

刚改凶猛

“寂寞”叠墅遍地开花

优势

院落或露台可做“自留地”
得房率高,使用空间大
上下层居住,私密感强



总价四五百万元的预算,有人选经济型别墅,有人选大平层,南京楼市改善市场历来上演着这两种物业的PK。但近期,南京叠加别墅的销势堪称迅猛,不仅新上市的项目表现亮眼,一些寂寞许久的老盘也迎来了新的春天。

现代快报记者 肖岚 实习生 朱凌云

别墅产品竟也一房难求

一房难求——这样的形容以往多用于性价比高的刚需楼盘。然而最近,城东的世茂君望墅所推出的叠加产品得到了这样的殊荣:180套叠墅首次开盘去化9成,热门户型要靠“抢”,这在以往并不多见。

事实上,别墅市场自去年11月以来出现反弹,此后均保持较高成交量,高科荣境、五矿九玺台、鸿意万山庭院等表现抢眼,这股叠加别墅的销售热潮一直延续到了现在,并在进入“金九”之际有升温之势。仙林板块鸿意万山庭院的销售人员透露,上周以来客户到访量明显比之前多了,连续多日日均成交两套,这样的销售业绩对别墅类产品来说已经很不错。东方置地营销副总张鹏透露,东方熙龙山苑的叠加别墅8月份销售量是7月份的两倍,销售升温明显。

比新项目发力更值得关注的是一些老盘销售“翻身”。据了解,城东别墅中冶钟鼎山庄自2011年开始销售,去年全年的销售成绩仅30套左右,而今年截至7月底已售出叠加别墅40余套。“今年的市场确实比较好,有楼市大形势的原因,也有叠加别墅这块市场需求增多的因素。”分析人士指出。

“有天有地”胜过大平层

南京目前一套叠加别墅的总价多在350万-500万之间,而这正是河西、城东一些大平层的价格区间。然而,最近大平层项目的销势却似乎不如叠墅。

网上房地产数据显示,河西的招商雍华府今年4月上市至今共推出419套房,截至目前成交率约53%,中小户型畅销,未售出的主要是141平米和195平米的户型;城东板块一家主打大平层的高端项目从去年10月至今推出341套房源,目前成交率约41%,主力户型是170平方米起步,单套总价要400万元上下。

“少数派”叠加别墅为何异军突起,与大平层PK的优势主要在哪里?在与买房人和业内人士的交流中记者发现,越来越多的高端改善人群开始偏爱“有天有地”的生活方式,因此一楼带院子、顶楼带露台的户型逐渐走俏;同时,叠加别墅的得房率肯定比高层或小高层的大平层要高得多,而且往往设计了大量附赠空间,增加了使用率;而且,楼上楼下的生活方式,为居住在不同楼层的家庭成员营造了私密感更强的私人空间,受到一些两代甚至三代同堂客户的喜爱。

亮点 江北三别墅销售抢眼

今年1-7月,南京别墅市场以江宁与仙林的楼盘为主角,江北板块表现平平。不过,网尚研究机构8月统计显示,该月江北别墅市场以37套的总销量与江宁平分秋色,其中大吉山水田园项目、美达九月森林、融侨观邸表现抢眼,前两盘更是进入销售前五名。据House365别墅频道统计,8月南京市共售出别墅161套,两江成为8月去化的绝对主力,其中江北区域

更是热销37套,这是江北片区年内别墅销量首次超过30套。

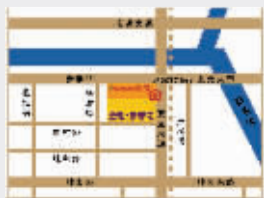
对此,东方置地营销副总张鹏指出,江北的别墅多集中在老山区域,虽然已经开发多年,但在过去更多的是被南京市民作为第二居所购买。随着2014年地铁通车时间日益临近,加上区域的高起点规划支撑下板块配套逐步兑现,品牌开发商越来越多,愿意“渡江”到江北来住别墅的人越来越多。



