

我是砖家

# 价格只有普通房屋一半,可卖了近三年卖不掉 “奇葩”底跃户型你会买吗?

底跃,不同于传统跃层户型,是一种向地底“跃”的户型。进门处通常位于一楼,连带负一至负二层的地下室,室内依靠楼梯上下连接,地下套间的层高基本在2.2米以上。在南京,不少楼盘都有在售或已交付的底跃住宅。然而记者调查发现,大多数楼盘在售底跃户型的销售状况都差强人意,普遍存在滞销、市场认可度低等问题。例如城中某盘底跃户型上市将近3年,迄今还有不少剩余。

见习记者 马文煜

漫画  
俞晓翔

## 单价低,但总价并不低

在城北一处有底跃在售的楼盘记者了解到,自他们2010年陆续开始推出各类底跃产品以来,直到今年11月份,楼盘整体已基本完工,但仍有将近20套左右的剩余底跃户型无人问津。购房人小马告诉记者,去年他在报纸上看见这家楼盘打出的广告,均价每平方米只有八千多一点,觉得很便宜,跑

过去一问才知道,八千多一平米的户型只针对底跃,而其普通住宅的均价则要将近15000元/㎡。虽然价格只有普通住宅的一半,但这些底跃户型的面积动辄就要两三百个平方,算下来总价也不低,所以小马还是放弃了购房打算。

在江宁方山脚下某楼盘记者看

到,同样是众多底跃户型,同样是有较大的价格优势,购房人对这些底跃产品反映也同样冷淡,整个楼盘几乎建成完毕,但大半的底跃户型仍处于待售之中。据售楼处置业顾问介绍,目前他们楼盘花园洋房基本售罄,剩下的就是这些大户型底跃了,面积基本都在200平米以上,问的人少之又少。

## 防水防潮是个老大难

南京有底跃户型的楼盘已经很多,例如大发燕澜湾、骋望骊都、保利紫晶山、高科荣域、紫庐、金地自在城等,其部分底跃的户型已经交付使用。丁渤建议,对于已经购买并使用底跃的业主,有几点要注意:

首先装修时尽量避免在地下使用木质结构家具,贴脚线等装饰材料应尽量选稳定性好的金属、陶瓷类制品,主要是考虑受潮之后家具材料的变形和霉变。其次,底跃一定要配置通风除湿设备,以确保地下层的湿度可控。另外,地下层最好不要作为正房卧室,可以设计为视听室和酒吧,尤其适合音响发烧友和喜欢家庭影院的购房者。

同时,底跃防水防潮差一直被诟病,如果底跃在交付后发现渗水的现象,整改起来是非常困难的,一般使用的水泥浇灌等修补方式治标不治本。所以丁渤建议开发商在施工的时候,一定要严格做好迎水面防水层的处理,并且要按规定做好排水、采光补充等施工。消费者在选择时一定要从实际使用功能出发,不能贪图便宜。

## 居者舒适度大打折扣

“人往高处走、水往低处流,哪有人买房子往下走、住地底下的啊!”一位买房人在谈到为何不中意底跃户型时这样对记者说。

除了消费心理和居住习惯,底跃在居住功能上的缺陷才是致使底跃在市场上缺乏认可度的重要原因。民间验房师丁渤告诉记者:“在南京,70%的底跃或者地下室都存在着渗水问题。”他解释说,南京地处南方,潮湿多

雨,尤其在梅雨季节,底跃往往就要经受最为严酷的潮湿考验。“除此之外,底跃还存在通风不畅、采光不足等问题,有的开发商虽然在做底跃项目时专门做了飘窗和采光井,但是在记者实地体验后发现,底跃的通风效果和采光效果还是很差的,即使在白天,如果不开灯,底跃的二三层就像晚上一样。”

有业内人士告诉记者,开发商热

衷于做底跃其实是存在利益因素:“根据规定,地下产权的面积可以不计入容积率,但却可以计入产权面积,地下层高不足2.2米的可计算一半面积,高于2.2米的楼层则可以计算全部面积,对这样多出来的产权面积,开发商只需要付一个建筑成本,便可以拿去卖钱了,无怪乎底跃的价格会比普通住宅要便宜得多。因为是‘多出来’的面积,即使难卖也无关紧要。”

## 置业汇

### 赶在河西房价破“三”之前

海峡城·云璟湾本月加推139-201㎡江景大平层

近日,南京河西鱼嘴滨江湿地公园正式发起规划设计招标,明年8月份,扬子江大道景观状态即将焕然一新,海峡城所在的鱼嘴三角区也将成为河西的窗口。业内人士判断,目前青奥配套正加速兑现。抢在房价破“三”之前入主河西,机遇已经越来越有限!正当河西改善型房源供不应求之时,青奥首席大盘海峡城·云璟湾拟于本月加推139-201㎡大平层精装房源。

#### 河西鱼嘴滨江湿地公园青奥前建成

近日启动规划设计招标的河西鱼嘴滨江湿地公园隶属于整个河西滨江风光带的河西新城段,由于占据了长江、夹江和秦淮新河三江交汇处,这一工程被定义为“河西新城向南延伸的门户和窗口,无法复制的点晴之笔”。而海峡城正是位于这一黄金三角区,在享受大美江景的同时,也将直接受益于该鱼嘴滨江湿地公园的建设。

