

从居住需求到舒适需求 探访正荣·润峯：“改善大师”的极致之作

典型的改善项目 从户型到装修，优居细节无处不在

在楼市中，为了追求高周转目的，开发商往往容易选择产品快速复制、降低建造成本、销量为王的路线，导致中低端住宅泛滥，本应是主流的改善型客户，反而找不到自己理想的居所。

早在2014年，正荣就提出了“改善大师”的战略定位，专注于研发满足改善性需求的高品质住宅。在润峯99平方米的户型里，正荣在改善领域的功力得到充分体现。正荣·润峯销售负责人介绍，99平方米“小三房”的法宝就在于人性化设计。一是将能利用的区域放大利用，在后期精装中将使用率不高的阳台

打通，将飘窗打掉，使空间感和尺度感大大提升；同时改造北阳台，赠送一半面积，得房率高达89%。再比如144平米的四房户型，十分方正，开间较大，充分保证了通透性。在同一区域，买个四房至少170平米，总价高企，而正荣·润峯144平米的户型已能满足同样的居住需求。

此外，正荣·润峯的精装修细节也是亮点频出。比如入户门锁，集密码、指纹、机械钥匙三种开启功能于一体，考虑到家中老人、孩子容易丢失钥匙或忘记密码。灯光中控、电动百叶窗、预约电梯、三段式玄关柜等设备都体现了优居细节。

真正的改善当如此 设计不为豪华，首先考虑舒适

正荣集团南京公司相关负责人介绍，梁景华先生在考虑正荣·润峯的利用空间时，对灯的开关、物品摆放的位置，甚至洗浴、卧室、椅子、电视机的高度等细节都进行了仔细的考量。不为超豪华设计，首先要考虑舒适。比如，电视背景墙采用高级皮革饰面，辅助吸音平衡空间软硬材质；客厅沙发背景墙采用特色墙纸，大理石边框，茶镜等深浅有序，满足细节追求；餐厅饰面墙纸配以细致实木线，艺术绘画构线方式，质感优雅。

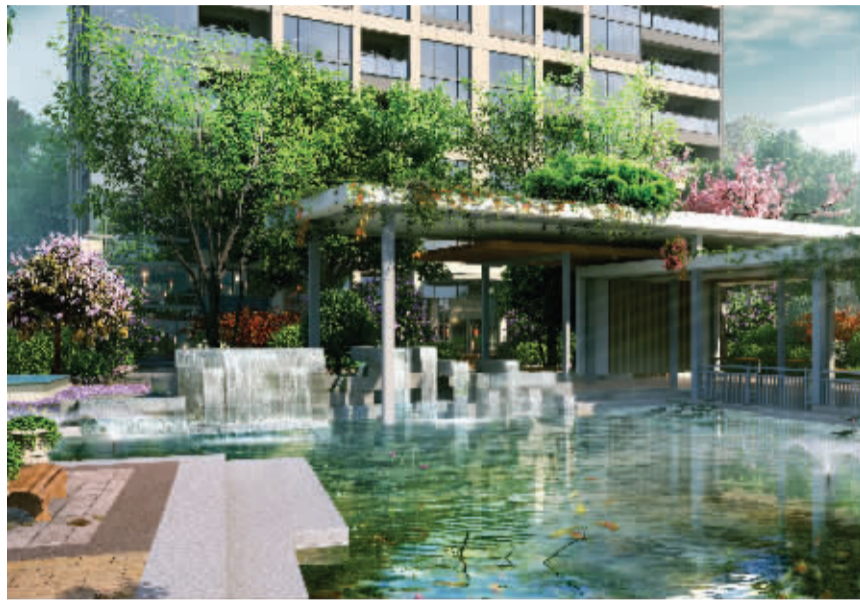
安东尼奥先生的设计则采用五重造林手法，打造草坪、花卉、花丛、灌木、乔

木的五重花园，让自然成为最优雅的修剪师。李明为项目外立面精选玻璃幕墙和铝塑板，他设计的4座礼制大门及三重酒店式大堂，大气之中彰显出格调。

正荣·润峯还有很多设计细节。比如，按照国家规范要求，90米的高层住宅，设计规范要求电梯运行速度应该1.5m-2m/s，而润峯用的是2.5m/s速度的电梯，节约业主生活时间。再如，润峯配备了过滤PM2.5颗粒的“全热新风系统”，冬季也能保持室内温度适宜，更重要的是对PM2.5的过滤效果超强，让业主不用开窗也能享受新鲜空气。

4月春意盎然，改善需求不断升温。在吸引刚改人群的一众项目里，正荣·润峯凭借着匠心铸就的出众品质，吸引着懂得者纷然而至。昨天，记者已第三次走进润峯的售楼处参观其样板间，然而还是为其独特的设计感和品质感而赞叹。

现代快报记者 肖岚



正荣·润峯效果图

后记

梁景华先生在与媒体交流时强调：“真正的居住空间，不是看上去很美而是生活起来很舒服。对正荣来说，“改善大师”的定位，恐怕不只是满足于让业主“有房住”，而是掀起一场人居革命。事实上，2015年伊始，正荣集团首次对外发

布“五新生活”的升级体系即健康新住宅、幸福新商业、至诚新服务、智慧新社区、人文新公益等五重革新，通过全面提升客户的居住、消费、生活体验，打造以体验和互动为基础的创新型成长社区。做改善大师，正荣不断在路上。

