

# 保利制造：紫金山下·地铁站旁·25万m<sup>2</sup>人文大宅

紫气东来，城市绿肺，作为南京市最早开发的片区，紫金山片区一直是南京人心中最为珍爱的居住地。以文化地产著称的保利或许一眼就相中了这里，2009年10月在14家开发商中立拔头筹城东拿地，南京新的紫金山标杆物业就此确定诞生。

记者获悉，在河西保利香槟国际的“保利馆藏臻品展”今天起将转到保利城东楼盘紫晶山展出，保利地产将以圆明园兽首独特的文物风采揭开这一城市人文别墅的神秘面纱。

## 区位分析

## 落户2000年紫金山东，600年明城墙下

保利紫晶山之所以得名，就是因为其西望紫金山。2009年10月，这里还叫“马群大庄6号地块”，但是地块一经挂牌就引来了高利、雅居乐、栖霞、宁沪置业、钟山风景区和建发联合、苏宁置业、江苏乾阳、江苏新城、上海城峰、南京衡越、红太阳和朗诗置业等14家开发商的争相报名。因为城东紫金山片区是南京市最先崛起的地方，也是南京老百姓心底里最珍爱的居住区。

“其实2000多年来，紫金山的价值从未改变。”一位曾在麒麟开发楼盘的外地开发商告诉记者：翻开南京的历史，从1800年前的三国时期，东吴孙权相中紫金山揭开了

南京的建都史，到明朝朱元璋将紫金山圈为皇家禁苑，到民国孙中山选定紫金山作为身后静憩之所。

近年来，紫金山周边楼盘建筑早已得到严控，老楼盘早已开发完毕，保利紫晶山也就成为紫金山下不可多得的兼具地铁优势的别墅楼盘。记者在现场看到，项目位于仙林大道上，西侧一条崭新的“凯旋路”路面已全部铺好，只待通车；项目南侧是因紫金山而得名的“紫金创意园”；而项目东侧的土城头路更是明城墙遗址，根据南京历史文化名城保护规划，未来将建设一条100米宽的绿地为主的观光长廊，有望成为继秦淮河观光带后又一条城市级旅游观光带。

## 保利地产 打造紫金山新豪宅

光有好的地块不足以吸引全城目光，这里还将出现高品质的中型洋房别墅社区。

站在项目售楼处的位置向东南看过去，记者竟有一望无际的感觉，因为该地块为占地面积就达21.4万m<sup>2</sup>，容积率为1.2，总建筑面积25.7万m<sup>2</sup>，是主城一个中型社区建筑面积的2倍，而占地可以达到其4倍，如此规模在南京城区已不多见，更别说在紫金山下。

更值得期待的是，该地块将由国内房地产企业四大金剛

之一的保利地产来打造。从1992年成立，到现在仅18年时间，保利地产已经进入22座城市，在全国构筑了一个年销售额过千亿元的地产版图。

就保利紫晶山项目而言，记者看到，一座英式风格的售楼处已矗立在现场，散发着经典的建筑风味；而在售楼处前，喷泉花坛层层拾阶而上，颇有点圆明园“大水法”的气派，270度的拐角小瀑布、层次分明的鲜亮植物……能成为“城东一景”，保利功力可见一斑。

## 取仙林文气，人文别墅就此诞生

紫金山本就是南京文脉之所在，而项目东侧的仙林大学城更加使得该片区人文气息浓郁。

记者了解到，楼盘东侧的仙林大学城，80平方公里内云集了仙林中小学、南师附属实验中学、北京东路小学（分校）、南京外国语学校仙林分校、南京大学、南京师范大学、南京财经大学、南京中医药大学等15所著名学府。而项目的西侧是徐庄软件园，集聚高新科技人才，闪动着财富与智慧的光芒。

而以“文化地产”著称的保利，其领跑文化地产之路也绝不仅是海外回购国宝、免费供国人观赏这么简单，其“和谐”的品牌理念则要求在每一个社区都代表一种朴素的居住理想和地域文化。

“我们根据这块地的特性，将建设一处独一无二的主城人文别墅。”据江苏保利地产有关负责人介绍：楼盘附近集聚的高素质科教人才，以及区域本身一流的教育配套，将使得这一社区成为“书香门第”集聚之所。



效果图

## 规划理念

## 天生6-8米高差 台地社区变出“双首层”

造景，历来是保利的强项。江苏保利地产有关负责人却称，保利紫晶山最大的特色在于“台地社区”。

利用楼盘地势与周边道路8-10米的天然“高差”，将层层巧妙排布贯穿于造景、建房等各个环节，为业主营造出尊贵感与私密性，于是，台地社区不再仅仅是一种造景手法，而成为一种“建筑规划理念”。

### 尊贵而私密 台地别墅很潮很风尚

记者发现，包括“台地造景”、“台地社区”等类似概念早已成为国内众多楼盘中的“流行风尚”。

台地园，意大利文艺复兴园林中的最具代表性的一种类型。通常布局为主要建筑物位于山坡地段的最高处，在它的前面沿山坡而引出的一条中轴线上开辟一层层层的台地，分别配置平台、花坛、水池、喷泉、雕像等，既不失规整，又与风景自然融合，打破了以往园林之单调，景观层次更丰富。

