

紫金山、老山、红山、方山……  
仙林湖、九龙湖、龙池湖、甘泉湖、仑山湖……

# 风景墅大战金九

据专业机构统计,今年7月南京别墅市场售房78套,创下年内别墅销量高峰。需求释放之势提升了开发商的推房信心,据不完全统计,金九银十南京各大板块及都市圈有20多家楼盘要推别墅房源,其中大多数拥有山、湖、江的景观资源,竞争堪称激烈。

□现代快报记者 肖岚



像银杏湖这样的佳山水,如今受到别墅买家的追捧 资料图片

## 大城东地铁别墅受青睐

买别墅,置业者最偏爱哪个区域?近日,365地产家居网针对别墅板块的青睐度进行调查,其中40.63%的网友选择了城东、仙林区域,遥遥领先于其他板块,江宁板块受青睐度排第二。接受调查者表示,地铁的开通解决了交通问题,过去的远郊别墅成为交通便利的城市别墅,具备了成为第一居所的可能,而城东、仙林的自然资源比较突出。

值得一提的是,在这批别墅上市潮中,有不少距离地铁站较近的项目,如紫金山板块的紫园、复地御钟山,仙林板块的高科荣境、常青墅、仙龙湾,河西板块的金马郗城等。

## 山、湖、江,你更爱谁

南京是个自然资源得天独厚,开发商自然也不会浪费山、湖、江等优越的景观资源。除紫金山一带别墅集中外,老山板块也是山景别墅的主力供应区,融侨观邸、东方熙龙山院、美达九月森林、山河水和国信自然天城等都要推房。在过江隧道的助力下,它们到主城的时间距离已被大大缩短。此外,红山板块的凤凰山庄作为主城稀缺的别

墅社区,也备受关注。

山景别墅之外,湖景别墅也有一支庞大的队伍。高科荣境、中粮颐和南园、龙池御公馆、中浩青溪庄园、世外边城分别依托仙林湖、九龙湖、龙池湖、甘泉湖、仑山湖,展开较量。此外,五矿地产的两个项目御江金城和九玺台分别依托长江和方山的资源,都有别墅产品上市。

业内人士指出,很多人买别墅最看重的就是自然环境,下半年这么多拥有景观资源的项目上市,对购房者来说可以说是一场“盛宴”。

## 都市圈加入新“巨无霸”

除南京市区别墅供应可观外,都市圈的别墅依旧在积极“围城”。这些项目以经济型别墅为主,多数打价格牌。

除碧桂园的欧洲城和城市花园继续主攻南京市场外,位于安徽滁州的南京湾锦绣香江近期也高调启动宣传。该项目将首推类独栋和联排别墅,面积185~230平方米,约388套,预计单套总价100多万起售。又一家巨无霸大盘登陆都市圈,是否会与碧桂园旗下大盘形成“对垒”之势,成为看点。

此外,句容宝华板块的别墅

比较集中,总价优势也比较明显,以香山壹境为例,该项目在售叠加、双拼别墅,126万/套起售。

## 供应激增能否拉动销售?

据网尚研究的统计数据显示,2011年南京市别墅供应量总套数为1725套,同比降低30.16%。同时,全市共销售别墅1317套,同比下降48.53%,为近6年以来的最低值。2012年第一季度,南京别墅市场几乎交了“白卷”,进入5、6月后才开始逐渐发力。

金九银十别墅上市量将大幅增加,但销售量能否随之大幅上升仍是悬念。毕竟,今年以来一部分刚需项目回暖明显,但改善型产品并未“欢声一片”。不过,据记者了解,在过去一年虽然市场整体销售欠佳,但有些项目仍有不错的斩获:高科荣境的叠加别墅就已悄然售罄,老山板块的山河水今年以来亦有稳定的销售量。

南京林业大学社会工作系主任孟祥远认为,当越来越置业者追求改善一步到位,资源又日益稀缺,别墅产品是有市场空间的,只是要看产品如何,真正宜居的别墅将逐渐成为城市主流。

# 房企转型势在必行

绿地集团涉足能源,绿城参与菜篮子工程,万科在小区开食堂,金地发起“云服务”。在房地产深度调控两年多以来,各大知名房企的战略转型呈现百花齐放的局面。8月29日,朗诗集团发布其转型战略,称未来将从一个具有绿色科技特色的房地产公司转型为绿建科技能力为核心,集绿色地产开发、绿色科技服务、绿色养老产业以及绿色金融服务为主的绿色集团公司。

