

置业理财

# 远郊别墅高买赠比“画饼”

## 专家分析：自住、投资均堪忧

凭借着低总价且相对优越的自然环境，远郊别墅盘吸引了一波有别墅情结和投资升值愿望的置业者。尤其是在限购令出台后，不被限购的都市圈吸引了不少南京人前去购房，并引发一波远郊别墅置业热。

从目前在南京销售的100多家别墅项目来看，有近50家来自周边都市圈，占据了市场的半壁江山。其中，句容凭借20个在售、将售项目成为远郊别墅盘分布最密集的区域。不仅如此，新的项目还在不断涌入市场。现代快报记者 方宇



现象

### 句容20盘“抢食”南京别墅市场

自2011年限购令出台之后，越来越多的都市圈项目来到南京掘金，尤其是受限购影响最为明显的别墅项目。

这在句容表现尤为突出。据不完全统计，目前句容在售的别墅项目有19家之多，占据各大都市圈之首。加上近期有入市计划的茅山风景区附近的汇金福寿谷项目，如此一来，仅句容区域就有20家楼

盘“抢食”南京别墅市场。

句容市共分为市区、黄梅、宝华、仓山湖及茅山5个区。除了市区以外，其他四大区域是目前句容市别墅项目主要的分布区。市区北面，从西往东方向依次排布着黄梅区、宝华区以及仓山湖区，这三个区域最靠近南京仙林板块。而市区南面则是茅山区，也是句容距离南京最远的区域。

分析

### 性价比优势难抵配套缺陷

虽然是别墅产品，但句容别墅项目均价一般保持在1.1万元/㎡左右，总价100万~200万。几乎每个项目都有大面积的赠送，一些项目的买赠比甚至高达1:1。在黄梅区，逸品汤山150㎡的别墅产品，赠送面积达到163㎡。“算上赠送面积，我们实际单价也就6000元/㎡的样子。”该项目置业顾问说。茅山区汇金福寿谷相关人员也表示，其198㎡的联排别墅，赠送车库和赠庭院总面积能达到180㎡左右。

交通上各项目差异较大，在交通顺畅的前提下，宝华区最近销售不错

的东紫园自称“从我们这儿到仙林大道也就5-10分钟的车程”；从黄梅区的逸品汤山或者仓山湖区的中国边城到南京中山门车程在30分钟左右；而从茅山区汇金福寿谷开车到达中山门，则要超过40分钟。

配套上，东紫园辐射仙林利好，中国边城因为前期已经卖出400栋别墅，自身建有医疗服务中心、超市以及1.4万㎡的会所，逸品汤山配有16万㎡的大型商业区以及三甲医院，而汇金福寿谷的配套则寄希望于附近的茅山商业街以及周边的社区医院。

### 远郊别墅市场目前已饱和

面对目前涌现的众多远郊别墅盘，有业内人士坦言，不管是自住还是投资，都要谨慎购买。

南京林业大学城市与房地产研究中心主任孟祥远认为远郊别墅楼盘前景堪忧：“从过去经验来看，远郊别墅盘投资的升值潜力有限。”他还表示，目前的远郊别墅盘在配套方面都相对薄弱，“自住特别是想要在此养老的人，除了环境好之外，完善的医疗配套更为重要。”网尚机构总经理李智也表示，作为第二、第三居所，目前南京的远郊别墅市场已经饱和，“除了市场上在售的，房地产发展十

多年来还有很多二手别墅，并且这些别墅入住率普遍偏低。同时，入住率较低、物业跟不上等问题，使得远郊别墅的变现能力更弱一些，客户的投资回报就无法实现。”

此外，孟祥远也提醒购房者，除了低价之外，不少远郊别墅项目开发商偏好推出资产回报或分时度假等优惠政策吸引购房者眼球，但开发商承诺是否能兑现都有待考证，购房者需谨慎对待。针对远郊别墅开发商尤其喜欢宣传的“位于某景区”的优势，建议购房者先摸清其土地性质是否有问题。

## 置业汇

### 拿地5个月后“光速”面市

#### 金地湖城艺境首批洋房预计均价1.9万-2.2万元/㎡

11月29日，2013金地湖城艺境新品发布会举行。在金地集团拿地5个月后，湖城艺境以“光速”面市。

金地湖城艺境是金地集团精耕南京的最新力作，以纽约波士顿褐石街区为蓝本，总建约36万平米，毗邻45万平米仙林湖公园，规划了多种褐石的经典物业形态，其中包括10栋层层退台的院落花园洋房、17栋360°全景臻品公馆，以及美式自由商业街区等，将倾力打造为集自然生态、学区、地铁于一体的仙林湖畔首座高端人文社区。

据悉，金地湖城艺境的奔驰看房车已启用，将每天在经天路地铁站接驳往来客户。而位于地块东北角的正式售楼处工程已经进入尾声，将于12月中上旬携样板间共同对外开放。据消息称，首批洋房产品预计于12月中下旬正式面市，

