



潮向 之规划

下关、河西南部、江北、智慧新城、汤山新城、板桥新城这些都是段时间以来,楼市的热点。买房跟着规划走,投资更是如此。那么,这些规划将对当地楼市有何影响呢?

总规模15平方公里,入住总人口最多20万 河西南延西扩 主打生态特色

向南有“一角、两带、三网、八社区”,向西有江心洲生态科技岛,从今年开始,河西新城拉开了南延和西扩的进程,河西版图自此又在原有龙江、奥体、新江东等板块的基础上新增河西南部板块以及江心洲板块。

总规模15平方公里

河西新城南部15平方公里将是今后开发建设的重点,布局结构为“一角、两带、三网、八社区”。河西指挥部副指挥长张际宁介绍说,河西新城南部规划居住用地共500公顷,将提供800万-1000万平方米住宅建筑,可居住16万-20万人。

“一角”指的是河西双闸最南端的尖角,将由400米以上的高塔领衔,群楼簇拥拱卫,汇聚科技研发、总部商务、星级酒店、高端公寓、购物广场。“两带”指的是面江矗立的高层建筑群,和沿江东路东侧的商业文化带,是河西CBD向南部的延伸以及南部地区居民的商业文化娱乐区。“三网”指的是路网、绿网和水网。值得一提的是,河西南部地区的绿化将达到480公顷,占总用地面积的30%。

记者还关注到,由新加坡贸工部与江苏省政府共同推动的中新(南京)生态科技岛项目已经在5月20日揭开神秘面纱,首次公布详细规划。

CBD二期南延定位高精尖

河西新城CBD的主要功能之一,就是打造成金融保险集聚区。今年重洽会上,河西指挥部首次把CBD二期最南端的47号地块整体推出,进行金融保险业项目的招商。该地块位于江山大道北侧,江东南路以东,庐山路以西,环沙路以南,占地约70亩,

总投资额约50亿元。同时,位于中央公园东侧地块也进行的是金融、保险业项目的招商。目前该地块已有一批金融及企业总部确定入驻。

规划中,高档酒店也是重要的组成部分,河西大街预计在未来将会出现一个高层酒店群。

河西南部第一盘10月登场

河西南部新城即将迎来一波新盘上市高潮,仁恒江湾城、中北恒山花苑、和府奥园、华新丽华商业广场等一批住宅及商业项目将集中上市。

中北金沙江东街项目预计今年10月上市销售,该项目位于金沙江东街以北、恒山路、黄山路与金沙江东街项目交会处,邻近朗诗国际街区三期,总建筑面积7万多平方米,规划住户750户,分两期开发,由6幢16-18层的高层住宅和部分商业配套组成,绿化率高达40%,真正体现了河西南部生态绿色的主题。

恒山花苑最大的特色就是“小户型、低总价”,户型面积从69平方米一房到127平方米三房不等,90平方米以下户型占55%,主力户型85和87平方米的两房,大多数房源总价不到80万元,定位中高端,单价预计9000-9500元左右。恒山花苑距离地铁1号线中胜站仅500-800米,距离明年5月正式通车的地铁2号线中保村站步行仅200米。

快报记者 费婕

南站板块已热 智慧新城启动

近期,“南京大校场机场搬迁建设项目”获得以工行为首的银团贷款授信128亿元,期限10年,贷款资金将主要用于六合新机场建设、纬七路东进隧道、苜蓿园大街南下道路、红花机场区域内拆迁、七通一平基础设施等项目建设及安置补偿。由此,南京大校场机场迁建工程进入正式启动阶段,沉寂许久的城东南智慧新城再次提上日程。

记者获悉,在今年4月初公布的关于“南部新城”发展战略规划中,铁路南站、大校场机场及周边红花地区被定为南部新城的核心区域,主要发展商贸、商务、总部经济和现代服务业,目前详细规划都尚未最终确定。

