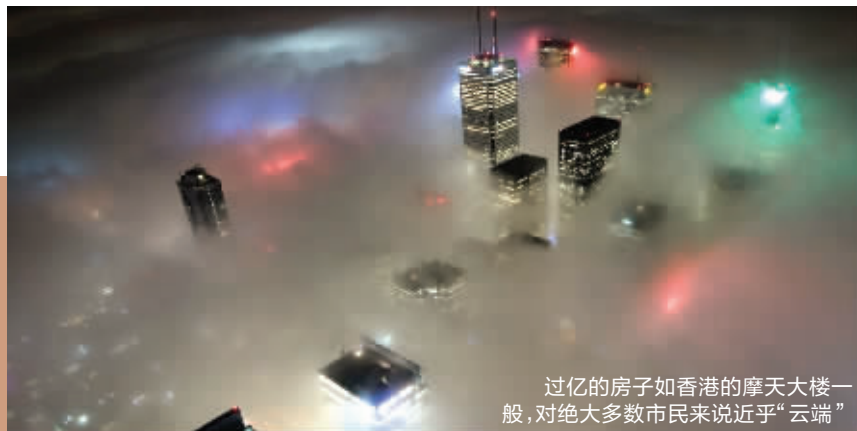


“ 售价上亿的别墅,对于绝大多数购房者来说近乎“云端”,遥不可及。近期,南京接连两家楼盘宣布将推出售价过亿的别墅,预计最高售价达2亿元,刷新了南京单套新房总价最高纪录。这一消息令人咋舌之余,也引发了一些质疑。

现代快报记者 胡海强

2亿元“别墅王”即将现身南京 3间亿元别墅



过亿的房子如香港的摩天大楼一般,对绝大多数市民来说近乎“云端”

1 亿元别墅缘何而来 南京综合实力比肩北上广?

“并不是什么城市都可以诞生亿元级别墅的,它是综合实力的缩影。”世联地产集团研究总监吴志辉认为。那么,从前仅分布在北京、上海、广州的亿元别墅,如今2亿级别墅即将出现在南京,是否意味着南京城市地位的大幅提升呢?

从目前诞生或成交的亿元级别墅来看,其共同特征是坐落在特大型城市最佳的自然环境或人文环境内。同时,这些亿元级别墅市场定位非常清晰,直接瞄准了世界级财富圈,以国际的眼光和世界级的高度定位自己的服务对象。

随着南京区划的新一轮调整,版图之大前所未有,很多城市专家非常看好南京迈向特大型城市的前景。而2014年即将举办的青奥会,也给南京贴上了国际化的标签,城市交通、城市绿化、城市空气等将大大改善,毋庸置疑,未来的南京已定位于“世界级”城市,这也必将推动新一轮高端别墅豪宅的发展。

2 亿元别墅有人买吗 南京10年以来仅有一例成交

近期南京别墅市场传来令人震惊的消息,绿城玫瑰园营销总监王钟鸣在一场新闻发布会上宣布,绿城玫瑰园将会推出售价高达1.5亿的别墅,绿城玫瑰园策划经理刘伟则告诉记者:“2012年绿城玫瑰园卖出过4500万元的大单,是6年以来卖出的最贵别墅。但这套4500万元的别墅还不是真正的‘别墅王’,因为绿城今年还有一套建筑面积达1900㎡的别墅,占地8亩,院子有3000多㎡,售价将高达1.5亿元。”

无独有偶,有消息称鸿信云深处将推出2亿天价别墅,为此,记者向鸿信云深处相关负责人求证,鸿信云深处营销总监李威透露:“之前的1亿别墅已有买家预订,今年推出的这栋售价2亿的别墅,其庭院占地就达13亩,并带有百米湖岸线,应该是目前南京市场上最大最贵的别墅了。”

众所周知,南京最具代表性的顶级别墅莫过于钟山国际高尔夫、绿城玫瑰园和鸿信云深处,2003年3月,钟山国际高尔夫

以6.36亿元的天价中标,夺得3671亩的玄武区上下五旗地块,顶级别墅进驻南京自此拉开序幕。然而戏剧性的是,10年以来,南京唯一售价过亿的别墅却不在其中。2011年12月,江宁一栋别墅以1亿元天价成交,同时也刷新了南京别墅的总价纪录。

记者查阅到,这套属于百家湖区域印象威尼斯的别墅,位于金叶形威尼斯岛的顶端,三面临湖,一面接陆地,独享最为开阔的百家湖湖面,风光绝美,光花园就接近1500㎡。

“别墅过亿的现象在南京很少见,钟山国际高尔夫如今最贵的一栋别墅为7000万元,有人会买但一定是身份特别的人。”钟山国际高尔夫相关负责人表示。

“成交稀少。从这个角度来说,南京出现亿元别墅只会是个别现象,不会像上海、北京和深圳那样扎堆。”南京一位代理公司老总坦言。

3 亿元别墅贵在哪里 开发商称贵在“收藏力”

