

2007南京楼市盘点之河西

配套:点滴跟进漫长等待 土地:地价攀高反超房价

河西经历过初期的大发展和中期调整后,2007年处于平稳发展。虽然房价以惊人的速度上涨到万元左右,但是配套跟进依然在漫长等待中。2007年河西仅出让土地16幅,地块稀少且地价畸高造成了河西房价一路上涨,甚至在今年9月出现地价贵过房价的情形。市场方面,河西新城第二轮上市高潮已接近尾声,第三轮行情正在孕育,包括万科、仁恒、新鸿基等巨头的项目都有望在明年走向市场,河西中部在完美收尾的同时,南部地区开发的大幕有望拉开。

[商业配套]

河西两大社区中心建成

11月28日,河西新城南部最大的社区中心建邺区双闸街道社区中心破土动工。双闸街道社区中心占地36.6亩,总建筑面积5.5万平方米,由一幢15层主楼、11层辅楼和裙楼5层组成,预计总投资2亿元。建成后的双闸街道社区中心将成综合型、开放型、现代化、多功能的河西新城区标志性的现代化社区服务中心。双闸街道社区中心建设的正式动工,预示河西新城南部15平方公里开发建设的全面加速,未来5-10年,河西西南部将打造成以居住、工作、休闲为主要功能,适合15万-18万人口居住的高标准、高品质的新型城区。

同样是在11月,河西两大基本社区中心已建成,2008年即可开业。两大基本社区中心分别为奥体新城基本社区中心和中心区基本社区中心,是集商业、银行、文化、娱乐、体育、卫生、服务于一体的综合性大楼,有超市、移动通信、早点店、餐饮店、洗衣房、美容美发店、药店、文化用品店及社区卫生服务中心等功能。

为扶持奥体社区商业,政府每年拿出300万元的资金补贴。近期建邺区政府正在做今年补贴发放工作,大约将发出200多万元的补贴。此

[医疗配套]

明基医院有望年底竣工

位于奥体的南京明基医院计划今年12月试运行,并于2008年4月正式为奥体周边楼盘数千户业主及南京市民提供医疗及健康照护服务。明基医院是建邺区在2003年南京市第一届重洽会上引进的,是一所三级甲等医院。该院是全国最大的单体医院,占地面积40万平方米,其建设规模以3000床的综合性现代化医院为设计。其中一期规划床位为1500张,投资约为9亿元人民币。

明基医院一期建设工程11月工程全部完工,建成后除了门急诊、医学检查及住院的基本功能外,并针对各类病患的需求提供一般及VIP不同的医疗服务。

外,奥体商业配套还依托于“优时商业”的四大布点,分别是金马郗城、万科光明城市、拉德芳斯、奥体新城等。

家乐福有望明年3月开业

位于奥体中心南侧的河西中央公园建设将创造南京多项“城建之最”:第一次在城市CBD轴线上建设如此大面积的公园、最大的地铁换乘中心、面积达5000平方米的大型人工湖等。

中央公园配建商务旅游咨询中心、茶社、小卖部、警务中心、舞台等,地下工程包括6万平方米人防工程和6万平方米停车场,未来将在此打造一个面积达80万平方米的超大商业城以及部分酒店式公寓和写字楼的综合类项目。这里不仅是交通枢纽,更是集商务、百货、大型超市、医疗、教育、体育、文化等于一身的综合配套服务中心,建成后的繁华程度类似湖南路商圈。

江东路将建80万m²商城

大连万达集团近期用14.8亿元一举拿下河西江东路附近三幅地块,未来将在此打造一个面积达80万平方米的超大商业城以及部分酒店式公寓和写字楼的综合类项目。这里不仅是交通枢纽,更是集商务、百货、大型超市、医疗、教育、体育、文化等于一身的综合配套服务中心,建成后的繁华程度类似湖南路商圈。

