

# 当朗诗地产亮相奥南新城 最低60万元成就南京绿色人居梦想

在南京发展最迅猛的河西新城,教授、银行家、企业家等财智人士最青睐的楼盘是仁恒江湾城和朗诗国际街区。相较而言,后者的房价超出前者不少,因为它是奥体独一无二的绿色住宅。然而,朗诗国际街区2.5万-2.8万元/m<sup>2</sup>的价格却让很多购房人可望而不可及。

值得欣喜的是,记者近日从朗诗地产获悉,该集团新作——朗诗绿色街区将于这个月底在奥南新城亮相。因为具有绿色科技住宅的成熟开发经验,加上拿地时间早成本的优势,该盘有望以1万-1.3万元/m<sup>2</sup>的价格面市,比照加上62-190m<sup>2</sup>多样的户型选择,最低60多万就可以拥有一套绿色住宅。

## 楼盘动态

### 新城绿色科技住宅的成熟再现

早在四五年前,朗诗地产就在奥体演绎了这样一个传奇:万科中海等高档住宅卖5500-6500元/m<sup>2</sup>,朗诗国际街区卖9000-10000元/m<sup>2</sup>;当前者涨到如今2万元/m<sup>2</sup>上下时,后者已到2.5万-2.8万元/m<sup>2</sup>了。可以毫不夸张地说,凭借独一无二的绿色低碳住宅风格,以及由此带来的高舒适度健康生活,朗诗国际街区当属奥体最高端的住宅。

如今,位于奥南新城的新项目——朗诗绿色街区也将全面采用朗诗国际街区的绿色科技系统。地源热泵、顶棚辐射、置换新风系统、同层排水、24小时热水等10大科技系统一个不少,另外还有细节上的提升。

值得一提的是,朗诗绿色科技住宅采用的这一整套科技系统,不仅可以提升居住舒适度,还可大幅降低业主的电费支出。以未来朗诗绿色街区一套100m<sup>2</sup>左右的住宅算,由于采用绿色适居解决方案,系统全年的运行费在1500元上下;而如果用普通空调,这些钱可能只够2-3个月的空调电费。

此外,与朗诗国际街区相比,朗诗绿色街区享有33万m<sup>2</sup>的大型市政湖景资源,加上62-190m<sup>2</sup>丰富的户型选择,符合目前低碳节能要求的“绿色适居解决方案”,以及奥南新城的潜力区位,它将成为南京楼市新城的标杆楼盘,也是下半年南京楼市令人瞩目的“新星”。

### 低地价早开发使购房人轻松拥有

更令人动心的是,朗诗的这一新作,有望以一个南京普通购房人能够企及的价格面市。

“这主要是因为我们进入奥南新城比较早,拿地时机合适,所以成本相对较低。”朗诗绿色街区销售负责人介绍,该项目是板桥的第二个新楼盘,之所以那么早进入奥南新城,是因为“奥体已经基本开发完毕,奥南新城成为接下来该区域唯一可开发的片区。”朗诗拿地后,2014年青奥会将在南京举行,而奥体南部将建青奥村的消息传来,更是验证了开发商的这一判断。

据悉,2009年10月份,朗诗地产以4.2亿元在板桥拿地,楼板价仅1625元/m<sup>2</sup>,到了今年7月30日,板桥新城一幅住宅混合用地楼板价拍到了2575元/m<sup>2</sup>,多出近1000元/m<sup>2</sup>。“这就是

一个新城的发展。”业内人士告诉记者,一般来说,楼盘从拍到上市需要1-2年,而新城的房价在1-2年之后上涨50%到一倍很正常,开发商以高于现有楼盘土地成本1000元/m<sup>2</sup>的价格拿地也很正常,因为1-2年的时间足以消化这个地价差距。早期拿地的楼盘因为奥南新城尚处于开发初期,上市楼盘仅1-2家,没有办法过度透支未来的房价,一般都是分期开发、低开高走。以朗诗国际街区的例子来看,第一期和最后一期价格可能相差2-3倍,放眼长远的话,未来升值空间更大。从这个角度来看,目前奥南新城在青奥村及其周边基础设施大举开发之前,属于开发初期,所上市楼盘可谓“原始股”。

