



- 放在奥体至少卖3万元/m<sup>2</sup>
- 石林大公园本该卖1.6万元/m<sup>2</sup> ~ 1.8万元/m<sup>2</sup>
- 预计开盘价肯定低于1.5万元/m<sup>2</sup>

## 超高性价比的石林 大公园

性价比区位

青奥：体育盛宴也是楼市盛宴

今年2月，总建筑面积约49万平方米的南京青奥村奠基仪式举行；5月，南京青奥城首块配套用地拍卖，意味着备受瞩目的青奥城建设开始启动。据悉，由青奥村、青奥轴线平台、青奥中心和国际风情街四大项目共同构成的南京青奥城将于今年下半年启动建设，预计2013年青奥村建成，2014年上半年试运行。

作为一场世界级的体育盛事，青奥会带给南京的绝非仅是一场体育的盛宴。“随着奥林匹克运动影响的日益广泛和深入，奥运会对城市发展具有明显的促进作用已为共识。青奥会同样如此，青奥会的举办将对提升南京国际影响力、提高城市文明程度以及加快产业转型升级产生深远的影响。”有专家表示，“未来很长一段时间内，南京将受益于青奥会的举办。”

同时，青奥会的举办也使得南京地铁建设进一步提速，待建的12号线是过江线路，南起高铁南京南站，过江后到达桥林新城黄里站。12号线服务于青奥会，今年已经达到施工建设的条件，预计今年年底开工，2014年青奥会前确保通车。同时，规划中的地铁8号线利用老的宁芜铁路，将滨江、板桥、麒麟门、仙林、新尧等外围地区与主城区之间快速联系，起点江宁铜井站，终点尧化门仙新路站。“地铁12号线和地铁8号线分别到达石林大公园两侧，因此最大的受益者也就是石林大公园。地铁的规划也将进一步提升石林大公园的升值。”

作为一场体育盛宴，青奥会对南京楼市板块也将带来深远影响。回顾以前，2005年全国十运会南京人记忆犹新，由十运会带动的河西奥体板块在经过几年的发展后，已成为南京高端住宅聚集区，房价涨幅均居南京之首。2008年的北京奥运会，带动了奥运板块的发展，板块内楼盘提档升级，不仅销售速度快，而且价格涨幅也比其他区域都明显。

“同样是青奥城，地铁还是其他交通设施的快速升级，都代表着石林大公园的价值正在被发掘。”有专家表示，现在的石林大公园相当于10年前的龙江、5年前的奥体板块，发展潜力巨大。“石林大公园仍然被误读，价值尚未完全显现。”有业内专家表示，南

性价比公园

集城市、自然、人文资源于一体



纵观国内外，公园物业的价值普遍高于普通住宅。因为公园物业集城市资源、自然资源、人文资源等多重资源于一体，是优质生活的体现，而城市公园具有稀缺性和不可复制性，因此公园物业一般价值不菲，且升值空间大。以下的一组数字具有很强的说服力：

纽约中央公园：中央公园建成后15年间，周边3个行政区的地价增长7倍。而全纽约目前最昂贵的50个住宅区，有41个都集中在中央公园周边，相比其他非公园物业，中央公园区的房子价格整体要高出12倍。

伦敦海德公园一号：每平方米售价6.45万英镑(约合68万元人民币)，号称世界最贵公寓。

北京朝阳公园：朝阳公园南约500米的万科公园五号目前均价53000元/平方米；公园西路11号PARK北京80000元/平方米；朝阳公园南区西里8号北京GOLF公寓53739元/平方米。周边的其他非公园物业均价在3万~4万左右，公园物业比非

公园物业贵了一倍。

旧金山三个主要公园，维多利亚公园、俄罗斯山和富人山，周边的住宅价格一直居高不下。在上海，同样的小区，看得见公园的房子与看不见公园的房子差价为50%。

在香港，同样小区，看得见公园和看不见公园的房子差价甚至达到100%！

在杭州，不少楼盘凭借毗邻公园的地利之便，身价都惊人的显赫。西湖边的房子，特别是环西湖几大公园边的房子自不待说，有价无市。

石林大公园位于青奥城南如此绝版的板块，东倚牛首山、将军山连绵山脉，西濒长江，藉板桥河景观水系曲折迂回通江达海，与长江水利生态湿地公园连成一体。同时，在项目内还拥有占地20万平方米的大公园，在寸土寸金的城市中堪称绝版。

公园不仅极具景观价值，更富有休闲、健康、共享天伦之乐等功能，更重要的是见证着人们生活方式的改变。对于上一代人来说，公园是一个社会的公共空间，其传统的功能是让人谈恋爱，让人坐一坐、走一走；对于我们这一代人来说，是城市生态系统的重要组成部分，公园不仅可以观赏，更可以亲密接触，将居住、商业、运动、休闲等多种生活元素融入私家园林。

“融园物业不仅是城市公园住宅的顶级形态，也算是城市住宅金字塔尖上的产品。石林大公园不仅是南京唯一的融园型公园物业，在国内这种类型的楼盘也极其罕见。”石林大公园项目负责人介绍说，“更何况，石林大公园不仅融20万方大公园私享，还有着100万方的市政公园，如此大手笔堪称绝版。”

B38、B39

城市居住价值新读本

2011年6月17日 星期五

“

货比三家，胜过行家。

同等质量比价格，同等价格比质量；  
不怕不识货，就怕货比货。

买房是大事，当然需要反复比较，好东西是不怕对比的，因为一对比，好东西的优势更加明显。位于青奥城板块的石林大公园不仅有着20万平米的景观优势，更有着绝版的户型优势、服务优势等。不少业内专家也纷纷慕名而去，价格当然成了大家最为关心的话题。

“20万平米公园、首创花院公馆这两个亮点就足以吸引我了，更何况还有从买房一直服务到装修入住的居家顾问、完全享受青奥城的诸多配套等优势。”业内人士一看就非常心动，要在河西板块，同类型的产品估计价格差不多30000元/平方米；在城东仙林板块，价格最起码在20000元/平方米上下，虽然石林大公园位于青奥城南，但是我估计价格不会低于16000元/平方米，大概的价格区间应该是16000元/平方米到18000元/平方米之间。

“石林大公园无论是产品还是公园，都做得非常细致，甚至趋于完美。这样的楼盘让我很心动。”某开发商营销经理表示，“价格要是在20000元/平方米以内，那我就出手。”

面对价格的种种猜测，石林大公园负责人笑着说：“已经有好几个同行问我们价格是不是18000元/平方米，要是18000元/平方米的话他们就在我这里买房。”其实，石林大公园遵循理性定价的原则，保证首次开盘价格不超过15000元/平方米。“虽然近期我们的来电来访量非常火爆，虽然我们板块潜力巨大，虽然我们公园物业价值极大，虽然……但是我们仍然将价格定在15000元/平方米以内，远低于购房者的预期，一方面是将更多的升值空间让予购房者，另一方面也是开发商社会责任的体现。”