



进入3月以来,江北楼市愈显火热,日均认购量屡次突破270套,超过了2007年3月和2008年3月的日均认购量。目前该区域几个热销板块,如滨江板块、桥北堡、浦珠路一带,一直被购房者反复比较。究竟哪个片区未来的生活会更好,未来的配套会更成熟一些呢?本周二,记者与专家一道,现场体验江北现在的商业氛围。

■本版采写 快报记者 许延正 杨连双 漫画 俞晓翔

# 置业江北 不得不关注的话题

## “踩盘三人行”第三季,《金楼市》与你体验江北商业

### 第1站 明发滨江新城

### 三五年后给业主带来惊喜

【踩盘背景】

“200多万平方米的建筑体量,就规划有20多万平方米的滨江商业面积。中心广场、沿江商业配套等,构成了该项目齐全的配套体系。”作为滨江楼市的标杆建筑,明发滨江新城一直以大手笔规划,以及骄人的销售量著称。目前该项目前面两期均告售罄,三期销售也接近尾声,现在该项目重点销售江景小公馆和三期部分保留房源。

【基本信息】

位置:浦口区滨江大道1号  
规模:约180万平方米  
交通:151,或任何过江公交线路至北堡大桥观光电梯下  
发售:江景小公寓长江派在对在售,及三期保留房源

【踩盘日记】

从布局上看,明发滨江新城的商业配套主要分成三块,一是人口处的商业综合体部分,二是沿江、沿街商铺,三是社区中心商业。商业建筑总面积为20万平方米,中心商业群布局大气磅礴,建筑单位间简约流畅,静态的合围建筑组群,产生了扣人心弦的城市空间。从定位上看,商业综合体部分相对高端,包括商业画廊、挑高空、电梯上下等设计,都按照较高的标准,从气势上缔造了一个大盘高档商业的形象。而沿江和沿街的商铺,则相对更符合社区型商业的定位。记者在现场看到,目前沿江一带的商业配套已成型,包括便利店、餐馆等日常生活配套相对齐全。

该项目中心区商业,以及规划档次较高的人口处综合体,尚没有多少商家入驻。从定位上看,这部分商业无论是规模,还是物业规划都是按照区域中心来打造。以后也不仅服务于该社区本身,同时也延展到周边其他社区。从高端到中档,从步行街到社区商铺,以及商业内街,该项目商业配套几乎全部涵盖。

【铿锵三人行】专家——

从项目区域及规模看,该商业项目有两种市场定位,其一是可打造“特色性超区域中心”,也就是项目沿路底商作为社区商业配套,将集中式的商业中心打造成“以文化休闲为特色的商业中心”。该方案选择,需要管理方加大市场培育期的规划

和投入。方案二是打造“社区中心”,这可能需要较长时间。项目稍有欠缺的是,开发商沿路底商,部分削弱了集中式商业中心的号召力。从长远看,时间可能是改善该区域的有利筹码,三五年后将会有较大突破。

——苏晓晴 南京问策商业管理顾问有限公司总经理

购房者——

建筑稍微密了些,但有人气,环境不错,将来在这里逛街也很舒服。——陈先生

《金楼市》——

判断一个区域的前景,或者判断一个楼盘的投资价值,应该有一个恒久不变的标准,那就是人居导向。

——许延正(《金楼市》江北片区首席记者)

我曾在球小明发分校开学的第一天见证朗朗读书声,亦为开发商大力引进学校、幼儿园、医疗门诊而感动。如果交通条件能有所改善,生活会更合人居。

——杨连双(《金楼市》大城东片区首席记者)



华东 Mall 给置业江北的购房者带来了信心



★小贴士

“踩盘三人行”继续招募  
想跟我们一起去踩盘吗?最想看哪家楼盘?最想了解这些楼盘哪些细节?欢迎与我们联系(报名时请留下联系方式)  
热线电话:96060  
84783545  
84783529  
84783628  
邮件地址:kb-jls@163.com



明发滨江新城的日常生活配套已相对齐全

### 第2站 华东 Mall

### 江北未来的超级商业中心

【踩盘背景】

从某种意义上说,江北市场回暖,该体量达50多万平方米,定位为“超区域中心级”的华东 Mall 也给购房者带来了信心。伴随着该项目一区家居、超市等板块的招商成功,和正式投入运营,这个江北超级 Mall 开始逐步显现出号召力。

【基本信息】

位置:南京的北大门,在长江大桥下来300米处  
规模:建筑体量50多万平方米  
交通:131、132、136、159、鼓扬线、盐工线、盐莺线、盐滁线、盐浦线、中六线等  
发售:华东 all 今年 B1 家具生活馆开业,后期招商推进中。

【踩盘日记】

记者在现场了解到,无论是百安居、苏宁电器、肯德基等品牌店,还是门类齐全的家庭建材板块,目前运营情况基本稳定。大量新入住业主对购物消费,以及家居等方面的需求,对该项目首期的商业业态形成强有力支撑。

