

# 金楼市 周刊 Estate

◎最权威的财富地产杂志

百万大盘雄踞,未来几年新增人口20万,但江北新核心区却不在此。购房者担心:不是规划核心区,各项配套的投入会不会减少?

## 江北新核心区为何不含桥北?



### [核心提示]

#### 桥北:南京楼市重要一极

明发滨江新城江景房6000元/平方米左右,骏馆商务小户型5500元/平方米左右,威尼斯水城滨江洋房6000多元/平方米……在桥北一带,均价突破5000元/平方米的楼盘已不鲜见。同时,该区域销售量在过去一段时间内屡攀新高。

早在四年前,江北楼市先有起色的也是桥北楼盘,而在每一次楼市抬头的时候,桥北楼盘的表现也不容忽视。百万大盘雄踞,简单地以一个百万平米大盘最少能容纳5万人计算(威尼斯水城、天润城等每个超级大盘可容纳人口将超10万人),桥北未来几年内,新增人口至少达20万人。各周的成交数据也显示,桥北板块早已不只是江北的重要组成部分,更是南京楼市重要一极。

#### 江北核心区规划不含桥北

“江北新城加快推进核心区启动建设,而确定江北新城核心区范围是重中之重。”在5月初,浦口区政府相关部门开始加快推进核心区建设的前期启动工作,而新核心区划定为东至津浦铁路(珍珠南路)、南至滨江大道、西至三桥高速公路、北至浦乌公路,面积约70平方公里的区域。其中,并没有包括目前已形成气候的桥北片区。

“未来核心区将形成三组团、一景观、一岸线的滨江城市风貌。”据浦口区政府有关负责人表示,重点打造顶山中央商务区组团、迎宾大道两翼组团、三桥片区组团、长江景观岸线、西江口湿地公园。大力发展总部经济、商贸流通、信息服务、高档住宅和其他生活服务行业等,同时将完善包括公共设施、快速公交、名医名校、社区服务等配套。

### [与你互动]

你住在江北吗?你关心江北新规划吗?对此,你有什么想法?欢迎与我们联系。

热线:96060 84783529 84783545  
QQ 群号:87556994

### [记者观察]

如果配套投入的力度大些,桥北楼市发展肯定还要快

“桥北现在可用土地量已不多,现在江北新城的核心区规划将锁定顶山镇一带。”浦珠路一家楼盘销售人员在介绍自己的楼盘时说。这同时也成为很多购房者心中的疑虑:如果下一步政府重点精力都放在核心区的打造上,那么已有大量人口入住的桥北区域,在医疗、交通多方面配套投入上力度会不会不够。

购房者的担忧并非没有道理。目前与桥北热火朝天的楼市相比,该区域配套投入虽然也有进展,但显然与一个高起点的新城规划尚有差距。即便是较大体量的商业配套投入,也大多是开发商自发形成的。政府相应的支持并没有凸显出来,部分楼盘对面虽然有大的市政配套用地,但兑现的时间表却迟迟没有出来。

交通配套上,虽然有公交车直抵市区,但早晚班时,仅有的几条线路几乎车满为患。在楼盘与公交的衔接上,尚存在很多空白地带。部分楼盘的业主,甚至在往返公交站时,必须乘坐摩的,其中也包括将来居住人口将达数万人的大盘社区。

“在桥北区域的配套建设上,我们也一直希望政府能够有大的投入。”桥北一家楼盘营销负责人向记者表示,目前桥北大盘云集,形成大

规模开发优势的片区。同时该区域火爆的销售态势,也集中反映了人居导向。如果公共配套投入力度再大一些,该区域楼市发展速度肯定比现在还要快得多。

#### 以顶山为中心是未来重点,但江北多居住中心正形成

自2008年起,浦口区陆续拿出700亿元启动江北新城建设。规划建设中的江北新城,包括江浦、顶山、泰山、沿江等街道和高新区,总面积约310平方公里。而现有的桥北组团、高新组团、江浦组团均已初具规模,其余以顶山中心组团为核心的五大组团,共150平方公里,分布在浦珠路与沿江工业带之间,北起长江大桥、南至长江三桥,这也是未来浦口重点打造的区域。

