

『城东花园CBD』接棒河西

月牙湖以东、紫金山以南

在过去的这十年，河西以新城崛起的态势成功地成长为与城东相媲美新兴高端居住区。从此，除了“东富”，“西贵”也成为南京豪宅分布区域的代名词。

从资源上来说，紫金山脉资源的稀缺孕育出南京最富有阶层难以割舍的“城东情结”，但随着近年来在售楼盘和房源数量的递减，以及河西新贵区在规划上的崛起，过去十年，豪宅置业人群已经出现明显的西迁特征。

不过，从当下来看，河西也进入了因土地资源稀缺而导致的住宅发展瓶颈期。在这样的背景下，包括中海、世茂、富力、启迪在内的一批房地产大鳄集体进驻城东，享自然资源与新城规划的双重利好，营造品牌化居住体验；一时间，沿光华路向东，在月牙湖以东、紫金山以南，一个全新的“城东花园CBD”板块正在兴起。

文 现代快报记者 杜磊



一批地产大鳄看中了“城东花园CBD”

城东花园CBD 接棒楼市新十年

“东富”的历史源自于上世纪90年代，以帝豪花园这个聚集了当时南京最富有阶层的项目问世为肇端，城东奠定了“富人区”的住区地位。随后，包括钟山国际高尔夫、钟山美庐等一批新兴高端项目群聚于此，将城东的富人区效应进一步扩大化，使这一板块成为南京人的理想居住地。

但随着既有项目的收官以及土地资源的日益稀缺，在河西新城崛起的冲击下，本世纪第一个十年，河西逐步成长为可与城东相媲美甚至有将其取代之势的“西贵”区。

不过，在经历十年的开发和之后，现在的河西也面临同样的土地资源稀缺的问题。从在售项目上来看，河西产品类型非常单一，以多层住宅为主，别墅与洋房产品基本绝迹。新兴楼盘更是进入空窗期，仅有莱蒙水榭春天、招商雍华府、仁恒江湾城等为数不多的几个楼盘仍然在出货。

在这样的背景下，很多一线开发商也在寻找更合适的板块打造新产品。“城东花园CBD”板块应运而生。从富力、启迪到世茂、中海，这些高端住宅房企的携手进驻，正如当初长发、仁恒、栖霞等一批高端住宅开发商共同提升月牙湖整体形象，让“东富”的板块理念深入人心一样，“城东花园CBD”板块的发展也备受关注。

既拥有城东板块的稀缺紫金山景观资源，又享有与河西新城同样的新城发展契机，加上品牌开发商的集体加盟，一场“富人区”的回归战已经悄然打响。“城东花园CBD”已然在接棒豪宅住区发展的新十年。

品牌房企 带来“花庭别院”生活

从产品上来看，富力、启迪、世茂、中海四家房企也各具优势，产品线非常丰富。

富力十号在今年首次推出低密度产品，以精装洋房和合院别墅产品为主打。开发商介绍，这批低密度产品得房率将超过90%。记者了解到，5月底，约72套119㎡的花园洋房就将推出，精装交付，预计均价21000元/㎡。这一价格成为该区域新的“天花板价”。

按照目前的计划，世茂君望墅将在6月底上市，产品类型主要为170~250㎡的创新叠墅，以及90~170㎡的花庭别院，几乎每一户都拥有庭

院和露台，满足了终极置业需求。

另一方面，中海国际社区表示将在年底前推出以首置和首改人群为主的80~140㎡的多种户型产品。项目销售经理甘延辉告诉记者，后期还会有洋房或者别墅类产品推出。而此前，中海在南京打造的项目都是以多层以及高层住宅产品为主，新产品的出现让人耳目一新。

此外，启迪方洲也计划在四季度上市，产品为80~140㎡左右的高层产品。据悉其“N+N户型”的设计使每个户型都会有较大赠送面积。

从普通住宅到大平层以及别墅类产品，业内专家直言，非品牌开发商，不能带来如此多样化的居住产品形态。上述充满特色的社区，以及不同的品牌体验，将为板块带来良好发展机会。

