15家地产大腕怎么就看上江北了?

正说江北上下篇 | 讲述土地拍卖、江北开发的台上台下、台前幕后

绿城、雅居乐、融侨、世纪金源、中铁、明发、弘阳、苏宁环球、万科、仁恒、保利、栖霞、朗诗、复地、招商,这是一份星光赫赫的15人大名单,这份名单包含了已进驻江北和那些积极参与江北土地竞拍的品牌房企。

而这份名单的背后,是江北的一段快速发迹史。这些地产大腕何以纷纷看好江北,在一番台上台下的明察暗访之后,记者获悉了他们对于江北的一些基本判断。

5年间地价激增了10倍

应该说,江北的真正发现始于2005年,据南京市土地储备中心的统计数据显示,在2005年前,除了六合地区有少量土地出让外,浦口区鲜有土地出让。

2003年,在名为“沿江开发与跨江地产高层论坛”上,明发集团的一位高管的发言中有这样一段:“主城南京4000元/平方米以下基本买不到新房,而江北目前的平均房价只有2000元/平方米左右,房价悬殊,给众多的买房人和开发商发出重要信息:江北地产还有很大的投资空间和升值空间。有眼光的开发商已悄然登陆江北,占据有利地形。江北在售的楼盘中,大部分购房人还是来自主城区的普通市民,有的把生活中心定在了江北,有的则看好江北的发展前景,投资兴业。相信南京三桥、过江隧道、铁路、高等级公路等交通大格局的形成,交通瓶颈将会自然解除,江北也将会成为房地产业又一片投资置业的热土。”

这一段话,直到两年后才开始逐渐被证实,伴随着一些小幅地块的成交,2005年江北土地市场终于有所活跃。到2007年,江北已正式沸腾,象山路西侧的一处地块拍出了12129元/平方米的天价,通宇地产、明发集团也纷纷大手笔购进土地。而自2009年10月29日的那场土地拍卖开始,一些河西老牌开发公司如朗诗、融侨、金基开始频频出现,一段纬七路,第一次真正将河西与江北拉在了一起。而在今年10月29日的土地拍卖市场上,350轮的超长竞拍,豪华的竞拍队伍,雅居乐拿下两块高价地。

2005年,华侨房地产拍下了泰西路一幅地块,楼面价697元/平方米;2010年,雅居乐拍下两大地王,最高楼面价7813元/平方米,5年时间,楼面价激增了10倍。至此,江北楼市全面爆发。

桥北正在系住年轻人

2003年,河海大学国际工商学院对当时南京的部分购房者进行了一次访谈。调查中发现,相较于上海、杭州等地,南京市民对滨江楼盘的接纳和理解还处在初级阶段。在回答“你是否可能选择滨江住宅”这一问题,南京购房人中选择“是”的占比仅为7%,而在上海和杭州,这一比例占到所有参与调查样本的27%和28.5%,在回答“在江边购房的主要动机”时,南京购房人选择主要动机为投资的占比为21%,居住则为14%。而上海人在江边购房的主要动机中,居住占比为27.0%,用作第二住所的占比为20.5%,投资的占比为10.5%,而杭州人在江边购房的主要动机中,居住占比为30.5%,用作第二住所的占比为15.5%,投资的占比为8%。而在上海人和杭州人看来,设计理念、江景是他们购买滨江楼盘的最重要的因素。基于这一并不成熟的消费理念,后来的明发滨江新城等几个滨江楼盘均主打普通住宅。

此后,围绕着桥北,随着旭日爱上城、旭日上城、苏宁天润城、苏宁威尼斯水城、大华锦绣华城、金城丽景的陆续推出,凭借与主城仅一江之隔,房价却相差一半的明显优势,形成了江北的大型居住圈,而华东mall的运营在即,地铁3号线、纬三路的动工更促使桥北迅速成为了首次置业和投资的热点。