绝佳财富机会 核心价值飙升 稀缺地铁物业 增值潜力强劲

据国家统计局数据显示,南京房价已连续14个月上涨,这意味着今年的房价收入比持续攀升。怪不得买房人感叹“年初不买房,一年都白忙”。

下半年以来,楼市日趋火热,各盘高速去化令房地产市场几近沸腾,市场成交量大增。在刚需的旺盛需求之下,中小户型在南京楼市表现抢眼,频频出现供不应求。在当下刚需小户型普遍缺货的市场背景下,金轮·新都汇推出的65年国际公寓产品受到众多购房人的青睐。购房人更多的看中未来的升值潜力,区域核心,零距离地铁,小户型低总价,60㎡以上可落户,与普通住宅同等贷款等优势令新都汇增值潜力强劲。



金轮新都汇区位图

河定桥站上盖 地铁升值快速通道

金轮·新都汇地处江宁核心,地铁1号线南延线河定桥站上盖,揽江宁约127万常住人口,享区域核心发展优势。

作为零距离地铁盘,金轮·新都汇不仅享受地铁带来的便捷,更搭乘地铁造就物业增值。

南京地铁1号线纵贯主城南北,金轮·新都汇无缝对接地铁1号线南延线河定桥站,日均3.5万客流聚人气更拢财气,一栋约6万方晶彩独特的双子座,融国际公寓、挑高soho、主题商场于一体,形成独一无二的零距离地铁商业综合体。

另一方面,从区域上来看,南部新城的高起点、现代规划完整、地处交通枢纽、空间辐射力强大等优势叠加效应,使得江宁经济发展前景大有追赶河西之势。

众所周知,区域经济发展,向来需要交通先行,除现有交通网络外,明年通车的地铁3号线连接江北,6号线直达机场,迅捷交通助力经济增长,众多利好势必刺激江宁楼市强劲发展。



金轮新都汇项目效果图

刚需小户型 增值潜力无限

据悉,金轮·新都汇的双子楼南楼5-15层为国际公寓,约39㎡、46㎡、65㎡、82㎡等时尚空间,具有65年产权,给时尚白领一个时尚领地。“不少单身白领都很喜欢我们这边36-50㎡的国际公寓,空间分割合理,而且总价低。”置业顾问告诉记者,由于面积小总价低,小户型公寓的月供基本与市面上的房租持平,吸引了不少白领前来。而对于刚刚结婚的小夫妻来说,65㎡的经典婚房更是为他

们量身定做:“和普通住宅享受同样的贷款政策,两个人担负的话,月供很容易就可以分解掉。关键在于这么低的总价我们就能落户南京了。”刚刚买到房子的小刘夫妇告诉记者。

金轮地产一向专注打造房地产精品。从金轮国际广场到金轮华尔兹,都曾经掀起抢购狂潮,优秀的产品品质奠定了金轮的品牌实力,也使其产品价值不断攀升。作为炙手可热的纯正地铁物业,置业金轮·新都汇对于购房人来说无疑是抢占财富通道的难得机遇。

三大商圈核心 5分钟升级繁华

在“零距离”地铁物业模式基础上,金轮·新都汇约6万方晶彩独特的双子座,聚集国际公寓、挑高soho、主题商场于一体,形成独一无二的“零距离”地铁商业综合体。业主足不出户,就可以在金轮·新都汇的1-4楼主题商场内尽享餐饮、娱乐、购物、休闲、文化,生活兼具品质和便捷。

与此同时,金轮·新都汇的地理位置绝佳,位处岔路口商圈、百家湖商圈、河定桥商圈的交会处,享受三大商圈的繁华配套。20米毗邻邻尚超市,肯德基、星巴克等环伺。紧邻胜太路商业街、百家湖1912街区,商业繁华共享;周边有工商银行、交通银行等多家大型银行,便捷工作生活;江宁中医院等完善生活配套,多所优质学校满足教育需求。5分钟之内就能够实现一站式生活。

纵横商业与住宅,在名城已拥有数项大手笔巨作的金轮地产是金轮·新都汇生活品质的保证。人流、商流以及财富流的巨大滚动,令金轮·新都汇前程似锦、潜力不可估量。