春江水暖鸭先知。330新政已经过去两周，南京楼市究竟正在经历怎样的市场变化？根据此前的媒体报道，一向敏感的二手房市场挂牌量已出现大幅提升，二手房市场会因此迎来新一轮量价齐升吗？带着这样的疑问，记者展开了调查。现代快报记者 田倩



“330新政”来了 90%的二手房却不涨价了？

数据分析

挂牌量

新政第二天新增挂牌量3000多套

据搜房网的数据来看，新政出台之前，全市二手房挂牌量一直缓慢上涨，新政出台第二天，挂牌量就增加三千多套，7日达到顶峰，比新政前挂牌量上涨20%。具体到各区县，挂牌量都在不断上涨。与新政前相比，除去高淳、溧水等区域，主城区挂牌量增幅最大的是六合，增幅高达33.15%，其次为下关（16.88%）、江宁（16.20%）、浦口（14.07%）、建邺（12.27%）、鼓楼（11.93%）、栖霞（11.83%）、玄武（11.58%）。

成交量

建邺和江宁近两周成交量环比大涨

相比于幅度高涨的挂牌量，二手房成交量如何？新政实施后的两周内，除了建邺区和江宁区成交量实现环比增长（涨幅分别是53.66%和83.48%），其他区域均出现下跌趋势，其中下跌最大的是秦淮区，跌幅为53.29%，其次是玄武（-40.00%）、雨花（-35.94%）、六合（-34.34%）。

新政实施的两周时间，全市成交量同比呈现下跌趋势，下跌7.46%。全市只

有三个区域同比出现上涨，分别为：建邺区上涨23.08%、鼓楼区上涨8.99%、浦口区上涨7.66%。其他区域同比整体下滑，其中跌幅最大的是：秦淮区（29.19%）、六合（28.38%）、江宁（21.63%）。

换言之，新政后，只有建邺区的二手房市场实现了环比及去年同期同比的双量上升，秦淮区、六合、玄武、雨花却出现下跌。

挂牌价

仅建邺区两周来挂牌价连续上涨

新政后，二手房的挂牌价也出现一些动静。新政后第一周挂牌价上涨281元/平米，而到新政第二周，挂牌价略有回落，微跌0.53%，均价16824元/平米。

从区域挂牌价看，主城区内二手房挂牌价格，只有建邺区两周内持续增长。其他区域，第一周出现增长，第二周又出现环比下跌。其中表现最明显的是鼓楼区，第一周环比上涨3.18%，第二周环比下跌-0.74%。还有一个区域比较特殊：白下区一直出现环比下跌趋势，新政第一周挂牌价下跌0.04%、第二周环比下跌1.08%。与去年同期挂牌价相比，南京全市去年同期挂牌均价为17211元/平米，今年是16913元/平米，同比下降0.01%。

解读

80%的二手房都很难卖？

资深中介称成交价最高涨幅仅为5%

在很多二手房市场的从业者看来，眼前的市场也远不如想象中美好。

南京王祥房地产经纪有限公司总经理王祥解释：“新政对二手房影响并不大，不管是成交环比还是同比去年，变化甚微，新政实施前的3月份是南京学区房比较火热的时期，当月成交也不错，而去年同期市场本来就很好，5月才开始下滑。”

满堂红南京置业有限公司市场部研究中心主任金鑫也透露，即使是最好的二手房源，新政后成交价格涨幅也不大，最高仅为5%左右。客户对市场和房价走势比较理性，二手房的黄金时代也过去了，市场再也不会像2005、2006、2007年和2009、2011年，那时候一个月都能涨几百元，目前如果上涨比较多，肯定卖不掉。”

王祥坦言，目前南京二手房市场供大于求，只有20%的二手房是好卖的，譬如学区房、小户型或高品质盘，剩余的80%房源都很难卖掉，90%以上的房源是不涨价的，“只有十分好卖的房源才会涨价了也能卖出去，目前南京二手房市场上突然上涨10-20万的楼盘极少，大部分好的房源涨价区间在5-10万，涨价后能不能卖出去还要看房子的性价比、小区的资质价值及市场的需求。很多房主在新政后纷纷调

价，有的涨得太高，价值与价格不相符，只会让原先钟意的购房者回到观望阶段。”

江宁、建邺成交激增事出有因
一些房主表示还在等更好的挂牌机会

搜房网二手房集团营销总监丁建告告诉记者：“最近挂牌比较多的房源主要集中在江宁、建邺两个区域，挂牌量上涨幅度在10%左右，我们分析过，新政对二手房影响最大的是‘满2不满5’的房源，在目前成交的二手房比例占比最高。”

“江宁区、建邺区的这批成交房源主要集中在2009年之后交付的一批房源，江宁区的二手房成交主要是刚需客户，建邺区的成交客户基本是刚改客户，”专注河西市场的王祥表示，“建邺区一直以来都是改善的热门区域，新政后也是如此，当时房主买房时成本较低，他们认为现在出手是个好时机，目前市场处在最近两年中比较好的一个阶段，店里最近因5改2成交的占总体成交的45%。”

除了江宁和建邺区，新政后其他区域的表现比较平淡，甚至还有下降趋势，丁建告说：“相对于玄武、鼓楼、栖霞这样房源稀缺的区域，新政后挂牌量反而降低，这些房主基本上是炒房客，这种情况反映了炒房人的一种心态，即所谓的有量才有价。新政后我们跟很多房主打了电话，他们明确表示不出售，等待更好的时机。”