售价区间预期1.9万-2.2万元/平米。这一价格或将成为仙林湖的新“天花板”，同时也预示着一个地标项目的诞生。

事实上，从2007年金地集团正式进入南京，开发布局南京的金地第一盘——金地名京，到金地自在城、金地明悦，再到今天金地湖城艺境新品发布会的正式举行，金地集团在南京的布局稳健有力，落子之处皆辉煌。

初创于1988年，金地集团是国内首批上市房地产企业之一，也是最早开始实行全国化布局的开发商之一。2002年金地华东区域公司成立，至今金地已在长三角深耕十年有余，已开发的项目遍及上海、南京、常州、扬州、无锡等多个城市。未来，金地集团将不断开拓，朝“做中国最有价值的国际化地产企业”的宏伟目标迈进。（杜磊）

### 郟城御园别墅装修大讲堂开讲

11月30日，郟城御园别墅装修大讲堂暨暖冬英式下午茶活动浓情开启，几十组新老业主齐聚售楼处，共同探讨别墅装修话题。

作为河西罕有的别墅产品，郟城御园沿袭英国都铎建筑风格，公共园林完全模拟英伦庄园的经典景象，其中私家庭院部分，叠下别墅的南北双庭院以及联排别墅的300平米精装花园，交付时都会完成花草种植和简单的铺装，全部按照英国私家庭院植物标准打造，让居住者置身浓郁的英伦风情之中。同时，郟城御园所有的叠下赠送南北花园，面积最小60㎡，边户的花园面积可达180㎡，而联排别墅的私家花园面积更是达

到330㎡，有“半亩花园”之称。

据悉，郟城御园的别墅装修大讲堂系列活动自11月30日开始，每周拟邀请装修方面的专家为新老客户进行专业讲座，围绕“别墅装修风格”“最新设计趋势”“流行软装要素”等新颖观念进行传递，每场一个主题，并解析郟城御园别墅产品的装修理念，给予专业化装修意见指引，并预留客户提问时间，根据客户自身情况给出专业解答。

另悉，施工阶段已进入尾声，明年3月底将迎来首批交付，到现场实地看过项目的客户都被这隐藏在闹市中的“英伦美景”所震撼，准现房的魅力眼见为实。（杜磊）

### 罗托鲁拉小镇引入名牌幼儿园

#### 12月初将推刚需地铁房

11月29日，明月地产与台湾吉的堡教育集团签约，名牌双语幼儿园吉的堡将进驻罗托鲁拉，为社区业主提供优质的幼教配套。

据悉，吉的堡双语幼儿园有近20年教育研究与教育实践，足迹从台湾走到大陆，现已在北京、上海、重庆、广州等几十个大中城市建园百余所。吉的堡强大的师资力量包容了海内外知名学府毕业之英语教育、学前教育、硕士及资讯多媒体专家等人才，组成国际级教学研究专业团队，让其所到之处的每一个孩子享受有高标准的教学品质，也让吉的堡的教学成效获得国际学者专家一致好评。

而明月罗托鲁拉小镇历经十年

发展，已经成为南京市著名的高档别墅社区。此次引进吉的堡双语幼儿园，让小业主在家门口就享受优质学前教育资源。不仅是高品位人文居所与品牌幼教的强强联手，更是“建筑幸福生活”理念与“以孩子为本”治学方向的不谋而合。这次合作是吉的堡教育集团抢滩南京乃至江苏教育市场的又一突破，更为业主提供了完善、高质量的幼儿教育环境，充分满足了罗托鲁拉业主对幼教资源的渴求。

此外，12月初，该项目还将首次推出97-126㎡“别墅里的刚需地铁房”。该批房源位于罗托鲁拉小镇北区，紧靠诚信大道，近有别墅园景观，远可观方山、秦淮河之景。

### 百家湖商业中心正式签约招商

11月28日，由利源集团主办、南京财富商业管理有限公司承办的“百家湖商业中心招商大会暨签约仪式”在江宁会展中心举行。利源集团领导、南京财富商业管理有限公司负责人、戴德梁行领导和签约商家代表悉数出席。会上，百家湖商业中心的开发和运营模式得到了各位嘉宾的盛赞。签约仪式上，包括北京华联、ATA跆拳道馆、采蝶轩、孩子王等众多国内外知名品牌都与百家湖商业中心签署了协议。

据悉，百家湖商业中心作为南京首席购物中心，将在2014年5月正式开业。未来，这里将被打造成为

家庭一站式购物港湾。以梦幻儿童主题业态为核心，集生活超市、亲子、餐饮、零售、服务于一体，满足周边社区家庭需求，填补百家湖商圈家庭主题社区商业的空缺。南京财富商业管理有限公司董事长刘晓媛女士对百家湖商业中心项目的立项规划、商业业态、商业规模、配合规模、配套服务和专业团队以及厂家支持和配合等诸多方面进行了详细解读。

百家湖商业中心招商大会和商家签约仪式的举行，标志着百家湖湖畔商业圈层的优化升级，项目进入了实质性开发新阶段。