将建社区卫生服务网络

建邺区在原有集庆门、水西门、兴达等8个社区卫生服务站的基础上,今年拨资新建和拟建了宁西、奥体、顺驰、金马郗城四个社区卫生服务站,初步形成了覆盖全区的社区卫生服务网络。

建邺区卫生局有关负责人称,目前社区卫生服务站还不能将各个街道社区完全覆盖起来。为此,将新增8-9个社区卫生服务站,到2010年,将形成20个卫生服务站的网络规模。通过三级医院-二级医院-社区卫生服务中心和卫生服务站组成的多层次医疗服务体系。河西新城居民步行10分钟左右就可以到达一个医疗机构,形成“10-15分钟服务圈”。

[教育配套]

四所学校
一两年内招生

奥体楼盘今年主要划在南师附中新城中学和新河中学两所中学。南师附中新城中学的招生范围是江东路以东、梦都大街以南、泰山路以西、河西大街以北的新建楼盘。江东路以西,兴隆大街以南至双闸街道的区域内楼盘划在上新河中学。目前,奥体学校配套建设还没有全部到位,所以今年没有划分具体学区,而是按照“集中报名,统一安排”的原则招生。随着学校配套设施完善,以后将具体划分相对固定的学区。

建邺区教育局相关负责人介绍,目前河西新城有四所学校在建,在未来一两年内将正式招生。金陵小学附属小学和幼儿园预计2008年建成,将于2008年9月1日顺利开学;宋都小学和新城第二小学也将于2008年、2009年建成;而备受关注的中华中学正在打桩阶段;同时,上新河中学70亩的改扩建工程全面启动。

[交通配套]

环线公交
已经开进奥体

自7月27日首班车起,公交新辟湖西路至湖西路的环线公交线路,线路命名为161路。在集庆门大街与江东路交叉路口地铁二号线工程道路封闭施工期间,该线路由南向北方向临时调整为由江东路经应天大街、湖西街至终点站,临时增设湖西街、应天大街等站点,所街、积贤街、白鹭花园等站点暂不停靠。环线公交开通之初,因河西大多数楼盘入住仅维持在三四成左右,公交大量空置给正常运营带来一定困难,环线公交和奥体人住人气之间的博弈有待化解。

[中央商务区]

CBD南扩
吸引总部企业

二期使河西CBD从原来的1平方公里扩大到5.6平方公里。按照规划,河西CBD二期将主要引进“旗帜性”总部企业,建成后主要作为企业公司总部使用。

河西CBD二期项目范围北自河西大街,南至江山广场,全长约2000米,占地约430亩。截至2007年11月,在河西CBD二期范围内,江苏省保监局办公大楼、十四所总部均已开工建设,新华日报报业集团、江苏联通、美国富顿集团等一批知名的大集团、大财团有意入驻。



河西的面貌已今非昔比

[土地市场]

河西楼面地价首次过万

记者粗略统计了一下,今年1-12月,河西新城共出让16幅土地,其中5幅地块为引进企业进入河西的商务办公用地,分别为:8月10日出让的建邺区嘉陵江东街以北庐山路以东地块,被江苏新华日报报业集团有限公司拿下;11月2日庐山路以西地块归属中国移动江苏有限公司;建邺区嘉陵江东街以北庐山路以西地块归属中国联通江苏分公司;12月6日,建邺区雨润大街以南,江东路以东新闻出版用地归属南京报业集团;雨润大街以南庐山路以西地块归属国泰君安投资管理股份有限公司。

记者注意到,其余的11幅地块在今年的土地拍卖市场中都发挥了重要角色,每一次土地的出让都刷新纪录。华光地产、凤凰置业、金地集团、万科、仁恒、中北、中冶、万达、新鸿基等先后进入河西。尤其是9月13日南京中北拿下的湖西街地块首次楼面价过万,出现地价超过现有房价的情况。

