

557亿! 城建大年, 楼市机会

《金楼市》独家解读:四大城建项目改变四大片区楼市

正当楼市高价为人诟病、信贷政策引人猜想,大家对2010年楼市颇多不看好时,年初却传来消息,南京今年城建总投资规模将一举达557亿,远超2009年的438亿、2008年的352亿、2007年的326亿……

南京意外迎来了一个城建大年,哪些地区的交通环境将得到改善?哪些片区的房产会因此增值、贬值?《金楼市》记者独家为读者揭秘几大片区重大的城建工程最新进展,提前一窥今年几大板块楼市风云。

》城东

胜利村路建快速路 城东首添交通大动脉



消息来源:2010年市政府批准的城建计划

影响评价:楼盘几家欢乐几家愁,城东路网总体有改善,但紫金山横亘,快速路仍“断头”。

辐射楼盘:银城东苑、德基紫金南苑、铁匠营小区、都市山庄等。

重要指数:★★★★★

改善指数:★★★★

城东道路基础设施落后的状况今年终于有望改善。记者近日从南京建设部门获悉,《2010年南京市城市规划、建设和管理任务组织实施方案》里除了城主干道改造备受争议外,胜利村路快速化改造顺利获批也将是今年城建的大动作。

据《2010年南京市城市规划、建设和管理任务组织实施方案》显示,该路南到应天大街东延线,北连沪宁高速铁匠营匝道。该路今年就计划开工。这意味着,东部路网中将首次增添一条交通大动脉。

早在2009年下半年,此项改造已成为城东各家楼盘业主议论关心的焦点。因为它依托老的胜利村路,中段将

路过银城东苑、德基紫金南苑等一批楼盘。德基紫金南苑的业主曾担心:该路的拓宽改造成为快速路,如采用高架方式,噪音、灰尘必定会影响该楼盘临胜利村路一排房屋的环境,极力要求采用隧道方式,然而隧道方式的造价之高显而易见。

而在胜利村路的北端,铁匠营小区、都市山庄等楼盘对拆迁的恐惧已使这一区域许多市民纷纷“抛房”。铁匠营小区的业主告诉记者:早在2008年就有人上门做拆迁调查了,传闻是,小区靠东一排房要拆,靠西一排也要拆,因为胜利村路在此要和沪宁高速连接,上高速和下高速两条匝道位置不同,所以会影响东

侧西侧两排房屋。“这里卖房子的人挺多,房主挂牌都在1.1万元/平方米左右,因为他们担心拆迁给不到这个价。”

记者就此昨日咨询建设部门,工作人员表示,确有这条路存在,但目前高架和隧道方案未定,只确定拓宽该路,在河两岸分别布置南向北向车道,跨越铁路处用高架或隧道连接。北部和沪宁高速的连接确涉及拆迁,但“我们只能承诺尽量少拆几幢楼,并未确定最终的路线形和拆迁范围。”至于德基紫金南苑等楼盘,建设部门认为“影响不大”。

那这条路究竟能解决什么问题?“比如从沪宁高速进城,中山东路堵了,那可以从此向南分流,直接接入纬七路快速路,上井字内环,快速到达城市的东南西北。”建设人员表示,城东一向缺乏交通大动脉,因此才规划了这条路。首蓆园大街及其南下工程因沿线楼盘多,并且前后无法和快速路连接,因此只打通,不做快速路。

但也有市民提出:胜利村路只有向南分流,北向没有通道是否有用?就此,建设部门表示,远景中胜利村快速路是要下穿紫金山连通经五路的,但这一计划何日能成真,下穿紫金山南京市民是否会同意,目前没人有把握。因此它对城东众多楼盘影响巨大,但对路网只能说是局部改善。

》江北

纬七路隧道免费? 珠江镇率先谋求破万



消息来源:省“两会”

影响评价:如纬七路免费,新老通道如二桥、三桥、纬三路隧道等极可能“一免俱免”,江北楼市发展进入快车道。

辐射楼盘:通宇林景雅园、国信自然天成、国信阅景龙华、美达象山路地块、钱塘望景花园、群盛北江豪庭。

重要指数:★★★★★ 改善指数:★★★★★

今年省两会,省政协委员郑金旭等18人联名提案“关于南京市纬七路过江隧道收费的建议”。政府方面也作出积极表态。尽管未出最终答案,但在激烈的讨论中,江浦已有反应。

通宇地产销售总监刘文进告诉记者,目前林景雅园一期均价为8200元/平方米,而预计于五六月推出的二期房源必然会有所上涨。

截至去年底,国信·阅景龙华的二手房价格已至7500—8500元/平方米。国信地产营销客服部经理戴波告诉记者:“目前国信·阅景龙华还有200套左右的高层预计将于下半年推出,届时均价应在9000—10000元/平方米。”纬七路通车后,国信·自然天成也会由目前17000元/平方米上调到20000元/平方米左右。

