



奖项

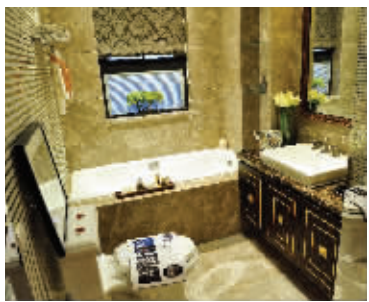
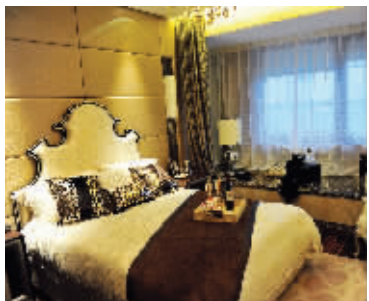
保利·梧桐语

2011南京地产畅销典范楼盘

新蓝筹价值

龙头精工品质、央企品牌号召力以及独到的选址眼光,使得保利地产在南京的每一个项目都屡屡热销。这一点,从保利梧桐语近日的热销即可窥见一斑。即使是在市场日渐低迷的背景下,保利梧桐语首次开盘推出的284房源仍然在一个小时里就卖了近6成。

保利梧桐语是保利地产在江宁开发的首个项目,其12月15日开盘时距离去年该项目的拿地时间仅一年。对此,业内人士感叹,保利再一次以“保利速度”证明了其开发能力。而随着保利梧桐语的开盘,这意味着继保利香槟国际、保利紫晶山以及保利罗兰香谷之后,保利地产在南京首次实现四盘联动,形成“东贵西富”、“南北学院派”的总体战略布局。



样板间实景图

# 1小时筹1.5亿 逆市热销续写保利传奇



保利梧桐语售楼处效果图

[热销回顾]

## “7”字头起售引发楼市“小阳春”

12月初,保利梧桐语放出7099元/平方米起售的震撼消息,再配合开盘享受折扣的认筹活动,一时间交筹客户挤爆售楼处。

12月15日,梧桐语正式开盘,一个小时取得近6成的销售成绩,为这个寒冬带来一丝暖意。据悉,此次开盘的房源面积主要集中在82-139平方米不等,整体折后均价在8500-8700元/平方米,最低首付只要一成就可以实现购房。其中,最便

宜的一套房源的首付款仅需6.5万元,大大降低了刚需购房者的置业门槛。

有业内人士分析认为,考虑到保利作为品牌央企的开发实力,其品牌溢价要比周边普通房源至少高1000元/平方米,综合来说,保利梧桐语比周边其他普通房源的性价比要更高,7099元/平方米起售这样的开盘价实际上属于“低开”。换句话说,保利梧桐语是以低价为江宁大学城片区筑底。

[楼盘魅力]

## 毗邻方山,空气清新更可临水望山

保利梧桐语一直以打造品质刚需楼盘标杆为目标,这从项目的选址就可以看出:其所处的江宁方山板块是南京环境最佳的新兴别墅板块之一,拥有的优越自然山水和秀丽景观,极具盛名。

精确来说,保利梧桐语西边即是南京著名的方山风景区,内部有定林寺等著名旅游景点;项目三面被解溪河环绕,解溪河是江宁生态保留河,政府规定不得进行破坏水质的开发利用活动,因此自然生态条件被充分保护。

此外,方山板块是江宁罕见的“无污染”区域,这里远离江宁的工业污染区,拥有漫山绿植覆盖的怡景,可谓一个纯天然的氧吧。因为这些得天独厚的优越条件,政府已开始着力打造该片区景观规划,在不久的将来,秦淮河湿地公园、森林雕塑艺术院、花卉博物院等38个景点以及龙眼大道中心共享带的丰富景观资源将会出现在梧桐语的四周。这意味着,未来,保利梧桐语的外部环境还将进一步升级。

