



河西中部地区(即奥体CBD)上市量逐渐萎缩,可售楼盘卖一个少一个,中北部可上市地块也进入收官倒计时,一个全新的商品房市场正逐渐过渡为存量房市场。伴随着一个完整的河西主框架的基本成型,河西南部延续发展的脉络正在延伸。作为规划起点更高的新兴板块,很多人关心:这里的居住形态和中部地区有何差异?这里未来还有多少住宅可供上市?售价是否会高于中部地区?

□现代快报记者 费婕

奥体之南,800万平方米待开发居住地 给高富帅估价

高 【未来居住形态】 告别低密度,高层公寓为主

河西南部具有代表性的航母级项目海峡城即将亮相,标志着河西南部开发建设进入实质性阶段。记者发现,与河西之前开发的所有项目不同,该项目容积率高达3.12。现场置业顾问向记者介绍称,海峡城是一个大型综合体项目,总规模达到600万平方米,首期项目有产业园、商业配套以及住宅,所以容积率偏高,但是楼间距有足够保证。

事实上,河西南部未来的住宅形态基本与海峡城类似。5月15日,南京市国土局挂牌位于河西南部、青奥村西南区域的六幅地块,容积率相当高,远超其他板块,其中最低的2.5—2.6,最高的甚至达到6.5。

具体而言:13-D、E地块,出让面积76.8亩,容积率4.5,为商业金融用地。14号地块,出让面积181.2亩,容积率4.6,为商办混合用地。18—1地块,出让面积约111亩,容积率约6.5,为商办混合用地。4号地块,出让面积约126亩,容积率2.5/6,为

商办/住宅用地。绿博园东侧地块,面积约241亩,规划建设集交通综合体、商业综合体、社会综合体为一体的新城市综合体。滨江地块,面积约220亩,容积率为6.2,规划建设滨北城市综合体。

河西南部新出让地块的容积率表明,该区域商业、办公类土地居多,而住宅也多以高层住宅为主,容积率多数在3左右。河西开发建设指挥部一位负责人告诉记者,河西南部未来的住宅形态基本以小高层为主,最低也要18层,最高都在30层以上,这一点与中部地区完全不同。

该负责人还表示,目前河西南部建设已全面启动,主要围绕CBD三期、扬子江商务科技产业带、滨江科技产业带展开。同时借势青奥会的召开,将推动交通、综合管网、生活商业配套的全面提升,打造南京滨江风貌的新地标,建设“绿色生态示范区”。预计整个河西南部将在未来5—8年内建成。

富 【未来居住规模】 800万平方米丰富储备地待字闺中

根据南京十二五规划,主城河西中心区在十二五期间将以“建设新河西,迎接青奥会”为核心节点,全面推进“六城两中心”等重大项目和环境、交通、配套建设,进一步提升北部地区配套功能和交通出行条件,加强滨江亲水休闲设施建设,高品质推进南部地区建设。建成金融集聚区、高端服务业集聚区、文化体育中心和滨江宜居城区。

2011年,河西板块12幅地块成功出让,只有3幅地块是住宅或商住混合用地,分别为青奥城配套住宅用地、苏瑞置业拿下的中华中学河西分校附近的住宅用地,以及江心洲生态科技岛新纬壹国际生态科技产业综合体配套住宅用地。

另外,还有一幅紧邻青奥村的No.2011G37地块,传言欲拿地开发企业为保利协鑫,但最终遭遇三次“暂停出让”。

其余9幅地块多为商业、金融用地、酒店用地或加油站、停车场地块。

这样的状况今年是否将会有大大改观?河西指挥部相关人士向记者透露,按照规划,河西南部有15平方公里,海峡城规模达4平方公里,剩余11平方公里储备有800万平方米左右的土地,这就注定河西南部未来一定是河西土地供应的主力。“这些土地包括住宅用地、商业、金融用地及商住城市综合体用地,而且这些地块在节能、科技、绿色等方面也有一定要求,对于开发商也是有选择的,不是招商引资而是招商选资。”

据知情人士透露,目前一大批国内赫赫有名的开发商对南部地块表示出浓厚的兴趣,尤其是那些曾经在河西中部开发过项目的大型开发商,比如中海、万科、保利等都在对南部地块进行了解和调研,考虑在时机成熟时拿地。

帅 【未来居住价格】 当前定价 决定如何更帅地亮相

超过3的容积率、高层住宅为主,十二五南京重点打造的“主城河西中心区”,利弊同在的河西南部区域让购房人充满无限向往同时又充满担忧,这里的房价将会如何定位?业内人士对此又是如何预测?

“容积率偏高,地段偏远,与河西中部相比距离主城较远,规划前景虽好,但是建设周期起码在5年以上,所以现在卖1.3万元/平米比较合适。”南京中海相关人士分析说,尽管他们也在关注河西南部,但是对于一个新兴区域来说,价格要跟着配套不断地升值,所以要给未来留足空间。

“河西南部虽然在河西,但是基本等同于江宁距离主城的距离,”365地产家居网二手房频道负责人单伟给河西南部这样估价道,“桥桥目前房价8000元/平米左右,河西中部1.6万元/平米左右,所以河西南部可取中间值。以一个正好对在河西改善置业有需求的普通老百姓的角度看,在河西南部自建配套刚刚启动的情况下,售价1.2万/平米左右比较合适。”

持1.2万元单价论的业内人士还有搜房焦点南京副总王小军,“整体来看,河西南部未来将和河西中北部一样发展起来,前途光明,所以按照普通住宅看,现在这个行情卖1.2万元/平米是合适的。”

