三大新城区拓展 新南京版图

南京之南富饶人居

黄金岁月

1992年 江宁经济技术开发区成立。

2001年 江宁正式撤县建区。

2003年,《金楼市》“江宁特刊”出品,掀起“置业江宁”热浪。

2004年 房屋均价达3277元/平方米。

2005年之后 江宁楼市驶入发展快车道。

2009年 温家宝总理在江宁开发区视察,感叹“风景一边独好”,江宁面临前所未有的机遇。

“风景一边独好”

江宁的发展起步于1992年6月18日江宁经济技术开发区成立,崛起于2001年江宁正式撤县建区,这一切变化都与江宁的房地产开发同步关联。

《金楼市》见证楼市黄金十年,是江宁楼市大跨越的十年。

南巡讲话唤醒了江宁

1992年,邓小平南巡讲话后,促生全国城市大发展,这其中就包括江宁。当年6月,江宁经济技术开发区成立,给江宁最早一批地产人信号和平台。

1992年8月28日,开发区的第一家房地产公司——江宁开发区房地产开发公司成立,现任利源集团董事长严陆根正是经办人员。至今,在江宁深耕细作十七年的老严常常自豪地说:“江宁的商品房起步并不比南京市晚。”

“是时的利源公司仅有7个部门13名员工,常常帮工人挖塘清淤……”回想起当年,老严有苦水但满脸甜蜜。1994年9月,利源首个项目“百家湖别墅花园”面世,销售火爆。与之同步的还有如今在江宁赫赫有名的明月集团、翠屏国际集团。

如今,利源、明月、翠屏国际这些房企,在江宁开发的住宅面积都在百万平米以上。

建区引发“圈地运动”

2001年1月初,江宁撤县建区,纳入南京主城区范围。这不仅使几十万江宁人为自己成了“城里人”而高兴,那些提前进入江宁的开发商更开心。

“撤县建区后,一下进了十几家企业。”据一资深地产人回忆说,在撤县建区消息正式披露前的半年左右时间里,当时正在开发的几个大型小区都出现旺销势头,与此同时,南京的10多家开发商发起了“圈地运动”。众多开发商的涌入加快了江宁的变化。百家湖花园、湖滨世纪花园、翠屏国际城等高尚生活社区落成,公寓、别墅等生活区达20多处。

2003年,《金楼市》“江宁特刊”出品,江宁首次在报纸专版集中亮相,“置业江宁”的热浪正始于此时。

10年成就“风景独好”

江宁发展中同样遇到过障碍。尽管是南京的南大门,但由于过去是郊县而非城区,虽然交通便利、有山有水,但早几年的房价一直上不去。“2003年,开发量和价格都有大跨越。”一位江宁地产界的老“革命”表示,产品品质提升,房价也从2000元/平米不到上涨到2004年10月的3277元/平米。

恒大、万科、中粮、融侨等品牌开发商涌入江宁,板块内楼盘品质大大提升。就连今年1月温家宝总理在江宁视察时都激动地感叹“风景一边独好”。 **快报记者 刘果**

人文仙林聚沙成塔

黄金岁月

1998年,仙林的洋房只有800元/平方米。

20世纪末21世纪初,仙林作为教育资源重组的基地,兴建大学城。

2009年,南京大学仙林校区建成,数千师生迁往仙林。仙林房价比十年前涨了10倍。

在南京东郊,南至沪宁高速公路、北至宁镇公路、西至绕城公路、东至七乡河的一片80多平方公里的土地,是城市发展规划中的仙林新市区。它是南京民间赞誉的人文之城。

一位年轻高校讲师回忆,1998年到南师大仙林校区读书时,最初的回忆充满荒凉,周边多层洋房单价仅800元/平方米,别墅仅千元出头。十年后,高楼取代荒凉,住宅价格也升至8000元/平方米以上。

仙林房价十年涨10倍

仙林最早的楼盘亚东·仙鹤山庄卖的是联排和双拼别墅,洋房单价800多元,别墅单价1800多元。戏剧性的是,当年在仙林求学的一批学生,有相当一部分回到仙林置业。

独具人文氛围

年轻讲师王先生去年置业亚东城。步行10分钟能到母校,步行5分钟能到地铁2号线仙鹤中站,家门口还有苏果社区店。

2009年,亚东城对外售价突破8500元/平方米,同区域的东方天郡售价逼近9000元/平方米,而栖园、依云溪谷等别墅售价则在1~2万元/平方米不等。仙林房价上涨了10倍。

十年成就仙林人文之城

仙林房价的上涨与区域竞争力的提升不无关系。

20世纪末21世纪初,仙林兴建大学城。大学城位于仙鹤片区,是南京城市总体规划和仙林新市区总体规划调整确定的综合大学城。规划学生总数12万人,居民11万人,规划总用地27平方公里,总人口23万。

目前,大学城一期土城头—九乡河27平方公里区域已聚集南师大、南理工等10余所高校,已有约10万师生和5万居民入驻。2009年,南京大学仙林校区建成,数千师生迁往仙林。