## 凡尔赛宫式设计,45万m<sup>2</sup>纯法式生活

在外部景观资源丰富之余,保利梧桐语的内部景观同样出色。保利地产邀请国际知名景观公司设计了整个江宁乃至整个南京独一无二的法式新古典主义园林,这与法国凡尔赛宫的园林设计如出一辙。而项目所有的建材与园林绿植都选用最佳用材,建筑成本在江宁首屈一指。

其中,梧桐语“法兰西大花园”式的园林让人体验到极致的对称美。遵循中轴对称的园林设计理念,两大社区入口到中央景观核心区形成两大景观主轴,沿纵横两条轴线打造系列组团景观空

间,对称格局的主入口配合4000平方米集中绿地,极具尊贵感和浪漫气息。从主入口沿轴线直达面积为12000平方米中心景观区,中心广场气势恢弘。随处可见的硬质铺装、大面积草坪铺地配合喷泉水池、罗马凉亭、行道树及法风雕塑小品等,让业主宛如生活在凡尔赛宫中。

这样一来,在保利梧桐语既可以远眺方山风景区,又可近赏灵动解溪河,还能与法式园林景观融为一体。对于居住其中的人来说,能够享受如此众多的景观资源,在城市寸土寸金的今天实属难得。

## 大学城地铁盘,规划利好提升宜居潜力

更难得的是,保利梧桐语位于江宁大学城核心区域,周边分布了中国药科大学、中国传媒大学等二十余所高校。同时,项目紧邻江宁科学园,众多国际名企位列其中。高知高收入的特质塑造了整个板块浓郁的人文氛围。

在交通上,保利梧桐语紧邻地铁一号线南延线药科大学站,直线距离仅400米,步行时间仅5分钟,45分钟可直达新街口。除便捷快速的交通网络之外,保利梧桐语拥有着成熟的周边配套:地铁沿线20000平方米商业配套已然建成,与项目

一站之隔的65000平方米文鼎广场、35000平方米乐活时尚街区为业主提供一站式生活服务。此外,已经确定作为2014年南京青奥会的分会场之一的江宁体育中心,距离保利梧桐语也只有2-3公里的距离。

业内人士指出,在江宁升级为南京“副城”和“南部新城”崛起的带动下,未来区域的市政规划配套、商业配套等将快速跟进,板块宜居价值将被充分释放,保利梧桐语这一品质物业的价值也将随之走高。



项目效果图

[户型赏析]

## “N+N”户型 超值赠送面积

保利梧桐语的户型面积在82-139平方米之间,全部为“明厅明卧 明厨明卫”的四明格局。项目的绝大部分户型南北通透,方正实用,最少双阳台甚至三阳台设计。大多数户型都为N+1设计风格,部分户型创新采用N+N设计,有极高的附赠面积。

不算赠送面积的话,保利梧桐语的得房率在80%-85%之间。如果配合阳台、花池、飘窗的赠送面积,以及“N+N”户型的超高利用率,实际得房率还要更高。这样的高附加值在整个南京市场颇为罕见。

由于附赠空间多,保利梧桐语的户型可供改造的空间极大,能够满足一家三口乃至三代人的居住需要。91-100平方米两房,可以改造成舒适的三房格局;117-118平方米三房,可以改造成四房;139平方米楼王户型,最多可以改造成六房。

项目更创新性引入“睦邻连廊”,即在东西两户间架设私有连廊,不仅扩大业主景观视角,还彻底解决板式楼常见“暗卫”“暗厨”的缺憾,在保证住户安全的情况下,实现了产品力的最大化。

此外,通过延展室内实用空间,增加了采光面和景观面,也让业主能够最大程度地观赏社区内部纯正的法式园林景观。

【最新动态】

保利梧桐语在售03、09和21栋中心景观房源,均价8500-8700元/平方米,首付一成,2014年6月30日交付。此外,项目04栋新领销许,共计141套房源,其中住宅136套,面积87-121平方米不等,均价10782元/平方米。(杜磊)