绍说,阳光聚宝山庄臻园设计中结合周边得天独厚的自然环境,以营造城市山水田园生活为理念,旨在创造出独具“大生态”特色的优雅居住环境。为此,项目二期建筑密度只有25%,绿地率高达44.3%,全部是北美风格的花园洋房。因为阳光置业在南京的一号产品,这期项目投入空前,甚为用心。首先,开发商将电梯引入花园洋房这种物业类型中,不仅大大提高了居住的舒适度,也为老弱人群提高了出入方便,在南京市场上的同类产品中极为少见。其次,在户型设计上,该项目强调宽敞、舒

适,户型丰富,每层均赠送不等面积的花园、露台等,得房率85%-87%,使性价比更上一层。最后,考虑到中国人传统的庭院情结,每一栋都引入了层层退台的设计,保证每一户都有空中庭院,以充分满足购房者在都市中追求山居院落生活的理想。

在这里,私家庭院鸟语花香,露台花园舒适闲雅,徜徉在自家院落,可以享清风正好,看阳光和煦,花团锦簇里享受山居生活。此外,阳光置业在住宅开发中倡导像阳光那样的一种积极向上的生活方式,即“让生活像阳光一样灿烂”,他解释说,上述设计都是考虑到地处三山的自然大环境,最大程度营造高舒适度的山居生活。在这里,购房者享受到的生活正是在其他区域一些豪宅里体验不到的,即自然、亲切、舒适、温柔,充满生机和活力。”

宁静不以牺牲便利为代价

现代都市人的生活常常徘徊在繁华与宁静之间,阳光聚宝山庄臻园就提供了向往与生活与自然中合二为一的人生可能。项目周边公园云集,聚宝山公园、钟山风景区、钟山体育公园等环伺四周,700万㎡森林海自然打造天然绿色氧吧。

该项目门前就是玄武大道,可以通达全城,15分钟内轻松实现宁静与繁华的自由切换。东可至长江二桥绕城高速,西可至宁沪铁路,南可至宁镇公路,通过玄武湖、龙蟠路隧道及新模范马路隧道。在公共交通方面,项目周边有14条公交线路直接衔接社区与汽车长途东站、南京火车站、丹凤街等重要交通枢纽或商业区。此外,规划中的地铁四号线还设有阳光聚宝山庄岔路口东站点,未来出行将更

方便。

在生活配套上,阳光聚宝山庄臻园所在的阳光聚宝山庄配建有社区内部两条风情商业街及社区的会所,商业面积达1.5万平方米,涵盖餐饮、休闲、娱乐、购物等多种业态,可以满足业主的日常生活需求,生活自在自足。外部,国际马术场、钟山国际高尔夫、索菲特钟山高尔夫酒店等紫金山周边的这些高档配套也让业主的休闲娱乐生活更加专享化。

子女教育是每个家庭都会重点考虑的大问题,阳光聚宝山庄臻园在这一点上也没有让购房者失望。据了解,小区内建有1所公办北京东路小学阳光分校、1所公立北京东路小学附属幼儿园,目前已经投入使用,是真正的学区房。此外,项目距离仙林大学城只有十分钟车程,人文氛围浓厚。



150m²左右房源户型图



100m²左右房源户型图

专家点评

“这是一块好玉,现在买物有所值”

南京苏鼎房地产研究所所长 宋坚

环紫金山板块一直是南京的一个高档居住区,这两年因为没有在政府的规划上得到利好支持,目前价格已被河西赶上了。但就地段和资源而言,这里绝对是块宝地,居住价值高,如果后面有城市规划上的利好刺激,价格提升空间仍然存在。

尤其是阳光聚宝山庄地块,绝对是块好玉。这里相较环紫金山板块的其他区域来说,优势更大,比如说它坐拥三座山,位于南京主城和仙林新城的连接地带,除了山体资源外,还有长江的优势。长远看,沿幕府山到聚宝山有潜力成为南京北部沿江新生带,因此这里比其他板块可以挖掘的价值更大。就目前楼盘价格来说,性价比比较高。对于购房者来说,购买是物有所值。

“高端社区物业管理内外相容很重要”

东南大学物业研究所所长 黄安永

楼盘定位越高档,物业服务在中间占的分量就越重。从物业构成上讲,花园洋房与别墅的混搭肯定比花园洋房与普通公寓混搭更容易从物业管理上提高档次。如是花园洋房与普通公寓混搭,考虑到人群层次及对物业服务的要求不同,最好是分独立组团管理。但不管怎样,高档社区的物业管理都要求物业服务项目和品质更明朗化。

紫金山板块除了自然环境外,还有南京历史文化在里面,如何挖掘这种文化对于一个社区来说很重要。作为处于环紫金山板块内的一个项目,且有聚宝山、朝阳山相拥,阳光聚宝山庄臻园自身外部的资源环境都是很优越的,具备打造高端居住区的潜质。相对于紫金山东面的仙林来说,这里离南京市中心也更近,可以说是一处闹中取静的宜居板块。作为开发商来说,除了在产品上下功夫外,重点要考虑的一个问题就是,不仅要把社区内的物业服务做好,还要将社区生活环境的营造真正融入到紫金山大环境中,业主居住在这样的楼盘中的生活享受是完全不一样的。

本版采写 刘果

谁是2010最大发现?

- 1、黄金地段,环紫金山大型高档居住区。
- 2、三山环抱,自然环境及风水绝佳。
- 3、交通便利,15分钟切换宁静与繁华。
- 4、名校入驻,北京东路小学分校已投入使用。
- 5、国际社区,引入“森林浴”理念,打造南京北美原味生活。
- 6、成熟配套,项目配建上万平方米风情商业街区。
- 7、极限舒适,退台设计成就空中庭院,南京罕见的主城电梯花园洋房挑战舒适度的极限。
- 8、系出名门,阳光集团在南京的一号作品,投入空前。
- 9、价值抄底,价格比环紫金山板块的公寓价格还低。
- 10、瑕不掩瑜,对于这块璞玉,业内购房者一致期待。



项目区位图