而按照朗诗国际街区2.5万-2.8万/m<sup>2</sup>的价格,即使100m<sup>2</sup>的房子也要250万-300万;而朗诗绿色街区1万-1.3万元/m<sup>2</sup>,89m<sup>2</sup>的二房只要90-120万,62m<sup>2</sup>的最小户型最低可能只要60多万就可轻松拥有。

### 朗诗绿色人居体验中心8月底亮相

目前,朗诗绿色街区现场接待处仍在紧张的施工中。不过,记者了解到,朗诗地产已在位于河西大街85号的朗诗国际街区“绿色人居馆”内,接待前来咨询的购房人。

“许多朗诗国际街区的老业主都十分感兴趣,纷纷提前预订。”销售人员告诉记者,很多老业主都希望为父母或子女再买一套,或者是让兄弟姐妹等亲属一起住过来,可是朗诗国际街区只剩少量尾房,且价格很高;而朗诗绿色街区离朗诗国际街区可以从绕城公路开车过去,13分钟左右就可到达,在贷款紧缩、首付要求高的情况下,1万-1.3万/m<sup>2</sup>的价格降低了总价,使得购房人的负担大大降低,所以成为了一些早就想买但无力购买朗诗住宅,想多买一套合家团聚、想购房结婚的刚需一族购房人的首选。

记者还了解到,朗诗绿色街区将在楼盘现场设绿色人居馆及体验中心,有望于8月29日正式开放。届时,客户在了解项目一些基础信息的同时,还有机会在体验间里预约试住一晚,实实在在地感受一次朗诗的绿色科技住宅。在现场体验中心开放之前,朗诗国际街区保留的体验间已在正常接待试住者,想试住的购房人只要在朗诗国际街区的接待处预约即可。



项目鸟瞰图

## 片区规划

### 多条道路南延+地铁加速建设 奥南新城或成青奥最大利好板块

由于紧邻2014年青奥会的举办地,河西多条大街即将南延,新一轮基础设施建设即将启动,甚至奥南新城的地铁也有望提前动工,这些都给奥南新城带来前所未有的发展机遇。

### 从13万到35万人,奥南新城跨越发展中

朗诗绿色街区位于奥南新

城的核心区域,距离南京市中心新街口约21公里,车程约25-30分钟;距离奥体中心约10公里,车程约10-15分钟。该区域总人口约13万多人。

作为南京雨花经济技术开发区的一部分,奥南地块以产业化集群发展为依托,依靠优越的地理位置与便利的交通资源,规划一座近35万人口,面积约为60平方公里的中型城市“奥南新城”。

### 多条大街南延,最快7分钟到奥体

这里目前主要有宁马高速和205国道两条主干道可到达,未来还规划有滨江大道、中兴路两条主干道。

目前从市区到该楼盘可从凤台南上绕城公路,再到宁马高速可到达;从河西到该楼盘还可以从江山大街上绕城公路,再转到宁马高速即可,从奥体中心出发,不堵车最快大约13分钟车程。

而从河西新城的建设计划来看,滨江大道、江东中路都将南延。其中滨江大道南延进展最快,已经到达秦淮新河,只等雨花台区修建过河桥、立交桥等与其现有路网相接;江东中路也将南延到秦淮新河后与雨花经济开发区道路相接,加上绕城公路,未来有三条大道直通奥南新城,其中绕城公路和滨江大道都是快速路,最快的滨江大道从奥体中心到楼盘可以缩短到7分钟。

