

新兴板块势压传统板块 南京楼市格局改写在即

记者观察到,今年以来,不少新兴板块正在异军突起,步步紧逼传统板块,大有改写南京楼市格局之势。比如奥南板块三盘鼎立,与河西青奥板块连为一体,声势浩大,俨然即将接力奥体板块;江北珠江镇板块先后引来雅居乐、融侨、中海等地产大鳄,桥北板块顿显黯然失色;江宁方山-九龙湖板块,融侨世家、骋望骊都、鸿意万嘉、天正天御溪岸、银城千花溪、保利梧桐语等项目咄咄逼人,让江宁传统板块纷纷失语。

□快报记者 费婕 周映余

新板块冲击波



大奥南板块 接力奥体

7月10日,石林大公园即将高调开盘,据说蓄水不少,朗诗绿色街区和金地自在城预计7月中旬推出又一波房源,朗诗均价12000元/平方米,金地自在城9800元/平方米,奥南板块热度高涨。

2011年奥南板块大热属于情理之中,大盘林立,此外花样年地产等项目即将全面开建。加上河西南部青奥城、海峡城开建,与板桥新城及雨花经济开发区组成的“大奥南”板块呼之欲出,在三“城”开建利好推动下,大奥南板块大有接力奥体板块之势。

不光是沾光河西南部的规划优势,板块新城内部的配套也让很多购房者信心满满。据了解,未来板桥新城将会有多条新建道路和主城连接。同时,板桥新城将会开通数条直达河西等主城的公交线路,并与地铁1、2号线直接对接。根据未来南京市的城市总体规划,板桥新城是未来八个新城中的一个。从全市整体布局上来看,未来主城的两个中心——以河西中央商务区为中心的河西新城,以及以南京南站为中心的南部新城,与板桥新城正好呈三足鼎立之势。

格局缘何改写

南京城不断向外扩张

新城与新市镇规划,是形成新板块冲击波的主要动因。

记者从南京十二五规划当中了解到,“十二五”期间,南京将大力推进“一个主城、三个副城、八个新城、60个新市镇、1300个新社区”的建设,形成中心城—新城—新市镇的全市城乡一体发展的新格局。

“主城”指传统新街口地

珠江镇板块 取代桥北

6月24日,中海地产以底价13.5亿元竞得珠江镇团结村15万平方米地块,再次搅热珠江镇板块,融侨、美达、雅居乐、中海等多家房企相继入驻。目前,融侨在江北的首个项目融侨观邸已经亮相,预计价格10000元/平方米;美达九月森林预计7月推出首批独栋别墅;东方置地花卉大道01地块预计今年年底亮相;中铁江佑铂庭将于7月推出216套新房源……

记者了解到,目前桥北板块房价基本维持在8000元/平方米左右,最低的仅有7000多元/平方米,而新兴的珠江镇板块上市房源均价已达1万元上下。

珠江镇是老江北的行政中心,根据南京规划局出台的珠江镇最新规划,和江北其他区域不同,珠江镇未来的发展定位较为高端,将被打造成未来的江北总部基地。目前进出珠江镇的主要通道有三条:浦珠路、长江三桥和长江隧道。最为方便的莫过于长江隧道,公交车半个小时就能抵达河西中部繁华商业区。长江三桥主要连接珠江镇与城南、江宁。此外,地铁3号线、10号线也将于2014年青奥前通车,珠江镇与市区零距离已经箭在弦上。

方山-九龙湖 代言新江宁

刚需盘是近期方山九龙湖板块的一大热点,中冶天城、融侨世家、鸿意万嘉、万裕龙庭水岸、华菁水岸等楼盘单价都在万元上下,有的只有8000多元,对刚需族吸引力较大。

21世纪投资集团营销总监潘阳告诉记者,目前江宁板块的热点已经逐渐南移至方山—大学城板块,上市项目多,主力购房人群来自市区;而百家湖周边项目基本接近尾声,东山也只有零零星星的项目出现,主要是东山镇本地居民在消化。