2005-2010年江北重要土地成交一览表

出让时间	土地坐落	出让面积(㎡)	挂牌价(万元)	成交价(万元)	摘牌单位	成交楼面价(元/㎡)	楼盘名
2010年10月29日	七里河西侧、临江路以西	113608.1	33000	210500	雅居乐	7411	未定
2010年10月29日	七里河西侧、临江路以东	185849	54000	363000	雅居乐	7813	未定
2010年10月29日	七里河西侧、兴隆路以北	123175.1	40000	203000	世纪金源	6592	未定
2009年10月29日	花卉大道	191429.9	26000	81000	东方置地	4231	东方万汇城
2009年10月29日	花卉大道	283305.6	46000	137000	融侨	2845	融侨城
2007年11月16日	象山路西侧	248365.9	33500	120500	美达集团、浙江宏强	12129	美达九月森林
2007年4月18日	顶山街道转盘东侧	128682.8	16000	26800	明发集团	1109	明发城市广场
2007年3月20日	泰山街道柳州路东侧地块	423052.1	60000	95000	弘阳集团	约2246	旭日爱上城
2007年3月20日	象山路西侧地块	271195	22000	44000	通宇地产		通宇林景雅园
2005年5月28日	泰西路18号	62160.4	6500	6500	华侨房地产	697	华侨绿洲
2005年3月3日	沿江街道泰冯路65号	78642.6		7900	苏宁环球	742	天华绿谷庄园

2005-2010年江北与其他新兴片区典型土地成交一览表

出让时间	土地坐落	出让面积(㎡)	挂牌价(万元)	成交价(万元)	摘牌单位	成交楼面价(元/㎡)	楼盘名
2005年							
2005年5月28日	泰西路18号	62160.4	6500	6500	华侨房地产	697	华侨绿洲
2005年6月3日	仙林大道南侧	146449.2	20870	27670	江苏新城	约2099	新城尚东区
2005年10月28日	东、南至同仁医院	140552.9	14000	14000	南京同仁实业	约711	同仁康桥水岸
2007年							
2007年3月20日	泰山街道柳州路东侧地块	423052.1	60000	95000	弘阳集团	约2246	旭日爱上城
2007年4月18日	顶山街道转盘东侧	128682.8	16000	26800	明发集团	1109	明发城市广场
2007年8月10日	板桥街道办事处大方村	468049	57000	225000	金地集团	2185	金地自在城
2007年12月6日	仙林湖以西	346119.5	186000	259500	高科置业	约4588	高科荣境
2007年12月26日	东山街道城东路以西	73716.7	27700	38600	融侨	约2618	融侨世家
2009年							
2009年10月29日	花卉大道	283305.6	46000	137000	融侨	2845	融侨城
2009年10月20日	板桥街道	129201.7	42000	42000	朗诗	1625	朗诗绿色街区
2009年9月16日	诚信大道以北	43738.6	17500	34200	中冶置业(安徽)	3909	
2009年12月25日	仙新路以西	47457.1	26000	45000	江苏新城	4310	新城金郡

雅居乐的买卖会赔吗?

正如一位业内人士提到的,桥北作为跨江开发的第一块试验田,这里将发展为一座大型住宅区。

但雅居乐选择的是江浦板块,雅居乐到底怎么想的?

对于雅居乐此次进驻江北,明发集团南京分公司副总经理欧阳严昱坦言,在10月29日土地拍卖前,包括万科在内的众多一线房企不止一次来现场看过地,但业内都普遍认为世纪金源会拿下这三幅地块,雅居乐的竞拍成功让业内都感到意外,但对于这一楼面价格,由于江北各项配套的现实发展,因此也不能说十分意外。欧阳严昱说,江北对于一线房企的吸引力已增大,如果说明发城市广场使江北房价破万的话,那么,计入建安、财务等成本,雅居乐有望促使江北房价冲到15000元/平方米,明发城市广场开盘时,相较于周边楼盘,溢价达到3000元/平方米。而像雅居乐这种名企,通过产品的精心打造,溢价空间的把握将更游刃有余。

快报记者 葛九明

正说江北远近篇

回望江北十年,或许会有不同发现。

发送江北老照片 明年免费看快报

“远近篇”可以是一组照片,或是一些回忆的文章,它全部来自任何一个关注江北的人的眼睛和心灵,这些留存为十年的江北楼市、江北发展留下了珍贵的记忆。以弘阳集团为例,旗下的旭日系列楼盘,其实就能反映江北发展的一段历史,无论翻阅是回忆的文字还是老照片,回望江北十年,我们或许会有不同的发现。

