

金楼市 周刊 Estate

◎最权威的财富地产杂志

“关注下关楼市”系列报道之二

又一地产巨头落子“南京外滩”

4月29日,南京市国资集团、中冶置业有限公司与下关区人民政府正式签订《关于南京下关滨江区域老城改造项目的战略合作框架协议》,市民期盼已久的“南京外滩”建设拉开序幕。这距离今年2月1日《下关滨江地区规划设计》公示仅三个月,“南京外滩”快速的建设步伐也令下关楼市如乘东风,开发商越加雄心勃勃。

老城改造大起步

今年以来,下关楼市利好不断。在提升下关形象的《下关滨江地区规划设计》公示不久,“南京外滩”的建设率先从老城改造开始。上个月底,南京市国资集团、中冶置业有限公司与下关区人民政府正式签订《关于南京下关滨江区域老城改造项目的战略合作框架协议》,通过引入专业的大地产商,对下关滨江区域的老城改造进行企业化运作。

“针对老城改造项目引入资金雄厚的地产商,这种模式和新区开发比较相似,即将城市建设部分进行市场化运作,可以提升开发的水平,避免传统老城改造过程中零散、风格迥异、缺乏协调等缺点。”下关区建设局一位人士表示。

据悉,中冶置业是中冶集团旗下从事房地产开发的专业公司,中国冶金科工集团公司以175.15亿美元年营业收入(2007年度)首次跻身世界企业500强排行榜,资金实力与开发经验均十分雄厚。根据本次三方签订的《关于南京下关滨江区域老城改造项目的战略合作框架协议》,项目公司拟注册资金50亿元,而项目总投资预计达到数百亿元。

据介绍,整个滨江开发建设将汲取英国伦敦泰晤士河、德国法兰克福、中国杭州钱江新城等著名滨水城市建设的先进理念,充分利用南京沿江

开发的后发优势,打造国际一流的滨江商务商贸中心,使下关成为“南京外滩”标志性主体区域。

居住环境换新颜

作为南京最古老的城区之一,老下关过去给人的印象是脏与乱。如今,随着新一轮老城改造的展开及滨江区域的开发,下关局部区域的环境已经大大改观,新颜焕发的新下关正在一步步走近。

在这轮“变脸”计划中,南京火车站、白云亭农副产品中心批发市场、南京农贸中心果品大市场、下关电厂等老项目的搬迁消息最令人关注。一方面这将大大改善居住环境,另一方面也将置换出大量土地,打造区域新标杆。

根据此前公示的《下关滨江地区规划设计》,下关电厂将以工业建筑为地景,做成一个工业地景公园;肉联厂将成为“滨江创业SOHO区”的起点,在改造后将作为办公区出租,做成一个“创意文化园”;南京西站将改造成铁路博物馆,集展览、餐饮、酒吧为一体,成为一个时尚街区“南京1905”。

老产业的搬迁,将直接带来区域环境大改善。记者了解到,世茂外滩新城、侨鸿皇冠钻石双星等项目最初面市时,都受困于外部的环境。因此,各个项目对于社区内部的景观设计尤其用心,包括社区周边的景观带的打造。这轮城市“变脸”契机也让这几个楼盘的开发商信心更足,世茂外滩

新城策划主管宋小姐高兴地说:“前期许多业主看中这里的江景和楼盘品质,南京农贸中心果品大市场、白云亭农副产品中心批发市场等陆续搬迁后,周边的大环境和配套会改善很多,外滩新城会更加名副其实。”

新房旧房均看涨

虽然起步较晚,下关楼市的起点却是比较高的。近年在开发的项目中,大多数楼盘的档次和价格都居南京上游。早在2006年的时候,世茂外滩新城和锋尚国际公寓的单价都已超过了万元,此后一路冲到18000元/平方米左右。

近期,世茂外滩新城一期的3号楼王开盘,均价达20000元/平方米。位于同区域的锋尚国际公寓北区传闻5月开盘,公寓价格将达到2.5万元/平方米,价格相较前一批房源也有上调。此外,天正姜家园项目计划6月打桩,最快今年底可上市,开发商声称单价不会低于2万元。

“规划中的下关滨江区域可以说是最能体现南京城市特色的区域,明城墙、秦淮河、滨江三大风光带在此交会,这种资源价值正在随着老城区的改造体现在新房的价

格上。”锋尚南京公司副总经理刘宏表示,对于高端住宅市场来说,在认可区域和产品之后,客户对价格的敏感度就没那么明显,这也是锋尚国际公寓自开盘以来价格稳步上行的主要原因。