大交通视野下的仙林楼市

不能否认,高校教师及高新产业职员是仙林住宅消费市场的主力。但伴随仙林大交通的改善,主城外迁居民,或是新市区飞速发展的根本原因。

在仙林交通规划中,道路网结构以仙林大道和内环路为骨架,形成“一字加环路”的内部路网结构。此外,地铁2号线和4号线未来将分别从紫金山南北两侧进入仙林。两条地铁在仙林新市区南侧交会,在仙林内部形成环状轨道交通网,连接新市区内部的各功能区。

南京高档别墅的仙林范本

十年来,仙林房地产供应市场分三个阶段,2003年之前仙林主要以别墅为供应主体;2003~2005年有大量住宅上市;2005年至今,住宅与别墅同为市场主导,但随着住宅楼盘的封盘,别墅仍是主基调。

南京一民间研究机构负责人告诉记者,2001年仙林别墅供应量剧增,但当时的市场表现一般,到了2002年很快销售完毕。2003年,区域已无产品可售。在整体市场的火爆,而仙林却缺少供应的情况下,政府加大了土地投放,2005年,这部分供应集中面世,销售压力增大。

2005年仙林供应量翻倍增长,区域内有了一批住宅楼盘,别墅市场也打破了此前亚东建设一家独大的局面,市场风生水起,招商依云溪谷“墅立方”创造了1天100余套的别墅销售神话。 **快报记者 杨连双**

长江以北十年蝶变

跨江发展已在眼前

黄金岁月

2001年,“一城三区”构想出炉,“三区”包括江北新市区。

2002年,原浦口区、江浦县合并成浦口区,形成浦口板块。

2008年,总投资超过23亿元的四项重大工程在浦口开工。

2009年,纬七路过江隧道全线贯通。

跨江发展艰难起步

2001年11月,时任南京市市委书记的李源潮在报告中曾提出“一城三区”的构想。“一城”是指河西新城,“三区”则是仙西新市区、东山新市区和江北新市区。此后在2003年和2006年,江苏省、南京市政府均多次提到“跨江发展”。

2002年5月,原浦口区、江浦县合并而成新的浦口区,而就在前一年,浦口区财政收入仅为7亿。当时任职浦口区计经局局长的赵德本回忆说:区划调整前,江北房地产开发几乎是零,而从2002年到2004年,浦口区房地产开工建设面积已达350万平米。从泰山街道到珠江镇一线,聚集着大华、明发、红太阳、苏宁等大大小小共50多家开发商。而随着长江三桥、过江隧道的建设和开通,浦口房地产开发也进一步由东向西延伸。2004年,浦口区财政收入已达25.28亿。

但从房地产发展角度来看,此时的江北与主城仍不具可比性。购房者的固有观念、基础设施的欠缺等制约江北楼市发展。2006年,江北商品房成交均价仅为2661元/平方米。

江北新城整装待发

2007年,南京楼市全面火爆,江北房屋均价也攀升到3431元/平方米,涨幅近30%。

2008年12月,总投资超过23亿元的四项重大工程在浦口区开工,中心大道、西江路、城南河大桥和珍珠泉环境整治工程的启动,也正式宣告了未来10年投资达700亿元的江北新城建设的正式启动。

2009年7月1日,《2007~2030南京城市总体规划修编成果草案》出炉,江北新城的定位从原先的“江北新市区”变更为南京主城外的一座独立“副城”。

与之相对应的是江北楼市的突出表现,今年1月,商品房的均价为3563元/平方米,7月底已达4531元/平方米。

楼市版图全面外扩

今年前8个月,全市成交总量为60446套,其中江北就有19134套,占比近32%。如今,占全市1/3上市量的江北,其房价已普遍“破五”。但有业内人士指出,江北房价上涨的支撑应当不仅是过江隧道,居住品质的整体提升才是关键。

目前,江北已形成桥北、珠江镇、老山、顶山等热点区域。随着江北新规划的提出、过江难的加速解决,世纪金源、东方城等城市综合体的落户,江北新城的发展建设全面提速。

2009年8月22日,纬七路过江隧道全线贯通,作为直接受益的板块,珠江镇受关注度空前上涨。尽管目前区域内楼盘数量和规模与桥北暂不具可比性,但从纬七路过江隧道的建设情况来看,交通问题正得到加速解决。位于纬七路过江隧道口的珠江镇,与奥体隔江相望,房价却仅是河西的1/3强,性价比优势、自然环境优势和升值潜力颇具吸引力。

江北楼市另一个重要变化则是源于老山别墅的异军突起,虽然老山早已被南京人熟悉,但老山别墅却是近年来才有所动作。随着纬七路的全线贯通,国信自然天成、山河水等项目动作频频,一个极具潜力的豪宅区日渐成形,并与紫金山、“小三山”构成“大三山板块”。

快报记者 葛九明