据介绍,江宁大学城从几年前开始,陆续吸引了不少品牌开发商的进驻,五矿、保利、银城、雅居乐、天正、骋望纷至沓来。作为高端项目代表,天正天御溪岸有望推出一批95—176平方米新房源,目前正在开展“日进百金”预热活动。主打改善刚需的银城千花溪有望在八九月份面市,保利梧桐语预计下半年上市。

“天元路以南的时代来临了,江宁地产进入南进时代。”南京浙商投资营销总监张亮分析。他甚至认为,目前方山—九龙湖低价盘集中上市只会是暂时的现象,这里迟早会进入高端时代。

区、河西新城、南部新城,三个“副城”则是江北、东山和仙林的升级。8个“新城”,分别为桥林、板桥、龙潭、永阳、淳溪、滨江、汤山和禄口。

以南部新城规划为例,6月28日,亚洲第一大火车站南京南站正式启用,这也是规划总面积164平方公里南部新城核心区域的正式启动,南部新城的建设由

此拉开序幕。根据相关规划,南部新城分为12个小板块,横跨秦淮、雨花台和江宁三个行政区。在这12个小板块中,江宁区域占据7个子板块,分别是东山城市生活板块、科学园先进制造业板块、九龙湖综合发展板块、东善桥先进制造业板块、百家湖综合发展板块和三山城市生活板块。而方山—九龙湖板块正是位列其中。

是因为促销力度比较大,优惠力度也比较大。例如奥南的朗诗“自由版”、珠江镇的江佑铂庭,两次开盘价都比周边低不少。还有一些楼盘大幅度送面积。

中浩投资实业集团副总裁段凯伟也认为,新板块走俏首先是价格刺激,九龙湖、珠江镇、奥南等新兴板块,其实与传统江宁、江北板块的消费群体类似,都对价

价格刺激新板块走俏

南京新浪乐居主编王小军将新兴板块的崛起归结为“名盘、新盘、大盘的合力拉动”。他认为,传统板块比如江宁和江北热度逐渐下降,没有过去那么火,就是因为缺少品牌号召力。

“新板块热门也跟营销宣传力度和促销力度较大有关。”在资深业内人士夏先生看来,一些新兴板块的新楼盘之所以扎眼,

一周热盘

鼓北财智广场印证投资为王

如今商业地产热度攀升,但对于投资客而言,仍然要看准了才能下手。商业地产投资看地段和商圈,金盛鼓北财智广场,以品牌、地段加商圈的完美结合,为投资客争相抢夺。

中央门商圈位居南京第三商圈,以火车站、长途汽车站为中心,逐级向外辐射,对内影响力到达全城,触角延伸至六合、江北;对外以其交通枢纽的地位,辐射整个长三角甚至全国。每天30万的人流量,100亿的年成交总额,足以验证中央门的聚顶人气和融金能力。

中央门商圈虽然拥有日30万的超高人流量,但是仍然不可逃避中央门商圈在档次偏低端的现实。中央门的商业大多以中低端的大市场为主,缺乏大型高档商业的支撑。中央门商圈的提档升级迫在眉睫。一个关于中央门的“造城计划”正在酝酿之中。青奥会前,下关区政府和相关企业将联手投入38.8亿元,其中,商贸设施建设投资25亿元,对中央门地区进行新

一轮提档升级。而下关的“南京外滩”计划在实施进程之中。中央门商圈将被打造为商务商贸集聚区,提升至城市第一商圈。

众所周知,地理位置优越的优质综合性商业项目,往往会拉动一个区域土地价值的提升,产生巨大的社会和经济效应。中央门商圈若想成功升级,在商圈核心区拥有标杆性的大型商业综合体尤为关键。而金盛鼓北财智广场恰恰位于中央门商圈一级核心区,它区别于周边的小型市场,通过专业大型的家居建材装饰市场凸显项目特色,打造集购物、休闲、办公于一体的现代化业态,引领产业升级。12万平方米的商业综合体强势入驻中央门商圈核心,成为升级关键。