有轨电车 有望今年年底通车

当然，板块的发展离不开政府规划。十年前，河西新城的规划带动了整个板块飞速发展，如今，“城东花园CBD”板块所属麒麟新城的发展也备受期待。

南京十二五规划明确提及，“河西新城、南部新城、浦口新城、麒麟科技创新园等十大功能板块建设有序推进。”麒麟科技总体规明确列出三大规划愿景，即“低碳高效的科技城”、“环境优美的生态城”、“和谐便捷的宜居城”。

如同青奥会等体育盛事所带来的河西发展，“城东花园CBD”板块也在城市交通、配套以及产业上不断升级，并推动整个新城的发展。

位于南京市主城区东南部杨庄地区的石杨路（友谊河路—科技园二号线）拓宽改造工程已全线贯通，将主城区与“城东花园CBD”板块快速连接在一起；与马群地铁2号线直接连接的有轨电车也有望在今年年底通车，都将为交通带来极大的方便。从长远规划来看，未来地铁7号线、10号线、16号线、8号线都会经过该片区，构成强大的交通网。此外，这里还将加快新建中国医学科学院南京国际医疗中心，各项配套也将进一步升级和完善。

和其他新兴板块相比，“城东花园CBD”与市中心的距离略近，却又能同时拥有紫金山景观资源的优势，而麒麟科技创新园“国际化创新园区、国际性生活社区”的定位也让人们更加看好这一区域的发展。“产业载体将会带来就业转移，未来，企业高管、海归创业者、创业产业从业者、风险投资者……都会为板块带来更加旺盛的居住需求。”业内人士分析称。

地产轶事

千万级别墅定金 够在江北买套两室一厅 百万定金 非诚勿扰

买房时定金通常是多少钱？2万、5万还是10万？近期，有读者打来《金楼市》热线电话反映一套房子定金过百万，“市区一套房子的定金，居然比江北一套房子还贵。”

现代快报记者 周彤

100万？ 定金高过一套房

喊出定金100万的是位于集庆门的国信来凤街一号。据了解，该盘在售的联排别墅面积为302~349平方米，单价约为42000元，总价区间为1200万~1600万元。“如果买房，需要交100万元的定金，即使最后不买了，这100万元也是不退的。”售楼处现场工作人员告诉记者，“如果客户只是为了保留房号，那么需要交30万元的诚意金，如果最后没买房，诚意金是可以退的。”

100万的定金，远超过了江北一套房子的总价。那么，千万级别墅、定金百万是否有先例，或者已成常态？

记者了解到，目前房地产市场千万级的别墅项目不少，如高科荣境、鸿意万山庭院、中豪·天禄、郟城御园等项目。不过大多数项目的销售人员都表示，千万级别墅的定金大多在20万~50万元之间。如，高科荣境、鸿意万山庭院、郟城御园的定金都是20万元。而中豪·天禄的定金是50万元，但可抵80万的房款。“100万的定金还真没听说过。”有项目的销售人员也对百万定金表示诧异。

100万！ 更多人理性下定

“大约2005年，河西一套总价50万~60万元的房子，定金1万~2万元，是房价的三分之一。”新景祥房地产研究机构副总经理何晖回忆说，只要定金不超过房屋总价的20%都不能算开发商违规。现在河西房子大约总价300万，定金10万元，也和以前的水平差不多。按这样算下来，千万级别墅100万的定金，并不算违规。

“定金100万元，其实可以理解为千万级别墅为自己设定的购房门槛，用于辨别客户到底有没有诚意。”同策咨询第一区域事业部总经理刘思陵分析说，别墅首付起码要四五成，这样算下来首付就需要500万~600万元，100万元的定金其实是提前付了部分首付而已。

何晖也表示，“对于开发商来说，100万的定金也是一种责任，毕竟很多合同条款都是和定金相关，如一房二卖、严重的质量问题等。一旦开发商违约，开发商也需要付出双倍定金赔偿。”

也有业内人士表示：“在开发过程中，房企现金流非常重要。缴纳了100万定金后，即使购房者延期签约，对于开发商来说也已有现金在手。”

聚焦城东①



一座生态之城在城东崛起