

# 青奥造城 保利香槟国际成第一原始股

南京最炙手可热的新城是河西,河西最值得期待的是青奥城。从规划部门传出的最新消息显示:南京青奥村的选址已经从江山大街南侧转移到了北侧,虽然只位移了一个街区,却震惊了楼市,因为这意味着青奥板块的核心已经从河西西南部北移到了河西中部。170米景观大道、国际风情街区……一座全新规划的“青奥城”正在诞生。

这使得河西中部多家楼盘迎来利好,也给了购房人一次在三年内分享青奥城发展成果的财富良机。而作为江山大街北部离青奥村最近的在售楼盘、品牌楼盘,保利香槟国际无疑成为了南京新青奥板块的地产第一原始股。

## 青奥村百米大挪移 重塑青奥板块

8月中旬,一则《青奥村“爽约”河西南部》的消息在一夜之间传遍楼市,这则消息并非无中生有,因为就在8月12日,南京市规划局网站上挂出了“中国南京青奥城规划方案设计招标邀请竞赛公告”,公告里写着“青奥村—国际风情街区,位于河西新城区滨江大街东侧、江东路西侧、江山大街北侧,用地面积约15公顷,建筑面积约30—40万平方米。”

而在早前的今年3月,河西指挥部负责人曾表示:青奥村计划选址在河西南部地区江山大街南侧,占地约250亩。根据初步设想,青奥村分为居住区、广场区和运行区三大区域。居住区将主要有公寓、餐厅、居民中心、体育信息中心、商务中心、综合诊所、宗教礼拜场所、设施中心、村民交往中心等。广场区配有互联网中心、咖啡馆、综合商店、媒体分中心、娱乐中心及餐厅、银行、邮局等。

而位移后,青奥村的周边设施没有太大变化,只是地址变成了江山大街两侧、夹江东侧,同时要构建一个用地面积约100公顷、建筑面积约为200万平方米的青奥城,这比原来提出的青奥村要大6-7倍。“青奥村是青奥城的核心,只不过这个核心原来是在江山大街南侧,现在移到了江山大街北侧,这意味着青奥板块的重心从以前的河西西南部转到了河西中部或者中南部。”知情人士如是说。

## 青奥轴线江山大街 将成城市金脉

据了解,河西新城是以江山大街来划分河西南部和河西中部的。青奥城位于江山大街两侧,也就是横跨河西中部、南部。这也意味着河西中部和南部的分界线——江山大街将成为青奥板块的中轴线。

在这条中轴线上,河西打造江山大街沿线到江心洲170米宽的青奥景观大道,重点设计江东路以西至江边的青奥轴线和青奥平台。可以预见的是,这里将成为南京新的一级景观带。

根据规划,河西中心区有“三轴”:河西大街北侧地块为商业休闲轴(长2.5公里,宽250米,建筑面积约200万平方米);行政广场——奥体中心——文化馆区——滨江风光带的文化体育轴线已基本形成(长约2公里,宽约700米,建筑面积约50万平方米)。而青奥城将建设出以江山大街为主、国际风情街区轴线为副轴的河西第三条轴线,这条“河西第三轴”将通过城市的整合和调整,将形成连接中部和南部地区的新的城市综合体和核心区。

据悉,江山大街作为青奥轴线将改名为“绿色青奥大道”,远期还规划建设有一条地下隧道直通江心洲生态科技园,南京新的城市金脉即将呈现。

## 河西中部将成高尚宜居板块

记者还了解到,青奥会结束后,青奥村公寓中的相当大部分将用作“高端人才公寓”,为众多人驻河西的金融、总部企业提供配套服务。同时,也不排除出售部分公寓,具体价格将通过评估公司评估后定价,作为普通商品房向市民出售。而为青奥村公寓提供配套的房屋,仍将用作社区服务中心、集购物、休闲娱乐、培训等功能于一体。

在最新对外招标的规划上,还在金沙江街附近规划了一个“青奥国际风情街区”。“这里可以开一排餐馆,经营全球各地的美食。”知情人士表示:这个街区不仅和高端人才公寓的定位相一致,而且还可成为河西CBD轴上商务设施的配套,成为该区域的一个新热点亮点。赛后的“青奥板块”也将成为一个高端人士聚集的高尚宜居板块。

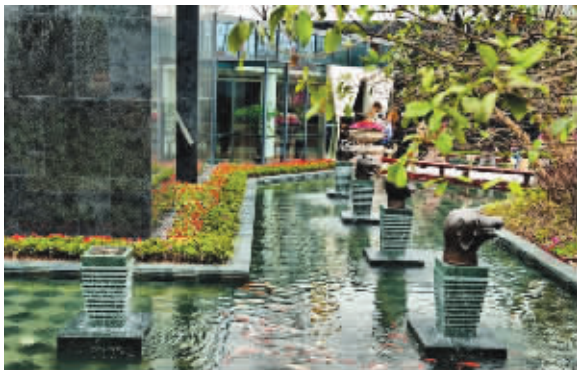
## 中南部重新规划 获二次腾飞

青奥村北移会给新城发展带来哪些变化?河西南部的发展又该何去何从?就此,河西新城指挥部有关人士表示:新的青奥城横跨河西中南部,将给中部建成区带来一次新的飞跃;而南部也将另有概念规划,将来南部发展又会辐射中部。继十运会后,河西新城或将拥有第二次、第三次腾飞机遇。