即日起,本报编辑部将发起“江北老照片”的征集活动,凡是2000年前有关江北的照片,或者回忆老江北的文章均可以寄送到《现代快报》金楼市编辑部,一旦采用,即可获赠价值360元的2011年《现代快报》全年报卡一份,名额有限,参与从速。

邮寄地址:洪武北路55号置地广场1804室《现代快报》金楼市编辑部

电子邮箱:kb-jls@163.com

截止日期:2010年12月20日

咨询热线:84783545 84783628

正说江北样本篇 | 样本是一个参考,其意义在于记录。许多年以后,回忆江北发展轨迹时,除了房价的起起伏伏外,这些企业的名字也能够多少唤醒我们关于江北的记忆。

江北楼市优质偶像

RSUN 弘阳集团

15年来,弘阳集团给南京同行带来许多值得学习的经验和理念。创业之初,选址桥北,以装饰建材成功奠定产业航母地位,并在此后迅速形成家居建材、房地产业、商业地产和物流业的四大产业布局。

而目前热销的旭日爱上城是红太阳地产“旭日”系列楼盘的又一升级力作。在此之前,红太阳地产已成功开发建设了旭日家园、旭日华庭、旭日景城、旭日上城以及旭日雅筑等一系列“旭日”楼盘。

联合国人居署曾这样作评旭日爱上城:在开发建设过程中,充分结合大型商业配套——华东mall的优势;积极投入新城镇的基础建设过程;结合太阳能技术、雨水采集技术,实现了项目的可持续性。132万平米的大规模“造城”运动,打造成为一个集合商业办公、住宅、酒店、教育为一体的大型多功能现代化新城。华东mall这一充满魅力的城市综合体即将于明年4月全面开放,这不仅是弘阳集团,同样也是南京最骄傲的一张名片。

深耕江北 打造南京“新浦东”

苏宁环球集团 SUNING UNIVERSAL GROUP

“天地大境界,人生小舞台”,自1992年成立以来,苏宁人风雨艰辛,用一座座高楼大厦、一幢幢居住楼盘、一个个生活社区、高科技及原材料企业,展示了自身的实力,自始至终潜心打造属于自己的房地产品牌。

作为首次提出将江北缔造成“南京新浦东”的苏宁环球集团,是最早进入江北进行大规模开发的房地产企业。为了推动江北地区经济发展和房地产开发进程,加快区域城市化建设步伐,苏宁环球股份公司毅然挥师江北,制定了大规模投资江北的发展战略,倾心打造了苏宁·天华硅谷、苏宁·天华绿谷、苏宁·天润城、苏宁·威尼斯水城等众多极具代表性的大盘。

其中,威尼斯水城以亲水文化为主轴、长江文明为根基,以欧式风情和浪漫格调为元素的。该项目位于南京市浦口区沿江镇,占地面积4500亩,开发总量超450万平方米。建筑形态包括花园洋房、多层、小高层、高层及联排别墅、双拼别墅及独立别墅。

16年城市运营专家

明发集团 MINGFA GROUP

因为明发滨江新城,数万南京人成为了明发集团的业主,开始一步步认识这家来自福建的企业。未来,随着明发城市广场、明发商业广场、明发珍珠泉9号的交付使用,明发集团还将与更多的南京人结下不解之缘。

自2003年进入南京以来,明发集团就开始着手于从建筑规划到物业管理到文化渗透,多角度多层次影响城市的整体格局,而今,明发滨江新城、明发外滩中心、明发商业广场、明发城市广场、明发珍珠泉9号等无一不彰显着明发集团高度的社会责任意识、科学严谨的经营水平。在城市规划与建设的进程中,明发始终扮演着城市开发拓荒者与运营者的角色,是全国房地产开发百强企业。

如今的明发集团,正在不断深化其长三角战略。作为一家开发企业,明发集团已经日益成熟。但作为一家上市企业,明发企业尚显年轻。自去年11月成功上市以来,明发集团通过对产品的精耕细作,正不断实现着其品牌价值和品牌印象的进一步优化。

本版采写 快报记者 葛九明 周彤

翡翠湾吹响独立别墅理想集结号

20:20:20:20:20:20:20:20:20:20

20%的社会精英占有社会80%的财富,他们又用20%的财富比值,控制着100%的优质财富资产。

您是这20%中的一员吗?