【铿锵三人行】专家——

从项目地处车流量最大的桥北路和项目超巨大的规模看,有望成为“华东第一商业中心”。但项目也存在局部需要调整的地方,比如虽然地处交通要道是一大优势,但要考虑在规划相应零售业态时避免紧邻交通要道的影响。其次商业聚气点的设计是项目规划难点。

——苏晓晴(南京问策商业管理顾问有限公司总经理)

购房者——

很时尚,很现代,很期待它的未来。——王女士

《金楼市》——

“拟像”消费时代,概念最抢眼,娱乐化,再娱乐一些,这应该是项目最大亮点。——许延正(《金楼市》江北首席记者)

江北几个大盘至少将新增10余万人口,华东 Mall 恰能满足其所需。只是目前入住人口有限,期待琴瑟和鸣时。——杨连双(《金楼市》大城东片区首席记者)

### 第3站 澳林生活广场

### 这里的生活很实在

【踩盘背景】

作为一个已成型的社区级商业中心,目前澳林生活广场已以其成熟的商业氛围,服务着非常“6+1”、山水云房、万江共和新城等项目的商业配套。尤其在大家福等国际大型超市后,此区域也与其构成犄角之势。

【基本信息】

位置:浦珠路126号  
规模:总经营面积达3.3万平方米,总投资4个多亿。  
交通:157、168、汉江等  
发售:已开业运营

【踩盘日记】

其中负一层1万平方米为“华润苏果超市”;一、二层的2万平方米为“苏宁电器”和精品店铺。在现场,记者了解到该项目精品店铺区已汇集了国内知名品牌的服饰、鞋帽、化妆品、床上用品、手机数码产品、儿童乐园等。项目“借鉴新加坡邻里中心模式”。周边非常六加一、万江共和新城等楼盘业主,以及当地原有居民,成为该广场商家的主要客户群。

【铿锵三人行】专家——

在成功引进华润苏果、苏宁电器等后,该项目已宣告基本运营成功。同时,“澳林购物广场”对附近楼盘销售起到很大推动作用。但“澳林购物广场”还是存在着模仿城市中心商业的痕迹。广场招商时不能忽视对租赁户“生存能力”的分析,缺乏对广场业种配比的研究;不太注重卖场气氛营造。

——苏晓晴(南京问策商业管理顾问有限公司总经理)

购房者——

住在这里还是比较方便的。——周先生

《金楼市》——

精致、实用,再有特色些就更好了。——许延正(《金楼市》江北片区首席记者)

大华锦绣华城、红公馆都是我喜欢的——开发商用心;纬三路过江通道、家乐福、澳林生活广场——5年后此处将是江北核心。——杨连双(《金楼市》大城东片区首席记者)

**29万百变SOHO 屋超所值**

酒店的享受 + 公寓的价格 + SOHO的功用 = 29万 领南SOHO, 火车南站绝版物业, 冠领全城

**明发商业广场** 超40万㎡全新体验SHOPPING MALL

**领南SOHO**

明发商业广场明星物业-领南SOHO盛情加推6号楼, 绝版小高层29万起震撼登场! 雄踞亚洲第一站-南京火车南站, 坐享超40万㎡Shopping Mall醇熟商机, 足不出户即可享受集购物、餐饮、娱乐、休闲于一体的多重利好。40-70㎡小户型设计, 最大限度满足业主对空间的灵活运用, 设有单独的厨房、阳台、卫生间, 一屋多用, 商住两相宜。

**淘金南站** SHOPPING MALL

■交通枢纽, 引爆消费狂潮 ■商业航母腾空出世, 聚合强大消费力  
■世界500强, 投资风向标 ■主力店十步行, 西欧“新街口+湖南路”  
■政府重点项目, 安全升值无极限 ■明发集团保驾护航, 开启财富之门

财富热线  
**52886888 52880713**

项目地址: 南京市宁溧路石林家乐园西侧200米  
开发商: 明发集团 | 全程营销: 索斯(中国)地产机构

**时光皓韵**  
地铁生活 城市韵动 TIMES GARDEN

**主城区·地铁口·山水美宅**  
88m²两、三房灵动, 110m²豪华三房

■坐拥地铁1号线/一站式精英主城繁华, 便捷尖尖在在  
■1.9元起首付/9分钟直达新街口, 精打细算每天生活  
■专属尊贵VIP专属尊贵私享, 无限风光, 人生分给俱乐部安全  
■双地铁站/尊享便捷门户, 小行站便利, 东在地铁时光  
■科学户型/双户面窗, 1.8M宽景阳台, 落地窗俯瞰景观阳光  
■坡地景观/独有绿色生态坡地内景, 幸福与惬意山水为伴  
■专属“健身中心”/健身房、网球馆、品牌健身房等一应俱全  
■稀有配套/南邦大站儿童图书馆、图书馆、华联超市、银行等环境  
■实力保障/地铁公司控股开发, 品质保障, 买房无忧

经典户型 两房两厅一卫 约88m²  
总价22万, 首付2万  
月供1000元, 送物业费  
品牌家电, 品牌家具

**52441010 52441616**

■唯一地铁小户型 ■大户型精装修均价1.2万/㎡

北区实景图

新街口站 时光驿的-奥体东门 小行站