而从文化层面看，如果传统别墅代表平视，那么台地别墅则表达居高临下的尊贵俯视。虽然这个概念很多楼盘都在提，可是保利紫晶山才是真正的天然台地

别墅，因为其地势与周边道路存在约6-8米高差，天生就具有尊贵感和建筑的私密性。

好看更实用 台地造出最实用地下室

台地社区因为建筑前后具有高低差，在户型上更能“千变万化”。保利紫晶山就因此具有了“双首层”。

据介绍，该项目的别墅和花园洋房的首层住宅都具有这个特点。比如一幢花园洋房地势北高南低，以北面“高台地”为地面建造第一层，下挖的地下室地面正好与南侧的“低台地”相齐平，从南侧入户，地下室就是“首层”，直接与庭院相连，可自然采光通风，于是，洋房的一楼住宅就拥有了两个“第一层”。而在楼盘销售中，地下室的面积是赠送的，购房者相当于花一层的钱买了两层实用面积，这就是台地建筑奥妙之所在。

同时，台地社区由于高于小区入口地面，可以轻松就将人车分流，车辆直接进入地下车库，业主可由车库直接从私家电梯刷卡入户。

理水手法多 台地景观“演奏”交响乐

台地社区的另一个特色是理

## 建筑工艺

## 经典建筑 极致考究“屋顶会呼吸”

保利紫晶山25万多m<sup>2</sup>的总建筑面积将有约1/4用来建三层楼的别墅，3/4建六层的花园洋房，两种住宅将采用保利地产带来的两种经典建筑风格，加上建筑细节，保利紫晶山极致考究的品质可望为南京低密度住宅树立新的标杆。

据介绍，乔治王时代风格为1720-1840年间古典建筑风格，其称谓以四任乔治命名的英国君主而定义。设计遵守古典建筑秩序，秉承古典主义对称和谐的原则，注重考究立面及对称庄重形式感。

建筑材料以砖与石材建构，色彩多以棕褐色。强调别墅门廊的装饰性，常以长方形雕花序列图案装饰门廊，将为居者演绎出百年的尊贵气质。

花园洋房部分，ART DECO花园洋房传承新古典主义风格元素，沿袭巴黎气质与绚烂纽约时尚，强调外立面的纵向线条使用，高耸、挺拔，墙体多以面砖或者天然石材装饰，传达出岁月的痕迹和艺术的魅力。

“这两种建筑风格都堪称经

典，大量有质感的石材的使用和外墙基座干挂的大理石将使得建筑更能经受岁月的考验。”据保利地产有关人士介绍，经典建筑于细节十分考究，比如其风格将体现在客厅和餐厅中的欧韵门廊，屋顶多重檐设计，不同走向，和谐相配，美观实用。沿用经典建筑风格的“极致考究”之风，乔治王时代风格别墅连坡屋顶“会呼吸”，屋顶的穹窗、阳台、花台、露台、门廊、下沉式庭院等处大量运用灰空间设计，使主人充分体验自然气息。

## 物业管理

## 独创“三级物管模式”

楼盘实行小区人口、组团大堂、单元门厅“三级物管”这种模式是在南京市难得一见。

“三级物管模式”是：一级物管为三大社区入口，二级物管为各组团大堂，三级物管为花园洋房私家电梯厅，每一级对人员出入都有把关。

简单说，就是业主回家或亲友来访要过“三道关”，不仅小区大门要刷卡，而且小区大门之内，四

大组团每个组团用绿篱做墙，并建有自己的“入口”，也有物管人员值守；最后到达自己的单元门口还要再刷一遍卡。其中，大门的门禁是所有业主的卡都能刷卡，各组团之间的门禁则只有本组团业主的卡才能刷卡，到了单元更是只有本单元的业主才能刷卡进入。别墅组团和洋房组团就此相对独立。

要实现“三级物管”模式，首先

## 置业顾问

### A户型 (142 m<sup>2</sup>)



### 双南套卧,7处赠送空间,洋房做出别墅味

在保利紫晶山项目中，花园洋房有196m<sup>2</sup>、170m<sup>2</sup>、142m<sup>2</sup>多种户型，其中142m<sup>2</sup>的三房两厅两卫是花园洋房中的主力户型。

142m<sup>2</sup>的户型做出了两个带卫生间的套房，而且还是均朝南，大大提升了居住的实用性，使得带老人或小孩居住的家庭不再为只有一个南向大房间可舒适居住而苦恼，卫生间特别适合老人小孩夜间的居住需求，一举解决了30-40岁中家庭改善居住过程中最需要解决的实际难题。

此外，这款普通宽敞三房还做出了罕见的7处赠送空间，几乎间间房带阳台、飘窗，都有不同程度的赠送面积。南向大开间客厅，与餐厅相连，可享南北双景观阳台；三个卧室每个都带风情飘窗；厨房偏在餐厅的一侧，小

## 按图索骥



### 迅捷地铁带来“三重”配套

该楼盘总建筑面积达25.7万m<sup>2</sup>，相当于两个中型小区，在南京城区已属中大型社区，这使得楼盘本身就配有集高档餐饮、水疗SPA、室内外双泳池、多功能健身器械为一体的商务运动豪华会所，为上流人士提供私密交流的“钻石社交圈”平台。

楼盘还独辟4151m<sup>2</sup>的建筑面积，设置12班双语幼儿园；并设有一个社区老年活动中心；小区还自带英式风情文化商业街，拟引进品牌餐饮、零售商业等业态，配合水系环绕，营造主题商业广场。

更便捷的是，地铁二号线目前已经开通，这使得该楼盘可以享受仙林副城乃至新街口主城核心区的最全配套。往东，地铁1-3站之内，金鹰国际仙林商业广场、仙林中心商业区、苏果超市、大成名店公园、鼓楼医院仙林国际医院等均可到达；就算到新街口休闲娱乐也不过坐地铁20-25分钟。