据介绍,青奥村北移是为了离奥体中心及博览中心等现有场馆更近,设计的是5分钟车程就可到达。青奥会与奥运会不同,比赛不是唯一的内容,更多地带有青少年文化交流的性质,因此青奥城会在各种交流场所、活动上下功夫,必然会给河西中部带来更多丰富生活的配套设施。

“河西中部本来就拥有博览中心,现在又多了青奥村,这可以使中部迅速成熟。”有关人士表示,至于南部,还会出现新的亮点,比如规划建设“海峡城”,定位为台湾地区的企业总部,此外,不少国内外大腕投资商先后来南部考察,对“鱼嘴”等滨江地带兴趣浓厚,打算建设SHOPPINGMALL,滨江概念、绿色生态概念都有可能成为这一片的新亮点。

据悉,2010年8月,首届青奥会已经在新加坡闭幕,青奥会从此进入南京时刻。青奥村建设时间表大致为:2011年初开工建设,2013年12月建成交付,2014年1月开工,南京已经步入青奥时代。



## 地铁加速建设 项目“扎堆”开工 青奥板块成南京城市建设焦点

记者获悉,围绕青奥会的召开,南京已经有5条地铁加快了建设进度,力争在2014年青奥会前建成通车;同时河西中部的几大项目也陆续启动。青奥板块不仅成为三年内持续不断的城建重点,也成为各类发展商关注的城市焦点地区。

### 河西地铁将增至三条

目前,南京市地铁部门公布的5条因“青奥”而加速建设的地铁为:1号线西延线即10号线,从奥体过江,到浦口;地铁3号线,从江浦的林场到江宁;4号线,从中保村到仙林;6号线(机场轻轨),从禄口机场到南京南站;12号线,从大胜关的铁路桥过江,从南京南站到江浦。

### 中部三大项目陆续“启动”

记者了解到,除了青奥村,河西中部地区今年也会启动几个新项目的建设和升级。其中地铁1号线西延线和地铁12号线一北一南“环抱”

青奥板块,1号西延线通车后,原有地铁1号线安德门到奥体中心站将和西延线合并为10号线过江运行,加上目前奥体已有的地铁2号线,河西地区的地铁路线将增至三条,密度是南京其他任何一个区域新城都无法企及的。

同时,青奥村附近将会规划公交线路,与地铁站接轨。今年还将启动对西南部的路网整治工程,将新建10条道路,总投资36.5亿元。在如此小的一个区域单交通道路建设就有如此密集的投资,力度之大可见一斑。

### 就连已经沉寂了5年之久的“艺兰斋”美术馆也于近日传出了“复工”的消息,它也位于青奥板块的文化体育轴线上,建成后也可为青奥会提供交流场所,完善这一轴线。

型文化艺术中心……均被列为今年河西新城指挥部的重点工作。具体来说,台湾名品街今年动工,今年河西还可能举办一场台湾名品交易会。滨江风光带是建设重点,其中绿博园有45个园艺特色的主题公园,主要进行交通方面的改造,提升可达性,并加入各种便民服务设施,让游客有得看,有得玩,有得吃。体育中心轴线上建设大型文化艺术中心,目前正在前期研究策划,有演艺厅、歌舞厅、文化沙龙等,引进I-MAX。规模20万平米,将在今年启动。

江宁、河西其他区域、仙林等地区,都有开发商进行1000—3000元/m<sup>2</sup>的降价,多数开发商很少涨价,青奥成为目前南京楼市中唯一敢集体喊涨的板块,被称为南京楼市的“诺亚方舟”。

## 16种户型全明星产品9月全线面世 保利香槟国际成青奥核心盘

记者获悉,河西中部目前属于已建成区,青奥村核心区目前有1-2家楼盘即将开售,目前有批量新房源正在销售的仅保利香槟国际一家。

青奥新规划及其加速建设使其成为享受青奥最大利好的项目,也给购房人带来了一次分享青奥加速城市发展成果的机会。

### 主副轴中间, 香槟国际成青奥核心盘

原本的青奥村位于河西西南部,没有路,也没有任何楼盘,就算青奥带来的新城价值增值再大,南京市民目前也无缘分享新城发展的财富机遇。可是青奥村北移河西中部可就不一样了。

根据最新规划,青奥村将位于江山大街和金沙江街之间,东边靠近滨江风光带,西侧就毗邻保利香槟国际。金沙江街则是青奥国际风情街区的所在地,保利香槟国际就夹在这两条青奥主副轴线之间。

“保利本身所具有的东南亚风情的社区园林景观与3万平米滨河公园,将与青奥村国际风情街区实现完美衔接,成为“青奥板块”的一道亮丽风景线。”据保利香槟国际销售人员介绍,该楼盘将是离青奥村最近的楼盘之一,绝对是青奥板块的核心。

