

2010年 “南部新城”提速江宁



从将军山俯瞰江宁,风景这边独好

交通融入

立体化交通分分钟达主城

5月1日宁溧路快速化改造全线通车,5月28日地铁一号南延线建成通车,加上宁杭高速二期、将军大道、机场高速、地铁南延线、宁溧路五条快速通道,江宁与主城连接,距离已不再是问题。

目前江宁连接主城主要有三大快速通道:一是地铁一号南延线,底站设在江宁大学城,途经江宁核心区域,地铁将整个江宁带入主城;二是宁溧路,该路快速化改造全线建成后,车辆从双桥门或从绕城公路经双龙街互通,可快速通过宁溧路到江宁,全程只需15分钟,从卡子门至东山更是只需5分钟;三是将军大道,2009年竣工的将军大道南延工程直接连通禄口机场,

成为继机场高速之后,主城到机场的第二条通道。

记者从相关部门了解到,江宁快速通往主城的方式还在增加中。机场高速至江宁翠屏山段将拓宽至12车道,工程将在2012年完工。此外,2011年六号线机场轻轨线将开通,根据目前南京城市轨道交通线网规划修编的成果,规划机场轻轨线为6号线的一部分,北起南京南站,经将军路、机场路、燕湖路至禄口机场。届时,机场轻轨将从南京南站出发,与机场航站楼直接相连,20分钟就可以到达候机厅。南京地铁三号线开工仪式也已启动,将南延至江宁九龙湖,途经将军路等众多区域,2014年6月建成通车。

土地融入

土地价值一度赶超主城

2010年江宁土地市场较为活跃,一直保持较高的增长态势,成交量也位居前三。

南京中原DRC监测数据显示:2010年1-11月,江宁区土地市场合计成交10幅约60.23万平方米的土地,位居全市土地出让量的第三位,仅次于江北和城北。从土地性质来看,纯住宅用地出让量占到首位,出让6幅36.5万平方米;其次为住宅与其他混合用地,出让2幅19.58万平方米;接着为酒店式公寓商业混合用地,出让1幅2.95万平方米,最后为商业办公

用地,出让了1幅1.2万平方米。

2010年江宁区土地市场价格逐渐高企,土地价值逐渐赶超主城区。根据南京中原DRC监测数据显示,2010年江宁区出让土地的楼面地价已经达到3940元/平方米,与之靠近的城南区域本年度出让的楼面地价仅为4066元/平方米。

与此同时,中原分析发现,江宁区土地市场竞争异常激烈,2010年该区域的溢价率达到48.86%,超过全市平均溢价率14.53个百分点。

房价融入

4月份曾经超过全市均价

根据中原地产检测的数据,2010年江宁区商品住宅的价格走势基本与全市一致。值得注意的是,该区域房价在4月份一度超过全市均价。虽然后面几个月有所回落,但江宁一直是南京的价格低谷之一,成交均价突破全市均价从侧面说明该区域的价格涨幅较快。

中原地产市场总监张君分析,4月份江宁房价超越主城主要是受万科金域蓝湾开盘的影响,当时江宁环比涨幅31.34%,高出全市均价1740元。“4月份万科卖了500多套房源,而且价格都在1.5万元/平方米以上。”

“实际上,从目前江宁供应

量较多的九龙湖一方山一带来看,成交价格基本维持在8000元-9000元/平方米,东山附近的价格也较为理性,在11000元-12000元/平方米。”在张君看来,早在地铁开通前,江宁房价已经抢先融入主城了,只是受客群限制和自身原因,价格没有其他地区涨得快,“江宁该大涨的时候,开发商们都集体捂盘等着今年5月份地铁开通呢!”

南部新城的规划出炉让很多人对江宁心生向往,张君建议说,江宁板块只要努力抓住南部新城发展的契机,稳抓刚需和初次改善型客户,未来市场的潜力巨大。 快报记者 费婕

拉开江宁2000年撤县建区以来的十年发展卷轴,房价、地价两大关切民生的数字近3年是扶摇直上。有人说,在轨道交通时代,江宁的房价地价已迅速融入主城。

据了解,该区地价在7年中飙升了至少9倍,房价也在今年5月地铁1号线南延段通车后,全面进入“万元时代”。

万元时代,江宁楼盘主拼品质

两年房价翻倍,直逼河西

“房价涨得比翻书还快,2006年的时候,莱茵东郡的房子才3000多元/平方米,可惜那时候胆子小不敢贷款买房。”开出租车的任女士对没能更早买房后悔不已。她告诉记者,2008年她买房时,莱茵东郡的均价是6700元/平方米,如今已增值到1.2万元/平方米左右。

任女士的情况并非个案。2005年,江宁房价脱离两三千元的时代,成功“奔四”,直到2008年江宁房价还普遍在四五千元/平方米徘徊。而2009年全国楼市飘红的大潮下,江宁房价也在地铁一号线南延段通车、南部新城规划等一系列利好消息下,直线上升。