### 青奥会在即,开发商争抢奥南地块

奥南地铁多次传出提前建设的消息,该片区规划有地铁8号线及5大快速公交线路直通主城区。

今年7月底,同在奥南的一块商住混合用地从3.65亿拍到了6.5亿,被广东世纪城联合昆仑沃华拿下,业内人士表示:这一片区原来地房价价都比奥体便宜太多了,起点低而增值空间大,这比成熟区域更容易吸引开发商。

## 科技系统

### 绿色适居解决方案登场

朗诗绿色街区推出了一套全新“绿色适居解决方案”。

比如,在冬季和夏季,朗诗应用地源热泵和顶棚辐射技术系统,实现室内居住无需空调也能实现冬暖夏凉。而温度由朗诗物业根据天气统一调到最适合状态,这样厨卫和房间是一个温度,不怕洗澡做饭忽冷忽热。

湿度的解决,朗诗则是通过窗户边的新风口来将室内湿度控制在30%-70%,可以做到在南京的梅雨天气,老人关节不再疼痛,室内衣物被褥不发霉。

新风系统还实现了室内空气净化和流通两大功能。在朗诗样板间(包括厨卫)的房门顶上,记者发现了一个奇怪的“方盒子”,据介绍,这是通风器,当新风口往各个房间送入新鲜空气后,原有的热气、废气就会先通过各房间的通风器被自动排到室外,最后汇集到厨卫特设的“排风口”自然排出室外。这样一来,业主休息,就算门窗全关,也不会嫌闷。

在朗诗国际街区的绿色住宅体验馆内,最大的感觉就是特别安静,原来其采用了系统的隔音降噪技术处理,通过外墙系统、外窗系统和楼板、同层排水等各种隔音构造措施,有效阻隔外界及楼层间的噪声。特别是同层排水,将卫生间管埋入墙内,不再用再做吊顶,使得卫生间比一般住宅空间都要高。

另外,朗诗窗户的玻璃间隔是5-15-5,不仅双层玻璃间的间隔比一般双层玻璃大,而且还充满惰性气体,利于隔热,内侧镀有LOW-E涂层,有效降低热能的传递。外侧还设置金属外遮阳卷帘,具备一定防盗和隔音功能,这些设施“消除”看不见的室内辐射,最终实现了室内白天也能变黑夜的“魔幻”功能。

## 配套设施

### 超大体育公园引领健康生活

记者了解到,朗诗绿色街区项目位于莲花湖南侧,毗邻近百万平方米的莲花湖公园生态园区、33.3万m<sup>2</sup>莲花湖水系,14万m<sup>2</sup>生态湿地公园,有千米绵延绿色长廊以及9000株绿色植被覆盖。

莲花湖东侧是目前国内最大的体育公园,面积近24万m<sup>2</sup>,拥有南京唯一橄榄球场标准场地,另外还有11片篮球场、8片网球场、1片门球场、7片运动馆

(篮球和羽毛球)和4片网球场,包含儿童训练营、宠物游乐园、老年养身园、拓展训练营等,并建有垂钓中心、烧烤基地等休闲基地。

此外,莲花湖北侧还有6万m<sup>2</sup>的奥南湖区核心商业MALL,加上3万m<sup>2</sup>朗诗绿色街区商业,未来公建配套、大型超市、百货商店、银行、五星级酒店等商业设施一应俱全。

## 户型解析

### 双南卧室+3.8米观景客厅 89m<sup>2</sup>超完美户型内外兼修

朗诗绿色街区户型从62m<sup>2</sup>-190m<sup>2</sup>不等,从一房到四房,选择十分丰富。其中89m<sup>2</sup>的两房、139m<sup>2</sup>的三房成为主力户型。

以89m<sup>2</sup>的二室二厅一卫来说,不仅紧凑实用,而且兼顾南京市民最重视的采光和对中小户型来讲有些“奢侈”的景观,几乎成为一种无可挑剔的超完美户型。从大门进入室内,一进门是客厅和餐厅,其中客厅朝北,近观小区中央景观,两个卧室也因此做到朝南布置,特别适应南京的气候和市民的生活习惯。