据了解,未来海峡城还将迎来青奥在商业、交通、景观、教育、医疗等方面快速补齐利好,彰显“城市客厅”的醇熟魅力,其中包括有轨电车及其他多条

地铁线路。目前河西大动脉江东南路已经开工,将与扬子江大道等主干道共同构建河西快捷路网,让海峡城得以“5分钟接驳高速、20分钟抵达南京南站、半小时到达新街口”。

#### 139-201㎡江景大平层 应需加推

据了解,海峡城云璟湾本月推出4、5号楼共288套80-201㎡地暖精装成品住宅,有效填补市场空缺。这也将是海峡城今年最后一次加推。此前海峡城多次开盘均出现“一房难求”,“怕错过开盘,蹲守售楼处3天3夜”的火爆场面。

新房源位于云璟湾组团的中部,景观视野开阔无遮挡。两栋房源南北皆不临街,是当之无愧的景观楼王。社区包括5.5万平米绿化、1.5万平米中央园景与200米景观中轴,让未来业主尽享法式浪漫。户型方面,新房源其中不乏大量三开间朝南、四开间朝南的经典户型。房源全部精装交付,配置地暖、五星级大堂、国际一线家装。并独配“八大社区智慧系统”与“七大海峡云系统”,给业主带来“省心省力省事”的成品智慧装修房。(肖文武)

### 苏宁睿城5.8米LOFT限量公开

目前全国写字楼市场租售两旺,放眼南京,写字楼的投资热也正在蔓延。位于河西CBD中央商务区与鼓楼CID中央科技区两核中心的新江东板块,拥有成熟的商业生活配套以及多条横向贯通城中的交通动脉,可谓是办公投资第一黄金区。

苏宁睿城盘踞新江东核心,全新办公组团产品5.8米绝版挑高,为投资者在令人眼花缭乱的商业市场中,找到资

产保值、长期持有升值的新契机。

据了解,5.8米LOFT双层办公产品,办公总价更低、投资回报率也更稳定,高达200%的空间使用率给企业个性化的定制空间,约50-100㎡弹性空间,既满足成长型企业的办公需求,也可多套打通成为大企业的旗舰商务办公之地,在空间翻倍的同时,更使进驻企业财富翻倍,因此备受广大财智精英和投资人士的追捧。

### 保利地产业绩再破千亿

11月7日保利地产公告披露,2013年1-10月,保利地产实现签约面积885.29万平方米,同比增长19.23%;签约总金额为1007.29亿元,同比增长20.88%。相较去年,保利地产提前两个月达成了千亿销售额。按照保利地产月均百亿的签约额,以及对剩余两个月的货量推算,多数机构认为保利地产今年达成1200亿的销售额已无悬念。

保利地产在今年提出了3+2的布局战略,从前十月销售业绩来看,珠三角销售额已接近300亿元,成为广东区域龙头。环渤海区域销售近200亿元、长三角销售近150亿元,而成渝和中部区域销售也已分别突破150亿元。

保利地产在土地市场上的动作也在印证这一布局战略。其三季报显示,仅第三季度新增项目有23个,多于上半年的20个。而11月7日最新公告显示,保利地产10月共获得三个新项目,分为位

于成都、丹东及重庆,形成对上述城市群中心城市及重点城市的土地补充。

从产品结构来看,保利地产仍以刚需主流产品为主,144平米以下住宅销售占比达92%。适销对路的产品也以销售业绩证明了市场的认可。其中,广州西海岸项目销售达34.4亿,北京春天里销售达28.2亿,上海叶之林销售近20亿。

在刚需之外,保利地产的高端项目也颇受市场瞩目,位于广州琶洲的保利天悦前十个月已经斩获近50亿,位于二线城市佛山的保利东湾项目销售额也逼近40亿元。

另悉,在上海黄浦江,保利地产的另一个高端项目——保利·One 56即将面世。借助西面一线黄浦江江景资源,紧邻陆家嘴金融中心、背靠世博中心馆址的地缘优势,该项目将打造成为保利地产目前最顶级的住宅标杆,也将成为保利地产在上海的新地标建筑。

### 用平层价格买城市别墅

截至11月13日,网上房地产数据显示,南京新房库存量仅为31958套。纵观南京楼市新房地图,真正意义上的奥体新盘屈指可数。以河西目前均价来看,新房多在27000-28000元/平米,500万在河西绝大多数项目只能买到高层的大平层房源。而中国人固有的“院子”情节则无法得到满足。同样情况下,奥体核心区域的花园别墅则脱颖而出。490万,仅需河西平层公寓的价格,即可享受奥体超群稀缺地段,同时拥有花园,令居住生活更加从容、雅致。

河西别墅占据城市核心位置,土地资源有限,往往在别墅尺度上要小于远郊项目。但在郗城御园,这一城市别墅常面临的困境也迎刃而解。郗城御园隐藏在河西奥体,掩映在浓郁深处,以典雅的英伦风情深得赞誉。园内100多种

植物点缀其间,欧风花草迎风绽放,凉亭、廊架、水池、端景精装铺设,令人一见倾心。郗城御园330平米“半亩花园别墅”,开创了庭院生活的真谛。

目前,郗城御园在售主要是叠加别墅和联排别墅,其中,叠加别墅面积从187-285平方米左右不等,联排别墅面积在375平方米左右。无论是联排,还是叠上、叠下别墅,均有接近3.9米的层高,8米的面宽,超过7.5米的纵深,270度全景观连厅式格局。一楼入户大堂特别设计了花架廊,将客厅和花园连成一体。

2003年,金马集团在河西打造的金马郗城成为“奥体第一盘”。如今,金马集团在奥体板块再推别墅大盘郗城御园,以打造值得收藏的好别墅为信念,从规划到产品的每一个细节,都力图为南京人呈上最尊贵的生活。(王欣)