宝地·翡翠湾,以仙东独立别墅相邀,吹响独立精神理想集结号。最后10幢压轴房源,20%首付,撬动100%优质资产,成全独立别墅梦想。

翡翠湾纯独立别墅最后10席

神秘的80/20法则

有人说:“美国人的金钱装在犹太人的口袋里。”这是因为聪明的犹太人相信存在一条80:20宇宙法则,把精力用在最见成效的地方。

80/20法则认为:原因和结果、投入和产出、努力和报酬之间本来存在着无法解释的不平衡。一般情形下,产出或报酬是由少数的原因、投入和努力所产生的。若以数学方式测量这个不平衡,得到的基准线是一个80/20关系。即,结果、产出或报酬的80%取决于20%的原因、投入或努力。

因此,在一个国家的医疗体系中,20%的人口会消耗80%的医疗资源;而20%的精英人士,也占有着社会80%的财富。由此推理,社会精英用20%的财富比值,继续创造和控制着100%的财富资产。

毫无疑问,这20%的人是最幸福的,也被芸芸众生所追崇。因此,80/20法则,又被称为幸福法则,或理想法则。

独立是终极理想

理想的另一种物化表现,则是纯独立别墅。以独立精神承载着居住的终极理想和最高形式。且,此别墅并非联排,也不是双拼,而是独立别墅。

时代精英,住最好的房子,开最经济的车!纯独立别墅,无疑是最好的房子。

翡翠湾位于紫金山东麓、仙林大学城板块的仙林东路6号,是宝地置业开发的纯独立别墅社区。外有紫金山、宝华山、栖霞山、汤山四山环绕,内有七乡河、九乡河两条自然水系环布周边;并引七乡河水入园,形成天然九道河湾。

值得一提的是,翡翠湾别墅是两层建筑的纯独栋产品,每幢都有500平方米左右的占地花园,并拥有事先设定好的三重坡地庭院空间,即前庭礼仪院,两侧情趣院,后有私密私家花园,每户庭院由近六千株乔灌木精装而成,最终交付业主。

地处山水之间,秉承天地灵气;独栋别墅建制,承载独立精神,六千株乔灌木精装的三重庭院,翡翠湾无愧为居住的终极理想。

理想是彼此成全

而人生理想的最高境界,莫过于彼此成全。

宝地置业的理想,则是以最后10栋纯独立别墅,成全有纯独立别墅理想的人士。而有纯独立别墅理想、又喜欢翡翠湾的人士,则是翡翠湾的目标友人,有望成全宝地置业的成全。

据悉,2010年翡翠湾纯独立别墅逆势热销,成为全城别墅销量榜翘楚。一年将尽,翡翠湾拿出最后10套压轴别墅,呼召社会20%成功人士中的20%友人,以20%的首付,成为翡翠湾的主人,完成自己的终极理想。

据悉,翡翠湾压轴10栋纯独立别墅,主力户型为建筑面积在350-400平方米左右。一栋独立别墅,两层建筑规制,三重坡地庭院空间,每栋四百万左右总价区间,拥有五百平方米占地花园,并有六千余株乔灌木精装交付。20%仅80万元首付,这是您入住城东仙林大学城内纯独立别墅社区不容错过的机会。

杨连双

温馨提示

压轴房源仅:10幢
项目地址:南京仙林大学城仙林东路6号
开发商:江苏宝地置业有限公司
VIP专线:84840088;85726388

翡翠湾年终压轴,最后10席,350-400平方米纯独立别墅,两成首付,吹响终极理想集结号。

栖园新推臻藏湖景叠加别墅

“纯熟金秋,分享层林尽染的秋景,仙林中心区景观别墅社区栖园,于近期新推臻藏湖景叠加别墅房源,户户观景,纵览开阔明净的羊山湖风光,湖光山色,大美之境,更烘染出别墅生活的陶然之乐。”