金盛鼓北财智广场集商业、办公于一体。40—60㎡独立产权融金旺铺,打破旺铺投资底线,只需百万以内,就可得到中央门核心商圈产权旺铺,享受主城稀缺财富资源。

各国比基尼佳丽云集卧龙湖

7月6日上午,“2011世界比基尼模特南京卧龙湖巡回赛”在南京金陵饭店举办新闻发布会,宣布比赛由海峡两岸共同推动举办。来自波兰的2010比基尼模特世界皇后欧嘉也参加了此次发布会。

世界比基尼模特大赛发源于马耳他共和国,已有24年历史,目前已是国际三大比基尼重大赛事之一。

2011年,世界比基尼模特大赛首次登陆中国,由海峡两岸共同举办。经过大会组委会甄选,卧龙湖国际社区成为南京巡回赛的指定举办地和参与方。8月13日到8月15日,还将有近70多名来自全球近70多个国家冠军的选手及往届世界冠军来到卧龙湖,在卧龙湖这个山水形胜之地演绎佳丽们的

不同风采,也诠释“人与自然的交融、生命永恒可贵”的活动主旨。

本次比赛以“和平友爱、健康美丽”为宗旨,选在卧龙湖作为南京巡回赛站既切合活动宗旨,又满足佳丽们对良好环境的要求。卧龙湖依山傍水,前拥3000亩卧龙湖,后靠4000亩卧龙山,山水风姿秀丽,春夏秋冬均呈现不同风貌。

据悉,7月初,全市别墅销量统计数据发布,卧龙湖国际社区的销售业绩居于别墅市场榜首。值得一提的是,目前在售G4组团景观资源丰富,每一栋根据所处位置不同,可以拥有不同景观,一些别墅正对高尔夫体育公园,另一些则直面卧龙湖,还有一些则设有内庭院。景观资源的多样性以及面积大小的适中性,深得买家的青睐。(杜磊)

多款顶级豪车竞速天正滨江

炎炎盛夏,天正滨江将南京城的热度再次拉高!7月9日,天正滨江携手太能世界名车馆,联合呈献世界顶级豪车风赏大典!

迈巴赫、兰博基尼、劳斯莱斯等世界顶级名车,闪耀登场天正滨江;美女车模、威尼斯面具秀、“夜宴”舞蹈秀……将为金陵车迷带来一场震撼的视觉盛宴。来天正滨江体验巅峰上的速度与激情,现场更有更多惊喜等着你!

天正置业,豪宅缔造专家,沿袭豪宅血统,天正滨江305尊席为高端家庭升级换代居所,7月底即将加推的2#楼更是献给财智新贵的顶富景观住区。奥体核心住区,醇熟生活配套;南京罕有的全

干挂石材外立面,塑造坚固华贵的建筑外观,隔绝城市的喧嚣和浮华。户户全景,天正滨江专为顶富阶层量身打造——楼间距无限设计,保证视野的最大化,践行绿色人居,以最佳角度藏景于内。赏世界级的园艺大师贝尔高林精心雕琢1.2万㎡法兰西风情园林,外揽54万㎡绿博园,绿意环绕,呼吸最清新的氧气。

183~262㎡奢适全套房,85%得房率,5.2米客厅面宽;套房主卧,满足富豪生活所需;十字园林,时光雕琢的质感展现豪门风范;独立保姆间设计,保护隐私的同时,方便主人起居;稀缺资源,全面定制大平层时代奢居尺度。

现代快报镇江免费看房专线

预约热线:13611510768
现代快报继续开通都市圈楼盘看房直通车,欢迎报名参与。
镇江专线:7月9日上午8:30发车
星岛花都→云开甲第一→南山景园→观城国际→学府华庭→优山美地
发车地点:华侨路咸亨酒店门口(上午8:30发车)
为了确保座位,看房前请电话预约。(另招聘兼职大学生数名)
世业星公馆,给力之夏!总价

18万起,年回报8%,购房即返10万现金,五年全额回购,周末邀你体验西班牙乡村啤酒party

本周推荐:位于南京14号线地铁口的森林家园,面积由78—130平方米,周边环境幽静,有AA的旅游景观,300亩的人工湖,未来南京第二紫金山,是适合投资居住的首选。

7月10日看房专场,免费参观灵岩禅寺,欢迎报名参加!