从这个意义上来说,该楼盘是享受青奥新规划最大利好的项目。“很简单,如果保利香槟国际马上要上市部分靠近江山大道的楼幢,那可是未来青奥景观大道边的景观房了。”

### 品质受认可, 香槟国际获购房人追捧

可是购买新城房产,只能看图纸买现房的情况下,楼盘的品牌、开发商的实力就显得尤其重要。

据悉,香槟国际为央企保利地产在南京打造的首个高端住宅项目,自6月底首次开盘即受

到了南京购房者的疯狂追捧!国宝展人气爆棚,数百位购房者排队、开盘当天热销8成……保利香槟国际创下了新政之后南京楼市一个又一个销售奇迹,成为了楼市瞩目的焦点。而就在刚刚过去的8月,保利香槟国际凭借认购188套、成交146的骄人成绩,均列8月河西楼盘销售亚军宝座,成为新政之后南京最畅销楼盘之一。

网上房地产显示,保利香槟国际两次开盘推出的1、2、3、4、5、9号六栋楼,目前仅剩30余套尾房房源,即将全面售罄。上周刚刚露面的6号楼王,即使户型全部为190—305m<sup>2</sup>的大户型及跃层房源,总价最低也要400万左右,仍是一天认购15套,总金额达6000多万,连最大的一套顶层305m<sup>2</sup>的复式住宅也一举售出。

### 合理价入市, 和购房人分享青奥利好

因为该楼盘以“低价入市”,一直都保持着高性价比及升值空间。

作为保利地产在南京面市的首个项目,香槟国际秉承“和谐、康居、自然、舒适”的概念打造了滨河3万平米的长廊景观带,整条长廊宽约50米左右、长约700米、种植了100余种珍稀植物,一举以实实在在的质感获得了购房人的认可,成为引发青奥板块高端客群狂热的生力军。

该楼盘以1.6万—1.8万元/m<sup>2</sup>价格入市,创造了该板块同类楼盘的高性价比。目前该楼盘的核心楼王销售价格已经达到了1.9万—2万/m<sup>2</sup>。“这里有青奥的利

好,但主要还是因为6号楼在小区里的位置好,可谓外赏未来青奥景观大道,近观小区中央园林主轴。”保利香槟国际销售负责人告诉记者,接下来的新楼价格不会一律都像楼王一样,仍会延续前期的价格稳步上升,不过一期比一期略高一点是肯定的。“青奥会的利好在3年内必将推动这个核心区的各项设施完备。在2010年青奥规划刚开始的起点时刻开盘,香槟国际就是青奥核心区不可多得的地产原始股。从这个意义上来说,目前香槟国际的售价仍然具有极高性价比。”

### 9月重磅出击, 16种全明星户型面世

记者了解到,该项目9月将推出的10、13、14号楼,从110—310m<sup>2</sup>不等。

此前,该楼盘已有115m<sup>2</sup>、120m<sup>2</sup>、140m<sup>2</sup>、160m<sup>2</sup>、190m<sup>2</sup>、200m<sup>2</sup>以及顶层复式约7—8种户型露出;而本次,该楼盘从A到F六大系列共16种户型将悉数露面,满足购房人多样化的选择。

该楼盘户型上多有各种飘窗、门厅等多重赠送面积,均为集保利18年户型设计经验的零缺陷之作,在前期均创下了不俗的销售业绩。

这次的新房源亮相不啻于一次保利香槟国际明星户型展,新精致户型的出现可望给项目带来更多令人期待的观点。

为了回馈新老客户的厚爱,保利地产在南京正式启动了“2010睦邻计划”,推出老业主再购房享受99折优惠,同时老带新客户可享受一年物业费赠送。

## 双泳池设计品质眼见为实 “巴厘岛”式风情景观即将露面

南京市CBD河西核心区域、毗邻地铁二号线雨润大街站、16种多样户型可供选择、3万平米的滨河景观带……记者了解到,除了这些已知的项目信息外,保利地产在香槟国际斥巨资打造的南京首个“巴厘岛”式风情景观将在近期亮相,令人心仪的双泳池设计即将揭开面纱。



据介绍,按照设计,该项目中心有1000平米的下沉式中心景观,采用黄石、堆山、瀑布、理水等巧妙营造,彰显着中西合璧的园林感受。

其中双泳池的设计在南京高端项目中并不多见。特别是室外600平方米的下沉式景观泳池,沿袭“巴厘岛”热带风情,在这里不仅能充分享受阳光沐浴,沿泳池周边的棕榈植物还能保证私密性。另一座400平方米的室内恒温泳池则更注重提供一个优越的运动空间,让业主在繁忙的生活之外放松身心,锻炼身体。

记者在项目现场看到,室外600平方米的泳池已经初现真容,高大的棕榈树种在大理石砌成的硕大花池里,顿时令人心身愉悦。此前南京楼盘并不乏“巴厘

岛”式的景观园林风格,但风格正宗、后期维护好的楼盘并没有几家。此次,保利地产带来其南京版的“巴厘岛”景观之作,不仅注重

景观之美,而且将泳池等实用设施设计在内,必将给南京楼市带来一次全新感受。本版图片均为保利香槟国际实景图