业内人士预计,目前河西南部地区15平方公里未来可上市住宅项目800万-1000万平方米,那么智慧新城地区保守估计也有望上市700万

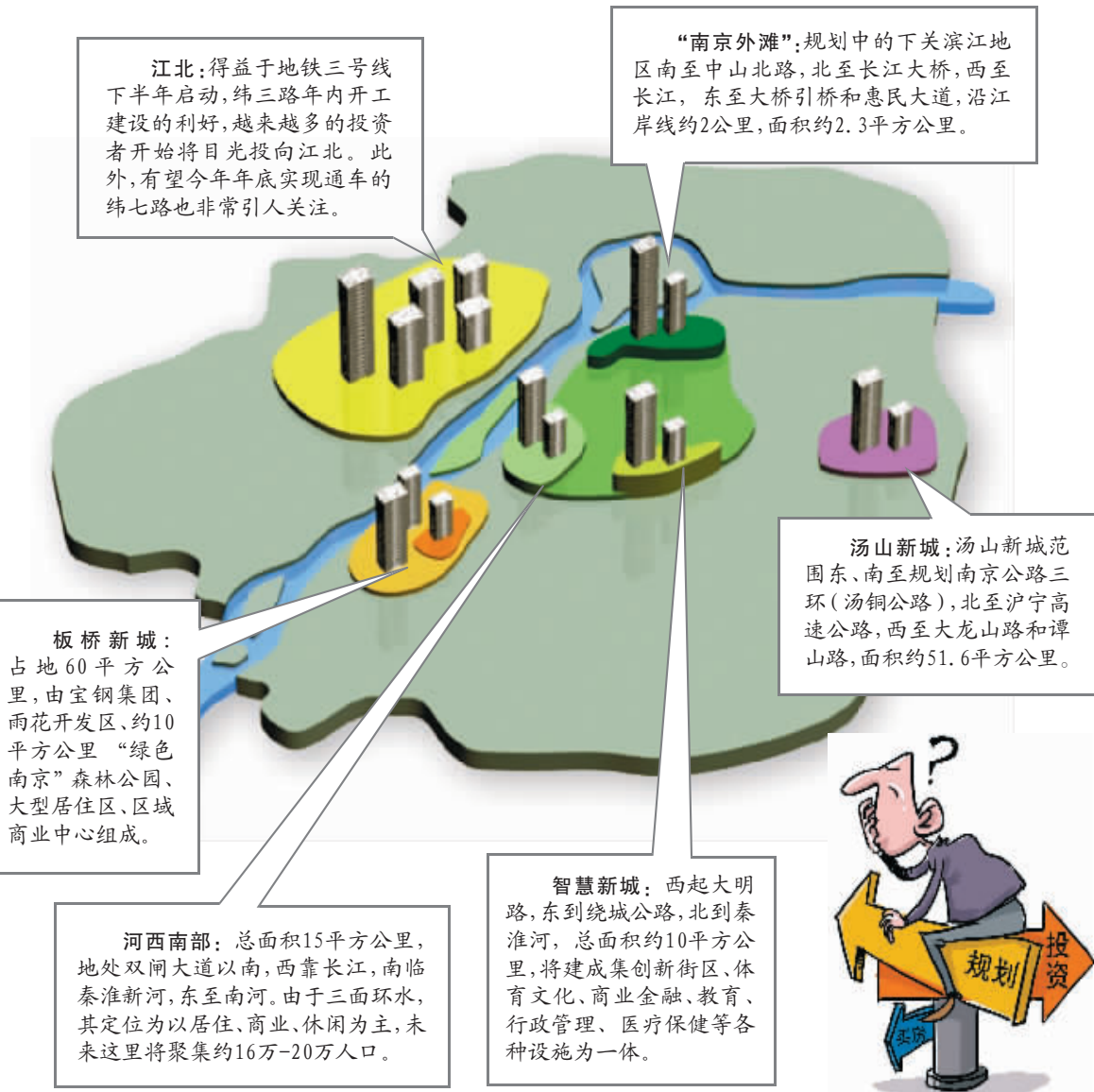
平方米左右的住宅项目,将与河西新城一起有效疏散主城人口。但是因为智慧新城距离主城近,先天配套优越,产业也发展成熟,所以极有可能未来超越河西新城。

一些业内人士指出,虽然智慧新城尚未进入实质性开发阶段,但是购房人眼下如果打算购买一手房或者二手房不妨可以超前考虑该区域,毕竟一旦规划落到实处,房价必定会一日一价。

从建设规划时间表上来看,紧邻智慧新城的南站板块有望先热。

环顾南站板块,尽管大幅的开发用地尚未真正上市,但是3公里范围内依然有不少住宅可售,比如君悦湖滨、宏图上水园、江东阅城,此外还有翠岛花城的最后一期联排别墅,明发商业广场、蓝筹谷,此外还有铁心桥板块的万科金色城品以及蓝岸尚城。

快报记者 费婕



江北:得益于地铁三号线下半年启动,纬三路年内开工建设的利好,越来越多的投资者开始将目光投向江北。此外,有望今年年底实现通车的纬七路也非常引人关注。

“南京外滩”:规划中的下关滨江地区南至中山北路,北至长江大桥,西至长江,东至大桥引桥和惠民大道,沿江岸线约2公里,面积约2.3平方公里。

汤山新城:汤山新城范围东、南至规划南京公路三环(汤铜公路),北至沪宁高速公路,西至大龙山路和谭山路,面积约51.6平方公里。

板桥新城:占地60平方公里,由宝钢集团、雨花开发区、约10平方公里“绿色南京”森林公园、大型居住区、区域商业中心组成。

河西南部:总面积15平方公里,地处双闸大道以南,西靠长江,南临秦淮新河,东至南河。由于三面环水,其定位为以居住、商业、休闲为主,未来这里将聚集约16万-20万人口。

