



5.5米高的假两层地下室、二楼也能送入户庭院 送40%? 面积赠送越来越“疯狂”

把层高5.5米的半地下室分割成两层让附赠面积翻倍;把不算建筑面积的顶层露台通过合理改造变成室内实用空间;建筑面积150㎡也能做成地上地下共四层的叠加别墅……近日,位于上海佘山的世茂纳米魔幻城将这些惊人的设计变成现实,让不少市民见识到地产领域的“创意力量”。

在南京,类似的产品附加值创新也在陆续涌现。以世茂君望墅、天正天御溪岸、景枫法兰谷等为代表,越来越巧妙的户型设计,越来越阔绰的附赠空间让低密度住宅产品性价比和舒适度都在大幅提升,部分楼盘赠送面积比例接近40%。现代快报记者 肖文武



如今的地下室又有阳光又有庭院
漫画 俞晓翔

淘学有道

“买得起”的“学区房”越来越多

名校分校现象助力刚需盘大变身

今年,南京收紧择校政策后,二手房市场上“学区房”热度持续不减,房价甚至上升到4万元/平方米。而在新房市场上,记者发现,越来越多的开发商开始把完善教育配套作为卖房前的重中之重,积极引进名校。一个明显的特点是,诸多刚需盘都成了“学区盘”;与此同时,买房人发现,“学区房”置业门槛低了不少,不再是遥不可及了。现代快报记者 肖岚

他山之石

高附赠产品 备受市场追捧

附赠空间的创新设计,在成都、深圳、上海等城市极为常见,成都中德英伦联邦、深圳卓弘高尔夫雅苑、熙和园附赠面积都在40%以上。而受益于超高的性价比,此类房源往往市场接受度极高,突出的创意设计让产品销售成绩斐然。

以上海世茂纳米魔幻城为例,其地块原是一个拥有80米自然深坑的废旧矿场,用地性质为40年产权的商业用地。然而开发商最终邀请迪拜帆船酒店设计团队,将深坑改造成“全球首个超五星级深坑酒店”。其产品更是匠心独具:层高5.5米的半地下室被设计成两层,负一层基本位于地上,可作为正常起居空间使用,负二层则被布置成多媒体影音室、健身房等其他功能空间。两层地下室只计算单层产权面积。

除此之外,每个户型另有65㎡左右的露台、花园赠送面积。其中建筑面积150㎡的下叠户型地上、地下合计四层,实用面积高达210多平米。置业顾问介绍,该项目大部分户型附赠比例均在40%以上。据悉,世茂纳米魔幻城在开盘前仅有22天的短暂密集营销,最终却在开盘6小时内热销11亿元。

而位于常州的新城香溢澜桥则凭借超高的产品附加值斩获2012年“中国别墅空间设计创新奖”。据了解,该别墅项目在320㎡建筑面积内可享受640㎡的实际使用面积。其中包括地下室、南北庭院、露台、阁楼及5.5米层高的地下室等。

本土力量

赠送面积最高接近40%

业内人士透露,以前南京楼盘大多通过对设备平台、露台、庭院、空调机位的改造来提高附赠空间比例,除银城千花溪等少数项目赠送率可达40%以外,大部分楼盘附赠面积都在20%以下。但根据目前市场现状,楼盘的附赠方式已经越来越巧妙,附赠面积超过20%的楼盘也开始频繁出现。

据了解,世茂君望墅将于6月份推出首批叠加别墅。与传统的叠墅产品相比,君望墅通过退台设计和更巧妙的户型划分,更高效地整合庭院、露台等室外空间,部分附赠面积可达30%。南京世茂地产营销经理田川介绍:“传统的叠墅是一、二层为一套,三、四层为一套。单套面积往往在300㎡

左右,总价也会比较高。君望墅则通过对户型的错层的划分,把露台、庭院等免费的室外空间划分到各户。甚至连二跃三的户型都有入户庭院的赠送。”田川还表示,君望墅坚持“天与地的最大化”,通过对室外空间的改造利用,170-250㎡的建筑面积也可实现完整的别墅享受。

此外,法兰谷项目的低密度大平层产品附赠面积有过之而无不及。其建筑面积130㎡的户型实用面积高达180㎡,部分户型赠送面积多达80㎡,附赠比例接近40%。而高科荣域的星空叠墅、天正天御溪岸的大平层也都在附赠面积上突破了南京常规住宅产品的窠臼。

行业思考

从土地依赖变为设计依赖

楼市调控以来,投机需求被挤出,众多开发商也越来越强调产品本身的打造。与此同时,越来越高昂的地价也让开发商不得不依靠“设计的力量”发掘更具性价比的创新型产品。预计未来将有更多楼盘通过这一途径提高市场竞争力。