在中欧国际商学院经济学和金融学教授许小年看来,过去同质化竞争过多企业只有降价一条出路,没有差别化就没有定价能力,房企转型势在必行。

## 地产转型不代表放弃地产主业

近期,朗诗宣布下一个十年战略发展规划。朗诗集团董事长田明告诉记者,未来朗诗将从单一的房产公司向以绿色建筑技术为核心的公司,后五年,朗诗将一个具有绿色科技特色的房地产公司转型为以绿建科技能力为核心,集绿色地产开发,绿

色科技服务,绿色养老产业以及绿色金融服务为主要内容的绿色集团公司。

绿色业务转型是否代表朗诗对未来房地产的前景谨慎乐观,或者房地产将不再成为朗诗地产的未来发展主业?田明打消了记者的顾虑,地产业务缩小并不代表地产没有可为的空间,而是房地产过去那种拿地就能赚钱的粗放的模式做不下去了。

田明敏锐地察觉到,老年住宅市场将快速增长。但目前养老产业处于起步阶段,缺乏成熟可复制的商业模式。朗诗将依托已有的技术和物业服务能力,积极探索适老性物业及服务体系。据田明透露,养老地产是朗诗首次提出,今年开始将会在部分项目当中进行试点。

## 调控之后剩下的而不是大鳄

不少观点认为,调控之后,最终房地产市场将会进入大鳄的时代,超级房企垄断的市场。而田明却不这么认为:从台湾经验来看,在房地产泡沫之后反而

是大鳄死了,相反,一些财务稳健、规模不大、有产品特色的房企活下来了,而且活得很好。

按照此前的规划,朗诗规划要在近年内站稳长三角,拓展珠三角、环渤海等区域,而从目前来看,朗诗的扩张重点仍然围绕着长三角。田明解释说,朗诗对于发展的速度有一些研判,房地产高速增长的十年已经过去,企业的发展要依据大的宏观环境,在目前的环境下企业降低发展速度,而在产品、客户服务、成本控制等多方面做细做深,告别过去粗放扩张的做法来提高自己的能力和效力。

“一句话,房企活得久而不仅仅是某一阶段活得风光”。

正因为如此,朗诗不断地钻研市场,研究客户,目前其全系统绿色住宅产品线得以完善,覆盖客户全生命周期,其产品包括首次置业、首次改善、再次改善、高端置业、养老公寓等物业。

“不仅如此,朗诗看好传统建筑的节能改造,如果开发商有需求,朗诗也会给他们提供技术服务,目前已选定目标企业。”田明称。 现代快报记者 费婕

## 高附加值成就品质范本

高科荣域9月3日再加推,现可认筹

房地产正步入品质为王、品牌为王的时代。位于仙林大学城核心区的高科荣域自去年上市以来5次推盘5次热销,正是以高性价比脱颖而出的品质范本。

9月3日,该项目将加推一批新房源,目前认筹十分火爆,有业内人士指出,在地产大鳄云集的南京市场,高科荣域的星光四射,既归功于项目本身的综合品质,也得益于高科这家本土领军企业对品牌的追求。

高科荣域的高附加值产品,屡屡带给购房者惊喜:9.8米景观门楼、3500㎡法式景观园林、干挂石材外立面、超豪华景观门楼、五星级精装大堂、YKK高级定制式门窗门套、人民大会堂使用密码锁……到高科荣域,往往还没进门就已经感受到了尊贵感。

户型更是让人觉得惊艳。9月3日即将推出的这批房源,凭借一

梯两户、多赠送面积,打造别墅级品质家居,空间整体布局规整、方正。134平方米的A户型和131平方米的B户型虽然是三室两厅两卫,但北向阳台可以根据业主需求改造成为书房,改造后面积达到7㎡,完全可以作为一个书房使用,使得三房轻松变四房。

高科荣域开车出行十分方便,规划中地铁8号线文澜路站距项目仅200米以内,公交177路与138路无缝对接地铁2号线。同时,项目拥有从幼儿园到初中完备的名校学区体系。南师大直属幼儿园、公办南师附中仙林学校均是口碑极佳的名校。

