



不得不承认,明发集团对于江北的一些判断值得参考。

2002年,明发集团拿下了明发滨江新城的地块,当时投标企业仅明发集团一家,当时的江北房价是2000多元/平米,就在明发滨江新城动工的2003年,跨江发展战略正式提出。而今,明发滨江新城的在售房源均价已在万元/平米以上。

今年,纬七路正式通车,纬三路全面开建,地铁3号线和10号线动工建设……这一切都在今年集中发生,700亿的江北新城首先在交通配套上有了实质性进展。而10月底的一场土地拍卖上,雅居乐、世纪金源等众多品牌房企角逐厮杀后诞生的几幅高价地,更是为江北楼市注入了无限想象。

明发城市广场在今年3月底以近万元均价开盘,引来业内惊呼不已。但如今来看,这一价格已难做简单定论。

江北楼市的下一桶金在哪里?

雅居乐拿地之后 江北楼市被长期看好

在今年10月29日的土地拍卖市场上,豪华的竞拍队伍中,历时350轮超长竞拍,雅居乐地产集团脱颖而出,以总价57.4亿元、最高楼面地价7813元/平方米的高价取得江北七里河两幅地块后,雅居乐地产随即发布了官方声明,表示计划将这两幅地块发展成为江景豪宅区,客户群主要针对南京本地市场。而面对媒体的竭力追问,来自雅居乐南京公司负责人的解释是,两块地的价格在公司预期内,但竞拍这么多轮次出乎意料。

耐人寻味的是,当雅居乐江北拿地落槌的一刹那,南京地坛一位活跃的地产研究专家,没去分析开发商逆市拿地的初衷或风险,而是抢先联系江佑铂庭开发商,订了一套房子。专家犹如此,况百姓乎?土地拍出后的双休日,南京6家楼盘推出1828套新房源,销售量高达6成。这一态势在此后的近两个月得以延续,江北开始长期占据着南京楼市成交量榜首。

江北某楼盘负责人介绍说,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,当时业内普遍认为,世纪金源会拿下这三幅地块。因此,雅居乐的竞拍成功让业内人士都感到意外,但对于这一楼面价格业内人士却不感意外。该业内人士指出,江北经过10年的高速发展以及配套的完善,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加游刃有余。

一位长期关注江北的业内人士则指出,就长期来看,考虑交通配套、商业配套,地价的攀升,江北房价总体上涨的趋势不会改变。从购房目的出发,如果以投资为主,可以考虑纬七路、纬三路过江隧道旁的楼盘,而如果以自住为主,则应考虑桥北,在华东mall的辐射区内,地铁3号线沿线的楼盘,相较于纬三路、纬七路附近楼盘,桥北房价应该不会出现在想象中的急速上涨。



纬三路已全面开建,长江隧道已通车

纬三路全面开建 顶山离主城越来越近

的确,在负利率时代,购房者出于对资产保值的迫切需求,地段价值论更为深入人心。

本月初,从南京市交通运输局传来消息,纬三路过江通道试桩完成,施工队伍已经进驻,目前已全面开工。作为距长江大桥最近的过江隧道,纬三路总投资高达52.49亿元,原计划于2014年4月左右开通,但是为迎接青奥会,这一项目将加快建设,力争在2013年年底完工并通车。

在纬三路开建的消息传出后,位于纬三路第一站的明发城市广场自然引发了诸多关注。项目销售负责人告诉记者,纬七路试运行,有人自驾车通过隧道江北端驶入市区,用时不超过5分钟。而由于情况相似,未来通过纬三路的过江时间也将保持在5分钟左右,即可实现5分钟过江。

纬三路连接了定淮门与顶山镇。定淮门、清凉门、草场门共同构成龙江板块,龙江板块为公认的

拥有完善配套、产品品质的高尚住宅区,且该片区的交通通行非常通畅,很好地保证了进入市区后的运行。房价方面,龙江板块的新房价格基本到达了20000—25000元/平米。而纬三路另一端则是顶山镇,未来浦口新城的核心,参照上海等其他城市,一江之隔,价格落差应在5000元/平米至10000元/平米,以顶山板块代表楼盘明发城市广场目前9800元/平米的均价为例,如龙江板块均价以20000元/平米测算的话,明发城市广场应当存在至少5000元/平米的上涨空间。以该项目94平米户型为例,一江之隔,总价可省下90多万元。此外,由于青奥会带来的纬三路等交通配套提前完工的消息则能有效保证未来楼盘的稳定增值。

以明发城市广场为例,目前可依托顶山镇生活商业配套,还可以5分钟过江,享受龙江的完善配套。



项目会所



江北双塔

以顶山白纸作画 跨江发展已到关键时期

为什么顶山在今年尤为受到关注?这一切,或许从年初开始,就预示了以顶山为核心的江北新城将迎来不平凡的一年。

今年1月10日,地铁3号线和10号线的开工仪式恰好与江北新城的奠基仪式是同一天,市委书记朱善璐及时任代市长的季建业出席并致辞,朱善璐难掩兴奋:“跨江发展在已经取得成绩的基础上,到了提速提升、实现新的跨越发展的关键时刻……以过江地铁工程开工为标志,南京跨江发展战略推进的历史性突破已经到来,一个跨江发展全面提速的新阶段已经到来。”

季建业则坦言,浦口新城的开发建设是南京多年的愿望。省委省政府、市委市政府历届领导高度重视江北地区的开发建设,近年来市委市政府不断加快建设过江通道,现在又决定成立跨江开发

领导小组和浦口新城开发建设指挥部,进一步推进江北地区的大开发、大建设、大开放。浦口新城建设必将为南京实施跨江发展战略,加快浦口地区开发建设,对江南江北市民生活品质的提升产生巨大推动作用。当“关键时刻”“全面提速”“历史性突破”……这一系列表述语开始集中出现时,江北新城的迅速崛起已经清晰可见。

自2008年起,浦口区陆续拿出700亿元启动江北新城建设。规划建设中的江北新城,包括江浦、顶山、泰山、沿江等街道和高新区,总面积约310平方公里。而现有的桥北组团、高新组团、江浦组团均已初具规模,其余以顶山中心组团为核心的五大组团,共150平方公里,分布在浦珠路与沿江工业带之间,北起长江大桥、南至长江三桥,这也是未来浦口重点打造的区域。

而随着最新的规划出炉,江北新城总体规划之中的顶山、江浦脱颖而出,成为江北新城CBD,此前持续多年的“江北CBD之争”才告一段落。这也让顶山成为今年江北最具投资价值热点购房板块。有专家指出,江北早年的开发缺乏高起点的规划,江北新城如试图谋求真正的大发展,必须引入大品牌、大体量产品来提升片区价值,伴随着雅居乐、世纪金源、融侨等品牌房企的相继进驻,作为江北的一大新区,整体规划超前,顶山无缝对接江南以及江心洲将成为现实。

文/葛九明

顶山播报

明发城市广场

据了解,明年元旦后明发城市广场将隆重加推一批80-120平方米精品房源,售楼处现场限定预约中。目前在售5号楼,均价9800元/平方米,为87平方米和120平方米的两房及三房,购房一次性付款优惠300元/平方米,商贷优惠200元/平方米。另有4号楼在售,均价11500元/平方米,面积77.93、104平方米不等。