然而,创新对开发商的产品力也提出了更高的要求。相比于一些习惯于“复制、粘贴”的中小型企业而言,品牌房企的市场优势或将进一步凸显,缺乏自主创

新能力的房企则有可能被创新型房企甩在脑后。

业内人士认为,中规中矩的住宅设计相对而言市场风险更低,但市场前景也更小,创新型的产品才是市场不断向前的驱动力。目前一些品牌项目已经做出了积极尝试。

但南京天诚不动产研究所副所长吴翔华也表示,目前产品附赠空间的开发在低密度住宅产品中较为成功,但小高层和高层产品的设计创新则仍然有待进一步强化。

金中分校进六合乐煞了老业主

前不久,金陵中学要在六合开设分校的消息,让六合项目荣盛·龙湖半岛的业主振奋不已,不少人甚至在网上发表感慨:“没想到5000多元/平方米买的房子,能让孩子上金陵中学了!”

据了解,这所金陵中学龙湖分校由六合区政府携手荣盛地产引进,学校将由开发商投资建设在龙湖半岛小区内,建成后交付六合教育局,而荣盛龙湖半岛确定为该学校的学区房。“消息公布后,看房人猛增,成交量也持续上升。”该楼盘的销售人员如是表示。

记者在调研中发现,在一些成规模的新建商品房小区内,都会规划建设一所公办学校,以满足周边一定区域内孩子的上学需要。而无

论是开发商还是老业主,显然都希望这所学校有“名门血统”,这样无论是自家孩子上学,还是日后卖房,都能从中获益。

今年2月南京进行区划调整,原下关区一家楼盘变身为鼓楼区楼盘,其二期配建9年制学校会不会引进鼓楼区名校的话题,就成为业主论坛讨论的焦点,也成为销售人员叫卖后期房源的卖点。同时,迈皋桥板块一家超级大盘也在积极引进某名校的分校,预计近期就要尘埃落定。

城东一家楼盘,虽然小区内没有配建学校,但销售人员表示,将来业主的孩子可以上附近的北京东路小学分校,这也是该项目销售的一个重要砝码。

龙江新学区房一年半单价涨一万

过去几年的市场变动证明,商品房小区一旦引进了好学校,在跌宕起伏的市场中房价相对坚挺,个别楼盘的升值速度更是远远高于周边楼盘。特别是在主城一些稀缺地段,比如龙江的银城聚泽园是力小分校学区房,2011年12月份新房销售均价为2.2万元/平方米,而如今网上二手房挂牌信息显示,多套房源的房主报价达到了3.2万元/平方米,1年半的时间内,房主获

得了1万元/平方米的增值空间。在奥南一家楼盘的现场,记者遇到了打算购买二套房的张女士。张女士表示,到这里来看房,一个很重要的原因是小区里有力小分校。

“当年我们家买了天水滨江,是金陵汇文的学区房,现在房子增值了好几倍。”张女士表示,之前购买学区房尝到了甜头,现在“非学区房不买”。

活动看板

房车珠宝联展本周六上演

由21世纪消费报道主办,南京住建委、南京房屋产权与市场处等单位以及多家媒体共同支持举办,并由南京卢米埃国际影城特别赞助的2013南京房车珠宝联展将在金轮国际广场上演,从5月25日起,将持续三天时间。

据悉,此次房车珠宝联展上,南京消费者不但可以选到心仪的房

产,更可以一睹名车珠宝的风采。宏图集团将携旗下最具民国特色的宏图水上庭院前来,东方地产、明月地产等知名房企也将在展会上展出旗下知名楼盘;而宝马将一如既往地作为车展中的重头戏,沃尔沃与吉利也将出现在今年的展会中;新加入的珠宝品牌将会展示珍稀翡翠玉石及钻石,并可以为感兴趣的市

民量身定做。与此同时,展会期间,主办方联合参展单位将推出2套特价房、2辆特价车和2件特价珠宝,并推出VIP卡优惠活动。凡是来参观的市民都可以现场免费办理VIP卡,凭卡即可获得精美礼品一份,还有更多优惠等着你!

小贴士

入学报名前要办证落户

不过,业内人士提醒,为了孩子上学而买期房学区房的家长要注意,买房之前要和开发商确认好合同约定的房屋交付时间。因为每年5月小学入学报名前,必须把房产证、土地证办好,再将户口迁到房子里,办好落户后孩子才能顺利入学。如果时间留得不够,很可能耽误入学报名。

此外,有的热门学校还会要求提前一年甚至两年报名,因此为了孩子上学而买房的置

业者,最好避免“当年交付当年入学”。

据了解,河西一家楼盘,几年前就曾出现过房屋交付后,当年入学的小孩无法报名的问题。后来经开发商与有关部门以及学校沟通后解决了问题。同时,考虑到办理房产证、土地证需要一定的工作周期;如果小区不是整体交付,就不一定能及时拿到分户土地证;种种因素都可能使“当年交付当年入学”的设想成为泡影。