据了解,高科荣域9月3日开盘前都可接受认筹,认筹方式:在仙林交通银行或者工商银行存入5万元,凭身份证及存款凭据即可到售楼处办理认筹,认筹可享受开盘当天的优惠。

## 保利地产“和乐中国”落幕

8岁小选手获南京赛区冠军

给梦想装上翅膀,让理想成现实;8月26日下午,保利地产江苏公司“和乐中国”第四届全能小主持人选拔赛南京赛区决赛,在保利紫晶山完美落幕。

年仅8岁的小选手方衍圣凭借完美表现,从决赛中脱颖而出,成为本届“和乐中国”南京赛区的冠军。

据悉,本次的冠军方衍圣小选手,将代表南京赛区参加于9月9日在广州举办的“和乐中国”全国总决赛,届时,不但获得与明星面对面的机会,还有希望得到艺术明星亲身指导。

在决赛中,不仅有主持方面的表演,还增加了才艺展示环节,让小选手们有更多展示自己的表演机会。决赛开始之前,保利江苏房地产公司总经理康永先生,上台鼓励小选手,告诉小选手“要学会享

受比赛,在比赛中成长”,台下小选手们个个摩拳擦掌,跃跃欲试。

依然是那个站在舞台上就能收放自如,单凭气场就能把控舞台的8岁小男孩——方衍圣;其在表演完一段《艺术人生》主持节目之后,更精彩的Michael Jackson模仿秀将整个活动推向高潮:精湛的舞技,与动感十足的音乐配合得天衣无缝,令台下的观众沸腾了。

保利地产作为中国文化地产的领袖,肩负起时代赋予的使命和责任,为青少年的艺术成长提供广阔的平台。

从2009年首届相约郎朗,到2010年第二届相约杨丽萍,再到2011年第三届相约宋祖英,加上此次的第四届和乐小主持选拔大赛,保利地产用实际行动支持着全国青少年艺术梦想。

## 主城再添纯别墅项目

凤凰山庄“艺墅品鉴会”发行VIP卡

8月26日上午,凤凰山庄“艺墅品鉴会”暨VIP卡尊享面市活动在凤凰台饭店隆重举行。在众嘉宾的见证之下,凤凰山庄VIP卡璀璨面市,整个活动精彩纷呈,诸多名流反响强烈。

凤凰山庄位于玄武区红山脚下,是主城稀缺的低密度纯别墅社区。容积率不到1.1,沿地势起伏而规划布局,融绝版主城山景资源与社区园林艺术于一体。

项目总建筑面积70000㎡,共打造19栋别墅,累计149套,主打市场稀缺的主城联排与叠加。其中叠加产品124套,地上建筑面积为220~270㎡,均配有地下室、品牌电梯,电梯直通地下室;通过内部空间叠加,增加居住的通透感、立体感与舒适性;联排产品共25套,地上建筑面积为300~310㎡,地上三层加地下室结构,单门独院设

计,有天有地。

拥有南京主城罕见的1号、3号双地铁交会,未来“三路、两场、两站”的立体路网,预示着红山板块的非凡便捷。

在凤凰山庄艺墅品鉴会现场,人头攒动,名仕云集。在一场精美雅致的《水墨舞》之后,品鉴会正式开始。江苏凤凰置业总经理齐世洁、南京市建筑设计院、北大青鸟安全系统及深圳莲花物业的相关领导分别就产品特色、规划设计及物业管理等方面进行阐述。

品鉴会之后,到访客户纷纷要求办理VIP卡。据介绍,拥有此VIP卡的客户,既可以享受到开盘当日1%的购房优惠,又可以享受到一系列额外的惊喜优惠。目前,凤凰山庄220~310㎡山水纯墅正华章盛放,欢迎读者莅临现场接待中心亲鉴。(肖文武)

## 现代快报句容、江宁免费看房车

免费乘坐、风雨无阻 看房有礼品赠送

预约电话:84207611 13337814479

句容专线发车时间:9月1日上午8:20

本周推荐:具有富贵典雅、欧式建筑风格的花园洋房-维也纳花园,小区坐落于长江路与学府路交会处,未来地铁口,30分钟到主城南京,现推出01#小高层,享受5000千抵20000万,VIP火热预定中!

句容专线:中央美地-维也纳

花园-天悦观城-世茂花园

江宁专线发车时间:9月2日上午8:20

江宁专线:武夷绿洲-城市之光国际公寓-百家湖-汤城汇

上车地址:1、江苏展览馆门口 8:10发车;2、华侨路68路车站 8:20发车。

为了确保座位,看房前请电话预约。