其中主卧方正实用,总面积达14.5m<sup>2</sup>,整个房间宽敞明亮,储物布置游刃有余;次卧房间为11.34m<sup>2</sup>,但带有一个3.24m<sup>2</sup>的阳台,使得空间豁然开朗。卫生间靠近两个卧室,为全明户型。

更为少见的是,该户型在两卧室都不狭小的情况下,客厅面宽达到了3.8米,超过普通二房户型常见的3.6米,带有大窗户,便于观景。该楼盘的房屋主要分为两排,其中北边一排临莲花湖,是正宗的湖景住宅;而南边的一排可观小区内部中心景观,客厅的大面宽设计使其每一户都为景观住宅。

厨房达到了8.3m<sup>2</sup>,这在90m<sup>2</sup>以下的中小户型中也不常见,足见该户型的紧凑实用。整个户型控制在89m<sup>2</sup>,有效降低总价,且符合南京90m<sup>2</sup>以下享受购房补贴的标准,是首次置业人群的理想选择。



62m<sup>2</sup>户型



89m<sup>2</sup>户型



139m<sup>2</sup>户型

## 购房人说



### 朗诗业主 买奥南新盘 或能升值百万

在朗诗国际街区,有很多房子都是老业主购买或带亲友来购买,在电视台工作的魏女士就是其中的一户。她现在和自己的父母住在朗诗国际街区,可公婆住在城东,周末去一趟,开车需要近1小时。

魏女士和老公总琢磨什么时候再买一套朗诗的房子把公婆接过来。她告诉记者:首先是对朗诗的项目质量、舒适度包括物业管理都满意,其次她认为奥南的朗诗绿色街区或许会给她带来一次更成功的投资置业机会。

“现在这房子刚开盘买1万-1.3万元/m<sup>2</sup>,90m<sup>2</sup>说不定90万就可买到,2-3年后青奥会一开,估计最高可到2万元/m<sup>2</sup>,增值空间可达100万。而现在如果买奥体,总价又高,想要从2万元/m<sup>2</sup>涨到4万元/m<sup>2</sup>恐怕也要难得多。”



### 首次购房族 品牌楼盘 解决选房难题

小梁和女友准备结婚了,属于地地道道的楼市“刚需族”,可碰到今年的形势,两人是又喜又怕,喜的是楼市调控似乎可以逢低买入,可以“捡个便宜”;可怕的是,根本不晓得楼市“底”在哪里,生怕买高了吃了亏,可老不买,结婚的事就得一直拖。

朗诗绿色街区使他們有了一定的购房信心。“我觉得它很适合我们结婚人群,全装修交付不用烦神;而且这种品牌楼盘也做60多m<sup>2</sup>、90m<sup>2</sup>的中小户型,门槛低使得我们有机会购买这种保值力强的住宅。”小梁表示:他觉得自己肯定抄不到楼市的最低部,找个不容易降价的楼盘,用不算贵的价格买入也省了一份心。“不管别家楼盘降不降,反正我买的楼盘没降就行。”



### 业内人士 绿色街区的 三重价值

王先生是南京房地产从业人员,他一直都关注一些品牌开发商的新盘。在他看来,购买这些楼盘保值增值的系数更高。

“以朗诗绿色街区为例,它至少拥有三重升值空间。”王先生告诉记者:首先,当下南京楼市整体并不活跃,这个时候楼盘的价格肯定处于相对低位;其次,朗诗绿色街区是首次开盘,开发商为求开盘成功,开出来的价格一定不会高,会留给业主留出一些升值空间,以利于后期销售;再次,该楼盘所处的奥南新城价值还未被发现,正是新城刚刚开发,还有一些利好没有兑现才构成升值空间。这三重空间加在一起,王先生认为:朗诗绿色街区的后期表现可能比许多楼盘都要值得期待。