

# 金楼市 周刊 Estate

◎最权威的财富地产杂志

## “两江”土地风云起

此次上市的江北地块地理位置不错,前景可期,抢地大战一触即发。如何打造未来所处片区已成为众多开发商开始关注的问题

### 江北 70 万方土地下周上市

#### ■ 阅读提示

南京市国土局计划10月推出17幅地块,创下今年以来单月土地上市的最高纪录。其中,江宁、江北出让地块多达14幅。就在下周,10月20日土地拍卖会上,江宁江北更将成为当仁不让的主角。

13日,“地王”争夺战在六合上演。位于葛塘葛关路以南的地块,被外来的开发商南通东鼎置业以6000万元摘得,成交楼板价高达1902元/平方米,六合“新地王”诞生。六合爆出“地王”,无疑给10月20日土地拍卖注入了很多遐想。

另一方面,13日江宁九龙湖的纯住宅地块被中粮集团轻松收入囊中。今年7月,南京市公示了《南京市城市总体规划(2007~2030)》草案,在这部勾勒20年之后的南京城市版图的宏伟蓝图中,东山副城被纳入“大南京”的中心城区。“江宁之重”已被洞察,越来越多品牌的开发商布局于此。就在28日,还有三幅江宁地块出让。

#### 珠江镇板块土地重磅上阵

10月20日土地拍卖将出让10幅地块,江北占据7幅,总占地达70万多平方米,这其中有6幅分布在直接受益于纬七路过江隧道的珠江镇板块。

作为老江浦县的县城,珠江镇板块相对独立,目前也是新浦口的行政中心所在地,这一地区的配套已相对较成熟。过江隧道的开工建设,珠江镇以及浦珠路的中西部将最直接得到受益。以即将推出G54、G55两地块为例,该两幅地块位于花卉大道以西,虽然目前花卉大道仍处于规划中,但考虑到贯通后的花卉大道将连接纬七路过江通道出口与沿山大道,未来前景被普遍看好。

#### 拍地最牛开发商或将出手

拍地尚未开始,但硝烟已开始弥漫。金盛田集团内一知情人士向记者透露:“不仅是花卉大道的两幅地块,对于其

位于珠江镇板块的这六幅土地的交通优势显而易见



他的几幅地块,金盛田集团的竞逐意向也非常强烈,纬七路全线贯通带来的直接利好刺激正在显现,这场土地拍卖会的到来也预示着珠江镇板块强劲的后继发展。”由于2007年土地拍卖会上一次加价1.5亿的惊人之举,金盛田集团一度被称为“拍地最牛开发商”。

对于这场土地拍卖,红太阳房地产开发有限公司的副总经理杨振宇也认为,“这无疑将是一场异常激烈的土地拍卖会,其中不少地块红太阳集团

也非常看好,江北本来就处于南京楼市中的价值盆地,交通的改善给江北带来了机会。从某种程度上讲,不管前期拿地还是后期的售房,开发商和购房者买的都是一种预期。”

#### 拿地之后,如何白纸作画?

经过一次次抢地大战,开发商意识到,拿地不应成为唯一目的,如何打造未来所处片区更是无法忽视的问题。

自2008年起,浦口区陆续拿出700亿元启动江北新城建

设,而现有的桥北组团、高新组团、江浦组团已初具规模。“对江北新城建设来说,这只是迈出了一步。”杨振宇表示,应当说,河西新城建设自1998年就开始酝酿,如今才初具规模,这说明新城打造颇为不易。

由于此次推出地块大多分布在纬七路的辐射区域,有关跨江发展的战略探讨必然再起。“从一定意义上来说,河西是跨江战略的基础,而江浦、顶山镇的崛起则是浦口发展的基础,江北楼市中,目前较为成熟

的桥北应该说只是一个大型的居住社区,片区内的商业也更多的是社区型商业,而华东MALL的进驻则是形成了商业—就业—居住—装修的一个产业循环,这是桥北的发展模式。而浦口的未来,则是以纬七路和纬三路为两个端口,涉及江浦和顶山两个新兴的区域,而这两大板块的崛起,仅依靠一两条过江通道的建成显然不够,政策扶持的真正落实和产业发展的促进必不可少。”

杨振宇认为,河西新城建设中采取的统一规划、统一批复的做法值得江北借鉴,即在新城的开发中,各个开发商均承担起一定的市政工程的建设和,如市政管网的铺设等。目前,土地拍卖中出现的“国进民退”现象也可解读为,央企在后续的开发中也可承担起相当大的市政配套的建设,这或许也是一般民营开发企业难以发挥的作用。(下转B34版)

快报记者 葛九明



## 玄武湖畔·CEO私享寝宫

紫金山脚、玄武湖畔,天生豪宅领地;快速内环,便捷交通,精英出行畅达;智能安保,酒店服务,尚品人士独享。

25-120M<sup>2</sup>商务公馆/小户豪宅  
准现房热销全城  
16F精装样板区惊艳亮相



项目地址:南京市龙蟠路153号 VIP HOTLINE:+86(25)83351999 85027555

※开发商:江苏明城房地产开发有限公司

※物业顾问:戴德梁行

※全程营销:南京网尚营销顾问有限公司

※全案策划:广合不动产

本报所有图片及文字,均为本网记者原创,一切以本网记者实地采访为准,未经许可不得转载,违者必究。南京网尚营销顾问有限公司 200910022w