智慧新城:西起大明路,东到绕城公路,北到秦淮河,总面积约10平方公里,将建成集创新街区、体育文化、商业金融、教育、行政管理、医疗保健等各种设施为一体。



■本版制图 李荣荣 俞晓翔

汤山新城 旅游新城

汤山地区历史悠久,自然生态资源丰富,境内汤山温泉更是全国知名的四大温泉之一。按照新一轮的《南京市城市总体规划纲要(2007-2020)》,这里将从重点镇改造成以休闲旅游为特色的新城。

规划显示,汤山新城范围东、南至规划南京公路三环(汤铜公路),北至沪宁高速公路,西至大龙山路和谭山路,面积约51.6平方公里。今年汤山新城将投入16亿元用于环境改造和基础设施建设。建设包括沿山大道、污水处理厂等在内的多个重点项目,完善配套,增强汤山对外的吸引力和对内的凝聚力。建成后,汤山新城内公园、步行街、商贸中心各司其位,将是集江南古镇的风貌和宜人的自然生态环境于一身的新城。

锦上添花的是,正在拓宽改造的宁杭公路中,即将建设的快速通道中山门到汤山段拟全线采用一级公路兼城市快速路标准,不仅路幅加宽,其中直达汤山的快速通道为双向10车道,沿途不设一个红绿灯,从主城出发,15分钟即可到汤山。

目前,该区域内也吸引了房地产开发企业的目光。其中,城开集团麾下的汤山公馆就位于汤山新城的核心区域,以联排、叠加、双拼别墅和小公馆为主要建筑形态的社区已日趋成熟。

快报记者 杨连双

价格与交通撬动江北

不可否认,对比城区动辄上万的房价,江北房价仍处于洼地,加之规划利好的刺激,越来越多的人开始选择置业江北。桥北组团、高新组团、江浦组团均已初具规模,然而考虑到包括明发滨江新城、威尼斯水城、天润城、旭日新城、大华锦绣华城等大盘带来的巨大人口输入,交通等瓶颈问题也有待解决。

在江北新城核心区建设过程中,顶山组团被选中为未来的发展重点,作为未来纬三路长江大桥在江北的落点,顶山组团不仅具有过江交通上的优

势,同时还拥有较长的长江沿线,且位置上处于各个组团中心地段,区位优势十分突出。按照规划,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,并担当起部分的居住功能。

在置业江北的众多考虑因素中,地铁三号线、纬三路、纬七路多条过江通道的作用总是被反复提及。得益于地铁三号线下半年启动,纬三路年内开工建设的利好,越来越多的投资者开始将目光投向明发滨江新城、大华锦绣华城、旭日上城、万江共

和新城、山水云房等地铁沿线,以及纬三路沿线楼盘。纬三路规划,直接受益者当数顶山镇的明发城市广场项目,因紧邻纬三路隧道出口,明发集团也有意将其打造成旗下一大精品项目。

有望今年年底实现通车的纬七路最引人关注,建成通车后,从江北新市区至河西的最短车程,将可缩短到10分钟左右。今年上半年河西不少楼盘单价过万。纬七路的另一端,如珠江镇片区楼盘,相较于河西的众多楼盘,价格优势十分明显。

快报记者 许延正 葛九明

板桥新城:人居新热点

今年2月18日,南京市政协副主席、雨花台区区委书记王建华在雨花台区城建工作现场会上正式宣布,包含石闸湖体育公园、板桥中学、板桥医院等项目以及金地自在城楼盘项目在內的板桥新城多个重点城建项目同步启动,标志着备受关注的板桥新城建设全面启动。由此,继龙江新城成熟、奥体新城成型之后,南京南大门的“综合性卫星城”在今年里迅速崛起,成为置业新热点。

规划显示,板桥新城占地60平方公里,由宝钢集团、雨花开发区、约10平方公里“绿色南京”森林公园、大型居住区、区域商业

中心组成。作为南京的“南大门”,板桥新城与南京主城区联系紧密,有已通车的宁马高速,正在建设的滨滨大道南延线,规划中的宁芜高速、中兴路共四条主干道通往主城,而地铁8号线、地铁2号线南延后将使新城居民的交通更快捷。

板桥新城管委会负责人透露,2009年里,板桥新城将重点完成石闸湖公园周边4平方公里核心区的建设。“全年有效投入确保10个亿,力争12个亿,基础配套投入占据很大的比重。”这位负责人表示,2009年将是板桥新城基础市政配套巨变的一年。2007年5月,金地集团

竟得东北组团内的首批公开出让的四块二类居住用地,揭开了地产大鳄进入新城崛起的序幕。而早在这之前,石林集团就率先在与新城毗邻的雨花经济开发区拿下A、B地块,开发南奥新居,楼盘目前已进入交付阶段。

“在近期楼市快速反弹的背景下,不少国内一线开发商对配套逐步完善板桥新城房地产市场表现出浓厚兴趣,纷纷前来洽谈土地事宜。鉴于此,2009年板桥新城将进一步加强土地运作,加大有效投入,加快建设部分,提供更多优质地块。”快报记者 刘果 通讯员 陈继军