那么,亿元别墅究竟贵在哪里?除了占尽顶级山水资源或者人文配套外,钟山国际高尔夫田经理给出了这样的结论:“‘收藏力’是决定一个别墅价值的重要因素,而收藏力来自产品本身以及能给人带来怎样的生活感受。同时,亿元别墅的造价远远高于那些千万级的别墅,除了高昂的建设成本之外,配备的高科技产品的价格也是一大笔开支。”

而在吴志辉眼里,顶级的别墅产品不仅为人们提供高品质生活的场所,更是顶级财富人士组织私密聚会、增进友谊以及会晤的好地方:“对于把握方向的成功人士而言,洽谈事情更需要一个轻松的场所,切实满足财富人士的真正需求。”

“我们打造的是高端财富人士城市第一居所的最终概念。”绿城玫瑰园营销总监王钟鸣表示。

成色再探

城市别墅热卖带动价格普涨四五十万 优惠减少不是涨价?

今年的“金三银四”成色十足,从天润城到金地自在城,南京刚需盘日光盘、排队盘频出,而高端改善市场也在悄悄热卖,尤其是一直不瘟不火的城市别墅项目热销,总价也涨了不少。

现代快报记者 周彤

城市别墅最近很好卖

去年下半年起持续加推的高科荣境、鸿意万山庭院、郇城御园等项目,都获得了不错的销量。尤其最近,“新推的一批联排和叠加别墅,半天之内,其中一栋联排就卖完了,买叠加的也不在少数。”高科荣境销售负责人告诉记者。

同样位于仙林的鸿意万山庭院也有不错的销售业绩。“每天来看房的客户很多,几乎全部都是改善需求,”鸿意万山庭院的销售负责人介绍说,“不少是2000-2005年购买首批商品房的购房者,以前的房子大多100平方米上下,所以现在要换房会买200平方米左右的。而且,不少客户觉得大平层虽然面积大了,但毕竟

是公寓,因此想买别墅。”金马卓越房地产经纪有限公司南京分公司副总经理阙霖则表示:“我们清明小长假三天就卖出了4套别墅,成绩不错。就是平时,每天也有20多组客户来看房。”

值得注意的是,伴随别墅的热销,上述项目不约而同地提高了别墅价格。“优惠力度确实有所调整。从第一次开盘到现在,高科荣境的叠加别墅平均涨了40万-50万,联排大概涨了80万左右。当然,并不是一次开盘就涨这么多,而是多次开盘的叠加效应。”同样,鸿意万山庭院的销售经理也表示叠加别墅的总价也涨了40万-50万元,同样采用的是减少优惠的方式。

单价微涨使总价大增

城市别墅的量价齐升是否意味着改善市场的整体回暖?“别墅热卖是短期行为,长期还得看政策导向。”同策咨询第一区域事业部总经理刘思陵认为,近期别墅市场回暖,一方面市场信心有所恢复,刚需释放带动了改善市场。另一方面是政策影响,南京的房产税近期一直有落地传闻,加上“国五条”中20%个税不乏落实的可能,使得不少投资者整合手中的资产,将一些不符合自己要求的资产出售,重新购买自己需要的。例如,某市民有100平方米的房子一套、120平方米的三房一套及一套八九十平方米的两房用于出租,这时候往往选择将纯投资意义的小房子出售,提前换一套城市别墅,改善居住环境。

别墅市场中,经济型别墅和城市别墅

是最受欢迎的。南京林业大学人文社会科学院社会工作系主任孟祥远表示,经济型别墅的优势在于总价不高,而城市别墅完全可以作为第一居所,从去年下半年开始就已经有了回暖的势头,成交持续走高,但单价只能算微涨。“毕竟面积较大,单价即使微涨,总价也会增加较多。”据了解,目前在售的项目中,初次开盘给出的折扣都比较高,现在逐步缩减了折扣的力度,因此总体涨幅比例不大。

刘思陵也认同这一观念,他表示,并非别墅单独涨价,而是市场整体价格都在变。如万科金色领域的小高层由去年的1.2万元/平方米涨到今年的1.4万元/平方米,而江北不少公寓的价格已经接近1万元大关。



澳中集团

AUST-CHINA

澳洲著名房产开发商

为留学生找工作! 轻松获得绿卡!

席位有限 敬请预约

《金凯平先生—独家电视专访》

播出时间: 4月10日 23:20 江苏综艺 电视频道

《看房》栏目

内容概要: 为您实地拍摄澳中集团别墅项目

首播时间: 4月13日 19:00 第一财经 电视频道

重播时间: 4月14日 11:00

《澳洲房地产投资讲座》

主讲人: 金凯平

时间: 4月14日(周日)13:30 地点: 南京绿地洲际酒店6楼 钟山1厅 (南京鼓楼区中央路1号)

预约热线: **025-52306561 / 84732908**



订位赠书

澳洲房地产专家——金凯平

- 中国侨联海外委员
- 澳共利·维多利亚州政府名镇企业顾问
- 澳中集团董事局主席
- 澳中房地产协会会长

三十万人民币首付让您实现澳洲梦 永久产权 投资上选

澳中集团网址: www.aust-china.com.au