

南京：高档别墅设计费一栋七万 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/613/2021\\_2022\\_\\_E5\\_8D\\_97\\_E4\\_BA\\_AC\\_EF\\_BC\\_9A\\_E9\\_c57\\_613098.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/613/2021_2022__E5_8D_97_E4_BA_AC_EF_BC_9A_E9_c57_613098.htm) 近两年来，别墅在南京楼市异军突起，别墅项目特别是纯独栋别墅开始集体发力，掀起了一波集中上市的热潮。伴随着别墅开发商开发水平的提高和各项投入的增加，目前南京别墅项目不但在品质上全面升级，风格上更加丰富多彩，而且由于受国家宏观调控的影响，别墅的稀缺价值凸显，吸引了更多的人来购买别墅、投资别墅，连以前乏人问津的顶级别墅也出现了“一天卖出数十套”的俏销状况，别墅的身价也随之节节攀高，引人注目。从“小三山板块”到“大三山板块”从2005年到2007年，近两年南京别墅市场的变化可谓天翻地覆。据东方投资集团策划总监姚宁屏介绍，这两年是南京别墅市场发展的重要时间节点。首先从别墅开发的区域看，从2005年到现在，南京别墅市场已经完成了从小三山板块到大三山板块的扩张和裂变。2005年，南京别墅还集中分布在江宁三山板块。在以将军山、翠屏山和韩府山为核心的20平方公里的区域内，聚集了十几个别墅项目。姚宁屏认为，在这一年，小三山板块在南京别墅市场一枝独秀，但该板块的别墅开发在走到了极致的同时也出现了分水岭，开发的区域开始不断向外分化。“特别是从去年下半年到2007年，南京别墅市场的大三山板块已经真正形成。”姚宁屏告诉记者，所谓大三山板块，是指以城市豪宅为主导的紫金山板块，以第一居所为主导的小三山板块，以及以度假物业或者是叫第二居所为主导的老山板块。目前，南京别墅开发已经呈现出四处开花的

热火局面，并且依托高速公路或者快速通道与城市母体紧密相连。独栋别墅开始大行其道“2005年也是南京别墅市场真正走向多元化的起点。”在姚宁屏看来，南京别墅的物业类型这两年来也更加丰富和全面了。在过去相当长的时间内，联排别墅都是南京别墅市场的主流产品，其他物业类型尤其是纯粹的独栋别墅项目则是少之又少。“但在2005年之后，联排、双拼、叠加、独栋乃至花园洋房等全体系的别墅物业开始在南京楼市绽放起来。”值得一提的是，从去年下半年以来，独栋别墅项目在南京楼市风起云涌，山河水、巴厘原墅、世外边城、钟山国际高尔夫等多个独栋别墅项目先后高调亮相，江宁江北等地的不少别墅项目也都更改了规划，弃联排、双拼，摩拳擦掌准备到独栋市场分一杯羹。另外，从建筑风格看，别墅作为人类居住的终极产品和最高形式，风格应该极其个性化，南京别墅也不例外。姚宁屏认为，近两年来，南京别墅市场上中西风格相互交融，现在既有北美、西班牙、意大利等西式别墅，同时也有以天井院、苏州园林式等中式别墅，同时还派生出了很多非主流又有个性的风格，精彩纷呈。一别墅样板房装修成本每平方约万元南京别墅市场日趋成熟和繁荣，最重要的表现还在于产品品质的提升。首先，与普通住宅相比，别墅最大的优势就在于对稀缺资源的占有。江宁三山板块的别墅拥有的三大山和三大湖泊，山河水和巴厘原墅不但有森林和山景，而且家家户户都有温泉，世外边城周边有群山环绕和3300亩的湖水，而钟山国际高尔夫的业主可以在自家的阳台上看高尔夫球场的比赛。除了有山有水有文化底蕴等自然天成的优势外，近两年别墅项目在规划、设计、建造、服务等各方面都更加投入。比如南

京市场上规模最大的纯独栋别墅项目山河水，仅仅建筑设计费用就高达2100多万元，分摊下来，每栋别墅的设计费就达7万元，而市场上一套普通经济型别墅的建筑设计费不过几千元。亚东建发集团打造巴厘原墅时，连砖都是从巴厘岛运过来的；南京顶级千万别墅群钟山国际高尔夫，其样板房的装修成本约1万元/平方米，其中美克美家的一个进口橱柜售价30万元，E户型仅装修成本就近1000万元，而毛坯别墅交付时即赠送美国霍尼维尔中央吸尘系统和中央新风系统，意大利兰博基尼中央锅炉系统、日本三洋中央空调系统等，物业公司高力国际物业的管理用房就是一个价值1500多万的单体别墅。老别墅最高月租金近50万元 国六条中“停止别墅用地审批”的新政让南京别墅市场迎来了发展利好，其中独栋别墅不仅供应量陡增，市场需求也很旺盛。山河水去年12月10日正式开盘推出39套独栋别墅，当天客户即达成明确意向35套，火爆场景甚至超过了许多普通楼盘。顶级别墅钟山国际高尔夫去年年底公开推出一期18栋，虽然最少的一栋也要1200万元，但不到半年的时间已经销售了11栋。由于有强大的需求支撑，在宏观调控之后，别墅物业的保值和增值性也充分地体现出来。就以比较成熟的南京第一代别墅的代表帝豪花园为例，1996年开盘时单价还不到1万元；2004年4月，帝豪花园有7幢别墅整体打包拍卖，成交单价为1.29万元；一年后的2005年4月，又有两轮13幢别墅拍卖，最终成交单价1.76万元，而且先后两次的成交价直线增长了36%。目前，帝豪花园别墅的市场月租金约为2万-4.1万/幢，最高月租金近50万元。钟山国际高尔夫营销部副部长张利方表示，在北京、深圳等别墅市场相对成熟的城市，其顶级别墅的单价一

一般都相当于甚至超过市中心豪宅的价格，而目前南京城中不少项目已经突破了2万大关，而别墅的单价与之相比还有较大差距，南京别墅未来的升值空间值得期待。1 100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问  
[www.100test.com](http://www.100test.com)