栖园实景

天时地利,于窗前阅尽羊山湖

仙林在售的别墅项目中,栖园可谓占尽天时地利,享有整个仙林板块最优美的自然景观,上风上水,正是众里寻它千百度的居家风水宝地。

仁者乐山,智者乐水,栖园地段绝佳,坐落于山水之间,一街之隔就是拥有160万平方米羊山湖的羊山森林生态公园,整个湖面宽约80米,绵延近1000米,而海拔85米的羊山自东向西绵延约3公里。

羊山湖森林公园是仙林风景绝佳处,波光粼粼的湖面,在微风中泛着涟漪,湖岸依依杨柳,系起南京东郊的暮霭晨曦……在夏日,有成群的白鹭从湖岸的树丛中飞落,在半空中悠然盘旋,或停栖于青翠的树梢之巅。秋季,层林尽染,而湖中依然水色烟光,倒映出一片醉人的风景。

毗邻风光旖旎的羊山湖,栖园真正无愧于“观景大宅”之美誉。而本次新推的6套叠加别墅房源,近可观园林之景,远可望千米羊山湖的旖旎风光,仙林之美,于斯尽享。

经典户型,超值使用空间

栖园此次推出的叠加别墅房源,是栖园最受青睐的超值户型,面积从153-220平米不等,增值空间大,性价比极高,一直备受追捧。

热销的155㎡户型,客厅挑高6米,空间开阔,尽显大方之家的奢华尺度。如果将客厅上方挑高空间隔起,这套房子就会摇身变为建筑面积近190㎡,足足为业主多奉送近30㎡的面积,同时还有大面积露台赠送。按单价折算,着实省下几十万的买房款。

而这批叠加别墅最大的底层户型在220㎡左右,其中边户的超大庭院可达200—300㎡,即使中间户,赠送的前后精装庭院加起来有100㎡左右。这种一楼的中间户,220㎡的四房二厅三卫,楼下是客厅、餐厅、主卧带主卫、次卧,厨房、客卫;其中客厅和主卧均带有阳台,北侧还有第三个阳台,可做入户花园;而楼上也有两个房间及两个卫生间、一个阳台,既可做成两房两卫,也可做成书房和主卧、主卫的超大套间,变化十分丰富。由于阳台众多,220㎡的面积里赠送面积达到25㎡左右。此外,该户型还配有地下室,有45㎡之多,可随意隔出视听室、储藏室、家政室等2-3间房。众多增值空间,可以满足诸多的生活梦想。

主城别墅,稀缺高端房产价值凸显

在众多投资渠道中,房产一直是最具投资价值的商品,别墅产品相比较而言,不仅在总价上有竞争优势,更重要的是别墅的稀缺性是公寓无法比拟的。

作为南京城市别墅的代表,栖园拥有第一居所的必要元素和舒适别墅的第一特征:占据主城的土地资源,拥有优美的自然环境和低密度的社区空间。这一切都是其价值潜能的重要体现。首先符合城市别墅对便捷交通的要求,开车10分钟便能从新城到达主城。而栖霞建设的栖园项目又处于仙林新城的核心商务区,离地铁二号线出口不到200米,这对于希望轻松享受别墅生活的人群来说,即便不想开车出行,有了四通八达的轨道交通,到哪里都相当方便。毗邻中央商务区的栖园,在商业、医疗、教育等方面已经全然具备了“第一居所”的要求,金鹰国际购物中心、鼓楼医院、南外仙林分校为高端群体的品位生活提供了最确实的保证。

诗意庭院,成就终极置业居所

当秋日的阳光从桂花树的叶片间洒落,栖园的层层院落,重重庭院,也沐浴在宁静明朗的诗意境界之中。走进栖园,跃入眼帘的都是盎然生机,整个园区拥有近百种成熟、丰富的树种,匠心独运的植物穿插、花草搭配,亭台楼阁、叠水飞瀑。溪谷、喷泉以及别致的园艺小品,自然地串联起整片风景。

而栖园的庭院,也别具风情。一楼住户享有仙林别墅中罕有的超大庭院,院中带精装修的花园,一草一木都精心点缀,怡然有境。带着美丽花园的房子,成为不少购房者梦寐以求的终极置业居所。

(本版图片均为项目实景)

项目地址:仙林大学城中心区(仙林外校旁) 销售热线:84363333