天正集团南京公司总裁助理顾红艳表示,对于现在的下关要放远5年到10年去看。她认为,这是南京主城区最具开发潜力的地区之一,也是天正集团下一步在南京储备高端地块的首选区域。

除了新开楼盘之外,周边二手房的价格也在涨。记者从小桃园附近的中介公司了解到,桃花源居的次新房的毛坯均价都在13000元/平方米以上,精装的一般在15000元/平方米左右。“相比年初,现在房主的报价普遍提了1000元/平方米,就连1994年建成的百花小区,二手房的现在成交价也到1.1万元/平方米了。”这位工作人员称,下关区域内一些位置和品质都不错的楼盘,价格多在万元以上。 快报记者 刘果



下关环境已旧貌换新颜

■上周行情

上市量和认购量均占36% 江宁“领衔”南京楼市

5月4日至5月10日,南京市商品住宅共上市了8.99万平方米,有所回落但降幅不大。推盘力度日趋平稳。上周全市认购量止跌上扬,认购面积达20.8万平方米,环比涨幅约为44%。上周全市共计成交了19.58万平方米,环比下降约22%,销售量出现萎缩。

上市量

江宁河西加大力度

上周全市上市面积约为8.99万平米,上市量虽然与春交会期间相去甚远,但总的放量保持了平稳。

5大板块推出了新房源。其中,江宁板块共计上市了279套,占了全市总量的36%,河西板块上市了261套,两个板块占了总量的近7成。江宁板块的武夷水岸家园、融园和湖山尊邸分别上市了136套、73套、70套。河西板块上周加大了推盘量,共计3.17万平方米,新推房源均来自融侨中央花园南街区项目。上周城北、城南分别上市了42套、90套。

值得一提的是,上周江北板块各大开发商一致束紧了袋口,没有新的放量,以消化库存为主。

认购量

江宁片区“一枝独秀”

上周全市商品住宅认购量2019套,日均认购288套,比前一周多了83套。认购量强势反弹,再次提振了市场的信心。

江宁板块上周认购了719套,环比上涨了75%,占了全市

认购总量的36%,可谓“一枝独秀”。认购前三位依次为爱琴湾花园、百家湖东花园和武夷水岸家园。上周江北板块认购了492套,环比上涨了21%,前三位是荣盛水景城、北外滩水城第八街区及天润城第九街区。“两江”认购量之和占了全市近6成。

上周城北板块认购了204套,给主城区的楼市增色不少。

成交量

“两江”房源持续热销

全市销量连续9周上扬后,上周有所下降,共成交1968套。日均成交量环比减少68套。

板块方面,上周不再“百花齐放”,江宁、江北板块突出。江北售出648套,傲居各大板块之首,领先江宁166套。江北的天润城第十一街区销139套,弘阳大厦销118套,北外滩水城第五街区销80套。江宁的北晨雅居、南方花园和东郊小镇分别成交了57套、42套、39套。

仙西板块上周共计售出了2.34万平方米,前三位依然是学仕风华苑、钟山晶典和亚东城山水名筑二期。而河西板块销量降至149套;城中降到87套。

近期市场不断升温,各方的信心也不断上涨,许多开发商对市场前景持乐观态度,纷纷加快了工程的进度,增加上市量。但随着刚性需求的逐渐消化以及其他需求没有及时跟上,加之不少开发项目价格的回调,后市发展难以判断。 快报记者 费婕

本栏目由快报《金楼市》与南京网尚机构联合主办

绝版地段 的纯正商务

万众景仰的无限尊容

5A级国际化商务CBD福鑫国际大厦倾情献礼

臻藏推出:裙楼1-3层出租, 4、5、38层10900元/平方米起售。

- 裙楼2-5层4.5m层高,公共区域豪华精装,套内透筒装,模拟自然环境智能化中央空调;
- 景观楼层38层气度非凡,千里风景,待您极目;东芝VRV中央空调,您24小时自由办公。

加拿大B-H经典之作◎88000平米宏观建筑,地处玄武与白下路交界点,商业、旅游、金融三圈交集,市内主要公交线环绕,毗邻地铁一号线◎3000平米专属广场,加地下两层停车场完美解决泊车需要◎12部迅达(Schindler)电梯,让您上下从容。

vipline | 84573622 / 84573623

销售中心:南京市洪武路359号福鑫国际大厦7楼售楼部
开发商:南京市房产经营有限公司