“顶山区域是未来纬三路长江大桥江北落点,具有过江交通上的优势,同时顶山区域拥有较长的长江沿线,位置上也正好处于各个组团中心地段,便于规划和建设。”对于新的核心区,浦口区长成玉祥给出过这样的解释。按规划,未来顶山片区将成为新城的商贸中心,以及浦口区新的行政中心。当然其中也承担了部分居住功能,目前明发集团的顶山镇项目即将上市,而一个占地达到3000亩“超级大盘”北岸新城,更是标志着一个新的居住区域的形成。纬三路过江隧道等配套利好,也将起到相应的带动作用。这都标志着,江北正向一个多居住中心的格局迈进。

#### 多居住片区形成喜忧参半,桥北未来有可能纳入主城?

“江北未来楼市格局的形成都与过江通道有关,除桥北外,纬三路、纬七路都将刺激带动形成相应的居住片区。”南大经济学教授葛扬等专家认为,这种多居住片区的形成,将会凸显江北区域江、山、泉等丰富的资源优势,给购房者带来不同的居住体验。但与此同时,多居住片区的形成,也会面临一些问题。在商业、交通等公共配套方面,就是一个比较难解决的问题。如果居住区比较集中,政府在投入配套方面,效率可以大大增加。比如在桥北,政府只需要多投入几条公交线路,将几个大型楼盘串起来,就能解决大量购房者的出行问题。而多居住片区形成后,政府则需要投入更多配套。以前江宁、河西等新城面临的难题,也将会在江北出现。因此,他们认为这也是政府需要重点考虑的。

对于桥北区域未来的发展,一些业内人士也给出了乐观预测。前段时间,南京建设部门有关人士在接受快报记者采访时也表示,其实桥北地区未来定位将是六合、浦口两区,也就是整个江北区域的中心,而顶山镇更可能作为浦口区的行政中心。因此,如果有一天顶山区域发展成为浦口的行政中心,那桥北就应纳入南京市规划,与主城统一规划。

快报记者 许延正

### ■理财问答

问:公积金一直未用,账户上余额也不少,请问什么情况下可以全部取出?

答:《住房公积金管理条例》第十五条规定:单位录用职工的,应当自录用之日起30日内到住房公积金管理中心办理缴存登记,并持住房公积金管理中心的审核文件,到受委托银行办理职工住房公积金账户的设立或者转移手续。住房公积金是指国家机关、国有企业、城镇集体企业、外商投资企业、城镇私营企业及其他城镇企业、事业单位、民办非企业单位、社会团体及其在职职工缴存的长期住房储金。《住房公积金管理条例》第二十三条规定:职工有下列情形之一的,可以提取职工住房公积金账户内的存储余额:(一)购买、建造、翻建、大修自住住房的。(二)离休、退休的。(三)完全丧失劳动能力,并与单位终止劳动关系的。(四)出境定居的。(五)偿还购房贷款本息的。(六)房租超出家庭工资收入的规定比例的。此外,依照前款第(二)、(三)、(四)项规定,提取职工住房公积金的,应当同时注销职工住房公积金账户。

快报记者 费婕  
咨询电话:84783628

**福鑫国际大厦 FORTUNE BUILDING**

## 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4.5米层高,公共区域豪华精装,赛因送简装,核级自然环控智能化中央空调;
- 观景楼层38层气度非凡,千层风景,待您极目;东芝VRV中央空调,伴您24小时自由办公。

开发商旗下另有纯正超值商业地产待租

- ◆ 银城东苑商业中心——面积4915m<sup>2</sup>

加拿大B+H经典之作◎88000平米宏伟建筑,地处法武路与白下路交汇点,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求◎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(宁房经第外00418号)