香港地产大鳄进入河西

12月12日,G91地块临时取消拍卖,延期至12月21日,因只有一家报名,新鸿基地产毫无悬念地以底价8334万元拿下了河西CBD二期G90地块。G90地块坐落于河西大街南侧,江东路东侧,白龙江东街北侧,用地总面积43404.1平方米,实际出让地上面积26303.6平方米,出让地下面积9830.2平方米,规划用地性质为商业金融业。

据悉,早在11月21日

[延伸阅读]

明年买房不用愁——
40多个新盘待字闺中

目前河西已在建或即将规划建设商品房项目有40多个,预计可提供新商品房面积超过500万平方米。其中,仅河西中部区域未来一至两年内,就将新增30多个商品房项目,可提供新房面积400多万平方米。此外,凤凰西街、龙三、汉河片区等河西西北部区域也将崛起一批新项目。业内分析称,未来两年内,河西地区仍将迎来商品房的供应高峰。

11月,金地2007年4月拍得的所街地块对外公开,该地块计划建住宅11栋,其中11+1小高层10栋,18层公寓1栋,另开发商需按要求配建幼儿园一所、地下车库、物业用房等配

■信息速递

合家春天三期
74平方米两房大卖

江宁百家湖南合家春天自开盘销售起,74平方米两房便以不到40万元的总价遭到抢购。时至年底,只需12万元首付就可享74平方米两房,合家春天三期调动了不少买房者的热情。依照如此价格,加上万科项目明年开盘以及2009年地铁南延开通等因素,合家春天必将突飞猛涨,购房者定会在明年赚得盆满钵溢。

业内人士戏称,合家春天的开盘热卖,源于其三重“靠山”:一靠百家湖,二靠万科地产大亨,三靠地铁南延线。项目靠地铁南延小龙湾站,与百家湖仅一站之隔,将分享百家湖周边众多的生活配套。据利好消息,万科项目内直达地铁站的大桥现已规划完毕,与合家春天仅百米之遥。

江岸水城
元月推四重特惠

位于桥北滨江的“40万平方米自然生活区”江岸水城,三期自9月22日开盘以来,持续热销。此后两个多月,该项目又陆续加推了4次新房源,每次都受到购房者热烈追捧。

江岸水城近期举办了持续一个月的新老业主抽奖活动:所有已签约或已缴纳定金的老业主,凭江岸水城任一报纸广告到现场均可获赠小礼品。抽奖活动至今已举行4次,最后一次抽奖活动定于12月29日举行。

江岸水城近期将推出2栋70平方米左右的小户型,沿街商铺也即将正式发售,预计价格在12000元/平方米左右,层高4.9米,可隔作两层使用。明年1月,江岸水城将推出四重特惠套餐,包括:部分3999元/平方米、4399元/平方米的特价房源;购买55号、56号两栋楼,总价立减2万元;首付6万多元,月供仅1000多元;老客户介绍新客户成交,新老客户均送一年物业费。

中国·秦淮古玩城
贺新年购铺优惠

中国·秦淮古玩城位于夫子庙核心区,这里拥有悠久历史文化,黄金地理位置,超高客流量。鸿意地产倾力开发的中国·秦淮古玩城建筑面积约17000多平方米,其中商业面积近万平方米,根据项目独特的地理、人文和人气优势,整体定位古玩、民间收藏品交易为主题的商业设施,商业空间根据实际经营情况自由分割。

项目4-6层为SOHO商住中心,1-3层建成由专业公司统一经营的集中式古玩及相关藏品交易的集散中心。

据悉,古玩城有部分黄金商铺进行租售,近期正举行“贺新年,重重优惠相送”活动,在12月24日至2008年1月6日期间,购铺签约即享受原价98折优惠,一次性付款更可再行享受98折让利,同时可免费参加“上海滩·淘宝之旅”,亲身体验古典鉴赏之旅。

快报记者 费婕/文
路军/摄

河西CBD吸引了众多总部企业