几位江北楼盘的营销负责人均表示,目前看来,纬七路暂行收费已基本确定。不仅因为纬七路投资比较复杂。此外,如果过江隧道免费通车,二桥、三桥的投资方利益必然相应受损,自然也要进行干预,因此,只有政府在其中积极进行利益协调,才能逐步实现纬七路的免费通行。

但当地开发商也透露,在最初规划中,纬七路就预留了公交车道,在纬七路正式通车后,公交车道也会随后启动。“随着地铁三号线的开建,纬七路逐渐取消收费也是必然的,估计纬七路真正实现免费通行应在三年后吧。”不过,今年纬七路隧道免费的消息就已传出,可见江北与主城区的交通改善问题已被摆上了议事日程。

》城北

纬一路改造延期? 沿线大环境肯定提升



消息来源:市“两会”

影响评价:无论延期是否为真,但工程并未停工,20多亿投资下去,沿线楼盘获益是迟早的事。

辐射楼盘:盈嘉·香榴湾、新城邻里、大发·凯鸿隼府、赞成·佳邻美居。

重要指数:★★★★ 改善指数:★★★★★

纬一路曾传出将延期建设的消息。不过,记者昨天从城建部门获悉,该路建设一直照常进行。

这一工期长达两年,总投资超过20亿的项目将使城北交通及周边住户经受一段时间“阵痛”,不过建成后绝对获益。作为连接下关和栖霞两区的主干道,纬一路是主城“井字加外环”城市快速路系统中外环线的重要组成部分。纬一路快速化改造后,城北楼市面临大机遇。据不完全统计,该工程经过并惠及的楼盘不下十家,从迈皋桥的卢龙山庄、金城中央、江雁依山郡、大地·伊利亚特湾、大发·凯鸿隼府到新尧新城的赞成·佳邻美居、上城风景、新城邻里、盈嘉·香榴湾等都在其中。

在化工企业云集的纬一路附近,13平方公里范围内楼盘屈指可数,且分布零乱很难形成规模化住宅区。“一方面以前这里化工企业多,不过近年已搬迁很多。最重要的原因还是交通不便。”新尧新城一家楼盘的营销经理这样表示。虽然目前这里的楼市形势不错,但他担心,只靠低价吸引区域内的有限客户可以维持多长时间。在江宁房价纷纷破万之际,位于城北特别是新尧新城中的不少项目,均价仍在7000元/平方米徘徊。业内人士表示,纬一路的打通将提升区域价值,并逐渐改变旧有格局。

快报记者 孙洁 葛九明 李汇丰 本版制图 沈明

》江宁

机场线明年开工 将军路一线成地铁盘



消息来源:地铁建设规划部门

影响评价:将军路新盘少老盘多,购房人得益多;禄口被连入主城,工薪阶层购房会有新选择。

辐射楼盘:托乐嘉街区、翠屏湾花园城、瑞景文华、奥斯博恩等。

重要指数:★★★★★

改善指数:★★★★★

地铁二号线已开始试车,今年5月就可正式运行。在去年末、今年初有关于此的新闻发布过程中传来消息,争议已久的地铁建设时序终于有了较为明朗的结果,机场轻轨线、四号线明年都将动工。

据以往披露的规划,机场轻轨线全长30公里,北起南京南站,经将军路、机场路、燕湖路至禄口机场。共设车站6

处,分别是正德学院站、佛城西路站、将军路站、秣陵站、禄口新城站和禄口机场站。这意味着继地铁一号线南延线后,江宁很快要有另一批地铁楼盘了。

从站点看,该轻轨线将从将军大道一直往禄口,然后到机场。“周边没卖完的楼盘不多了,可能有托乐嘉街区、翠屏湾花园城、瑞景文华以及禄口

的别墅奥斯博恩。”一位江宁开发商告诉记者,由于具体的线路位置不太明了,所以这些楼盘是否能真的称得上地铁楼盘很难说。但可以肯定的是,人们通过公交车、自行车等短衔接,肯定能享受轻轨带来的便捷,进城速度大大加快。

受此影响,将军大道沿线翠屏国际城二手房的价格去年底就已过万。“也许还能涨到1.2万/平方米甚至1.5万/平方米。因为一号线南延线的先例在,21世纪国际公寓等楼盘近期开盘就已到了1.2万/平方米以上。不过时间不会这么快,要等轻轨实际建设快投运了,那才真正会大涨。”业内人士如是说。

更重要的是,该轻轨将一举将禄口新城和南京南站相连,使得这一以前被视为“卫星城”的新城也有望成为继河西、江宁之后的南京新一批新城,成为新南京人低成本落户南京的新选择。