近期南京一项调查分析显示,江宁今年的房价涨幅为25.67%,仅次于江北。今年的1月19日,江宁两大楼盘江宁1号和21世纪国际公寓同一天开盘,并不约而同地将均价定在每平方米万元以上,江宁房价开始步入万元时代。此后不少楼盘跟涨,在5月份地铁1号线南延段通车后,江宁更是全面进入“万元时代”,仅有麒麟镇、东山镇、大学城板块少数远郊楼盘单价在八九千元左右。

如今,江宁房价已经逐渐向河西、下关等主城靠拢,并且赶超城北房价。万科金域蓝湾已经卖到16000元/平方米,百家湖周边楼盘普遍在12000-16000元/平方米,不少别墅单价已经突破2万元直奔3万元。这个价格与城北距离新街口地铁5站路的高端楼盘价格旗鼓相当。而河西的盛世公馆对外报价仅12500元/平方米。

业内普遍认为,江宁房价已经熬过了万元时代抗性最大的时期。未来在一系列规划利好和绿地、万达、天正、保利等品牌开发企业的推动下,东山板块、大学城等板块将冲刺“万元”大关。

7年,江宁地价涨了9倍多

近10年中,江宁楼市活跃的始终是江宇、中惠、明月、天地、天创、利源等一批江宁本地开发商,直到2007年才出现改变。2007年7月,万科17.85亿元拿下如今的万科金域蓝湾地块,楼面地价达到3278元/平方米;4个月后,南京东方鼎盛置业有限公司3.18亿元摘掉九龙湖畔同仁医院以北地块,楼面地价4446元/平方米,溢价高



江宁不少别墅的单价已经突破2万元直奔3万元

达159%;同期,华光拿下的文华街地块楼面地价4204元/平方米……这一系列的拿地行动,让江宁地价一年当中翻倍增长。

万科和东方鼎盛的高价地成为业内作为江宁楼市进入万元时代的标志。

到了2009年,一线开发商大规模到江宁抢滩拿地,相对2007年的地价狂飙,这一轮的拿地开发商较理性。2009年9月,中冶置业安徽有限公司以3.42亿元拿下江宁清水亭东路以西地块,楼面地价3910元/平方米;当年10月中粮地产竞得的九龙湖地块,楼面地价3151元/平方米。

2010年,中冶、雅居乐、天正、银城、城开、苏宁环球、红太阳、明发等大牌企业均加入了夺地大战。年初,雅居乐10.05亿夺得江宁机场高速路以东地块,楼面地价4407元/平方米,天正置业江宁大学城地块将江宁楼面地价推到4980元/平方米的新高;8月绿地集团以4078元/平方米的楼面价在江宁东山拿地;年底又有保利出手江宁大学城,所拍得地块楼面地价3238元/平方米。

虽然在目前,江宁是南京土地供应量最大的板块之一,但是经过10年的开发,土地越来越寸土寸金。南京工业大学房地产系副主任吴翔华博士分析,一系列规划利好下,江宁土地价格还会缓慢上涨。大牌企业不断在江宁拿地,一方面说明这些开发商不缺钱,另一方面也说明他们仍然看好楼市。

大牌进驻,催生住宅升级

随着万科、保利、万达、绿地、雅居乐、明发、复地、天正等全国

知名品牌开发商的进驻,以及银城等本土口碑地产品牌的竞争,江宁房地产已经进入品质真功夫竞争时代。

业内人士分析,大牌垂青江宁板块,势必上演一轮惨烈的洗牌和淘汰。江宁本土企业革新图存的产品升级和品牌崛起成为唯一出路。

记者走访发现,不少耕耘江宁楼市多年的老牌企业,已经在践行产品创新和品质升级,并非常重视后期物业服务和其他增值服务。爱涛尚逸华府、骋望丽都等采用新材料、新技术的低碳节能住宅涌现。物业问题突出的托乐嘉城市广场,开发商投入千万巨资力图提升小区软硬件品质。竹山路上的某别墅住宅,甚至想为业主打造万亩有机农场。

江宁一位老牌开发商负责人感叹:“10年前的房子建筑只是解决基本的居住问题,谈不上美观或其他附加功能。现在人们对房屋的要求越来越高了,大品牌进驻带来的白热化竞争,让江宁住宅品质整体提升,科技、节能、环保等新技术会被更多使用,物业服务水平也会提高。”加上江宁得天独厚的山水自然资源和逐渐完善的交通商业配套,江宁的住宅舒适度将超过河西、城北等地。

南京明月建设集团有限公司副总经理徐继兵分析,对于江宁的房地产市场来说,品牌房企的进驻应该说是推动其发展的最重要因素。在板块宜居的前提下,提升楼盘的品质将有力推动江宁房地产市场的发展。 快报记者 周映余