

医区房、一碗汤居、家族大宅、养生宅、恒温恒湿…… 这些产品理念，提升楼市「亲情指数」

老爸快乐

父亲常说：“私家车不如私家院。”

父亲腿脚不好，不乐意住得太高；

父亲冷落1.5P的变频空调，38℃桑拿天依旧固守着一台摇头电扇；

父亲晚上睡不好，早上起得早，常说乡下的绷子铺比席梦思舒服；

父亲闲不住，总想找点事儿消磨时光，比如养狗、遛鸟……

从前，一直都是父母在迁就、照顾、满足我们的需求。父辈们为了家庭、儿女，曾经放弃了自己的理想。最近，我们开始学会把这一切看在眼里，记在心头。是时候考虑：年迈的慈父，您需要些什么？

当都市精英的“反哺”需求浮出水面，南京楼市的产品理念也在频频刷新。两代居早已销声匿迹，一碗汤居方兴未艾，养老地产初初试水，三代同堂被提上重要议事日程……尽管市场反响各有不同，但这些产品理念都值得被标榜。正是他们的出现，直接提升了南京楼市的“亲情指数”。

文/现代快报记者 肖文武 周映余 刘雅棣



理念1：度假别所

亲情指数：★★★★

回归田园方能乐享天年

“我希望以后能回归童年的田园生活，寒暑假带上小孙子到南京周边环境好的度假别墅里住一两个月，夏天摘西瓜、冬天泡温泉，教小孙子认识各种庄稼……”退休在家的胡阿姨，憧憬着这样乐享天年的生活。

据了解，南京的人口老龄化率已经超过20%。南京周边生态环境优越的地区，一批带有投资性质的养老度假物业，已经展现出蓬勃的市场潜力。碧桂园南京周边凤凰城、欧洲城、城市花园等几个超级大盘的一轮轮热卖就是佐证。而南京远郊的城市一些别墅群和公寓，也备受度假仰赖人群喜爱，比如老山板块的绿城玫瑰园、珍珠泉9号、山河水；江宁鸿信云深处、加州城等。

与此同时，南京亚东置业、苏宁置业、爱涛置业、城开集团等众多知名企业，纷纷在高淳、溧水、句容等地打造面向南京客群的度假养生物业。此外，翠屏国际、明月地产、南京二十一世纪房地产开发有限公司等，还走出南京，在海南、三亚、威海等地开发的旅游度假产品斩获颇丰。

据业内人士介绍，目前“养生房”的打造，不再仅仅是以江景房、公园房为依托，养生地产更多地注重了为业主打造互助互爱、睦邻友好的生活氛围，而养生盘未来也会重笔人文经营。

理念2：医区房

亲情指数：★★★★

新居住板块“医区”短板补齐

中华中医学学会首席健康科普专家王新陆曾公开呼吁年轻一代买房多考虑“医区房”。他直言：“对家里老年人而言，离医院的距离越近，离死亡就越远。只要能及时送达三甲医院，心肌梗塞病人死亡率不会超过5%。”南京则有房地产业内人士认为，在此之前，大部分南京人关注学区多过医区。但对于存在“反哺需求”的都市精英而言，医区房的价值应该被重视。

近日，仙林大学城管委会投资13.5亿元建设的鼓楼医院仙林医院终于完成一期建设工程，并即将投入试运营。全新的三级医院落户仙林，不仅弥补了板块内的医疗短板，也让周边楼盘也摇身一变成为“医区房”。业内人士认为，该综合性三级医院常规服务半径在5公里左右，几乎让整个仙林受益。

就现状来看，南京大部分三甲医院分布在主城范围之内，而江宁、江北、仙林等刚需置业的热门板块，优质医疗配套却明显缺失，普通医疗配套的布点也较为稀疏。优质“医区”的短板，让不少开发商开始自主筹谋，构建庞大的社区医疗配套。以碧桂园欧洲城为例，该项目已经确定与江苏省中医院合作，在项目南苑区商业中心开设超过400㎡的社区医疗中心，为业主提供三甲医疗服务。而碧桂园城市花园、碧桂园凤凰城也都有自己的医疗配套。

理念3：科技住宅

亲情指数：★★★

科技房让“他”不再犯关节炎

“自从父亲和我们住进恒温恒湿房，关节炎比之前好多了。”王女士颇为自豪地告诉记者，科技住宅让老人和孩子的健康状况比以前更好，感冒等一些“小毛病”不常有了。

据介绍，以朗诗国际街区、骋望骊都所采用的恒温恒湿恒氧地源热泵系统为例，这种技术可让室内温度常年保持在24℃左右。相比传统科技型住宅，骋望骊都相对湿度保持在40%~70%之间，减少风湿、呼吸道、空调病等疾病发作的机会。恒温恒湿作为科技盘代表指标推出后，受到市场的一再追捧。目前南京楼市在售的科技住宅覆盖全城大多数区域，售价在15000~35000元/平米，覆盖该段置业和刚需人群。主城有城开御园、蓝晶国际、中山骏景；江宁有骋望丽都、爱涛尚逸华府、朗诗小龙湾项目；城南有爱涛逸珍公馆；河西有和府奥园、汇锦国际凌江；江北，未朗诗未来也将打造该板块首个科技住宅。

业内人士认为，除了恒温恒湿楼盘以外，更多楼盘在居住舒适度、生活网络化、小区安全性以及健身休闲设施等方面给购房者一个满意的答案。

理念4：家族大宅

亲情指数：★★★★★

三世同堂渐成改善房源主流

出生在上世纪四五十年代的父辈，经历过极为艰苦的生活环境。相对于物质需求，父辈们在精神层面的需求更为强烈。全天下的父母都期待儿孙绕膝，全家其乐融融。然而，目前主流的两代居的功能空间设计却让现代家庭难以实现“三代同堂”，父母辈与子女们被迫分开居住。正是洞悉这一需求，不少房产项目开始以“传世大宅”“家族传承”等概念进行包装，并在户型设计中充分考虑老人的居住生活需求。

以近期即将面市的世茂君望墅为例，该楼盘的叠墅产品通过层层退台设计，构造出更多庭院、露台等室外空间。一跃二、二跃三户型皆可从地面层直接入户，而在内部格局上，大三房、大四房的设计也让全家生活空间极为阔绰。除此之外，宏图上水庭院、紫园等项目的部分户型内也均有“老人房”的设计。而中航樾府某三房全朝南的户型则充分尊重了父辈在采光和通风等方面的要求。

业内人士认为，随着人们对生活品质的要求越来越高，改善型房源将越来越多地满足各个家庭成员的不同需求。能容纳三代同堂的“家族大宅”也将受到更多购房者的青睐。