易居中国南京机构咨询总监周颖的心理价位更低,“考虑到当前的市场环境,一般品质的楼盘价格可定在1.1万元/平米以内。”

“七八年前,河西中部地区的房价也只有5000元/平米多,配套成熟后,房价才翻了三倍。河西南部刚刚启动,价格也不应该太高。”购房人徐女士的分析代表了不少购房人的观点。

金盛集团 鼎力钜献

金盛 郑和国际广场

龙江核心 17万m²恢弘层峰荣耀

郑和国际广场,江景美宅、玲珑旺铺全城火热发售中



郑和国际广场,金盛集团钜献呈现,位于龙江核心,新城市广场对面,西面即为具有悠久历史的郑和下西洋遗址公园,项目以17万方商住综合体,融汇7万m²的大型商业广场与4栋精品高层于一体,坐享城市行政、文化、经济核心,启领大龙江新晋时代。这里必将成就南京的绝对中心,而郑和国际广场,正以领衔龙江的姿态,成就居者的尊贵身份,造就投资者的财富未来。

龙江商圈核心,领衔财富未来

郑和国际广场,40—60m²玲珑旺铺分秒递减

郑和国际广场,70000m²的商业体量,以大卖场、时尚百货店为主,同时以40—60m²的财富面积,全面满足商业市场的各项需求,更是满足不同投资者的商业需求。

商业功能规划以中高档精品百货为龙头,包括百余家品牌专卖店支撑,共规划有购物、餐饮、休闲、文化、娱乐等多个主题区域,无限商机唾手可得,以领衔龙江财富未来的气势,成就投资者的价值蓝图。

龙江商圈时代,执掌财富新蓝图

郑和国际广场把金旺铺,地处龙江的绝对核心,江东北塔主干道,紧邻宝船遗址公园,是龙江商业、金融、娱乐、文化核心地带。

随着龙江的快速发展,这里已然形成对奥体、下关等区域的

超强辐射力,同时区域内新城市广场、金润发、流行街区、酒吧街等迅速崛起,龙江商圈时代早已形成,而郑和国际广场,正以领袖者的姿态,全面执掌龙江商圈,成就龙江核心的财富传奇。

适中财富空间,成就精睿投资首选

郑和国际广场,巧妙设计40—60m²的玲珑旺铺,不仅满足多数投资者的商业需求,还因为空间的灵活性,能够满足不同类型经营户的经营需求。

对于投资而言,精明的投资者在选择商铺时,通常会选择50m²左右的户型,这样的产品,其总价不会太高,因为降低了投资风险,自然成就精睿投资者的财富首选。

创新引入“售管一家”,为财富保驾护航

郑和国际广场,为保证投资者的财富增值,摒弃了普通商铺只售不管的模式,创新引入了“售管一家”的模式,与投资者共同成就财富前景。

项目聘请“金盛商管”参与日常管理,帮助客户获得最佳投资回报,另外还将以商场的名义进行市场宣传,组织各商家进行联合促销,开展全年的营销活动等等。立体式全方位的运营推广,客户满意服务体系的实施方案,也将最大限度保障商家和消费者的利益。

瞰江大宅,成就龙江荣耀

郑和国际广场,70—168m²品质大宅

居于城中者,多数因繁华而与自然无缘,或者于自然之中对繁华望洋兴叹;这些都难以体现生活的高端和享受的优雅,惟有二者兼得,方成就人生之大境。郑和国际广场项目紧邻宝船公园,于社区内倾力打造的休闲公园广场,共同营造奢华级双公园物业。

龙江商圈完美呈现,便捷生活一步到位

龙江,随着区域的快速发展,不仅推动了区域内房地产的迅

速成长,也带动了各项配套的成熟与完善,以新城市广场、金润发、流行街区、酒吧街为代表的全方位的生活配套已然成熟,诸如银行、学校、交通等其他配套也是风生水起,大龙江商圈早已完美呈现。

郑和国际广场,依托优越的配套,成就一步到位的便捷生活;步行至农贸市场1分钟,步行至省妇幼保健院1分钟,步行至新城市广场2分钟,步行至金润发2分钟……成熟配套已经完美呈现,优越的生活让静候城市精英人士的重青!

层峰级江景大宅,耀世登场全城发售

一座建筑,足以影响一座城市;有些建筑,注定只是为某些人量身定做,却居于建筑内的人们,早已成就了这座城市中的尊贵地位。

郑和国际广场倾力推出4栋精品高层,面积为70—100m²精品两房、116—132m²菁英三房以及154—168m²阔景四房,以精雕细琢的品质和创新户型空间,营造卓然的生活典范。科学流畅的户内动线分区,细致柔美的观景阳台设计,户户朝阳、家家观景,自由消遣趣味生动的生活,在自由的空间里享受现代居住艺术的徜徉,把率真自由的空间还给使用者。

日出观城,日落赏江,成就卓然生活境界

郑和国际广场,作为龙江核心唯一在售的住宅项目,其稀缺性不言而喻,不仅如此,项目力求户户观景,东赏城市景观,西瞰长江的浩淼碧波,打造“日初观城,日落赏江”的生活情怀。居于此,在繁华中欣赏车水马龙,在优雅中看尽尘世纷扰;站在阳台足以俯瞰大江东去,夕阳照射下波光粼粼的江面,是那样的荡气回肠,又是那样的开心惬意!

地址:南京市江东北路333号(金盛百货原址)

投资商:金盛集团 开发商:南京郑和国际广场置业有限公司 售楼处:南京郑和国际广场售楼处

以上信息如有变更,恕不另行通知,最终以政府公示为准,请购房者谨慎决策。