

纬三路“约架”纬七路 置业隧道口的两难抉择

盛夏中的江北楼市,再度燃起了一把火。本月20日,南京纬三路过江通道S线盾构机缓缓启动,正式向长江水下掘进,按照工程进度,一年左右可以挖到江南。据介绍,该隧道N线预计9月份入江开挖,方向从江南到江北。整条隧道初定2014年7月底建成通车。

两年前,纬七路过江隧道的正式开通让江浦一跃进入全城视野,两年后,纬三路过江隧道的实质性推进又将带给江北怎样的变化?随着两大过江隧道的陆续兑现,买房人也有了这样一个几乎相同的疑问:置业江北新城,到底是选择纬七路一线,还是纬三路一线?

对此,以入住房企影响力、板块未来成长性、日常生活舒适度为切口,记者展开了调查。

□现代快报记者 葛九明

答案并非一目了然 ●为何多家知名房企在顶山看地

从目前来看,纬三路所对接的顶山板块在房地产开发方面暂显冷清;相反,江浦板块正迎来知名房企争相入驻的鼎盛时期,万科、中海、雅居乐、融侨等一批知名房企均在江北完成布局。因此,从这个意义上来说,纬七路几乎完胜。但买房答案并非如此简单。知名房企扎堆带来的是极速的集聚效应,根据网上房地产的数据,以中海万锦熙岸为例,自今

年3月开盘以来,该项目已成交524套房源;而融侨观邸自去年年底开盘以来也已成交424套;作为江浦板块中迅速崛起的先锋楼盘,中铁江佑铂庭自2010年10月开盘以来也已售出1386套房源。“如果要以关键词描述未来的江浦板块,我想应该包括‘总部经济区’、‘科技研发区’、‘教育资源区’、‘商业中心集聚区’,当然还有‘高端居住区’。”雅居乐华东

区域营销总监邵晴告诉记者,雅居乐滨江花园将真正实现江北高端住宅开发的“破冰”。

与此相比,目前的顶山板块就显得颇为沉寂,尤其在顶山板块的核心区,仅有明发等少数房企进驻,开发规模较小。弘睿地产顾问机构董事长郑远志告诉记者,纬三路沿的开发用地正在被刻意雪藏,“事实上,今年以来,已有不少一线房企在顶山看地。”

江北CBD落点是核心 ●两大板块前景短期内难见分晓

“在讨论江浦和顶山孰优孰劣之前,首先要理清一个核心问题,那就是江北未来的CBD到底在哪里?”南京大学城市科学学院院长张鸿雁分析表示。

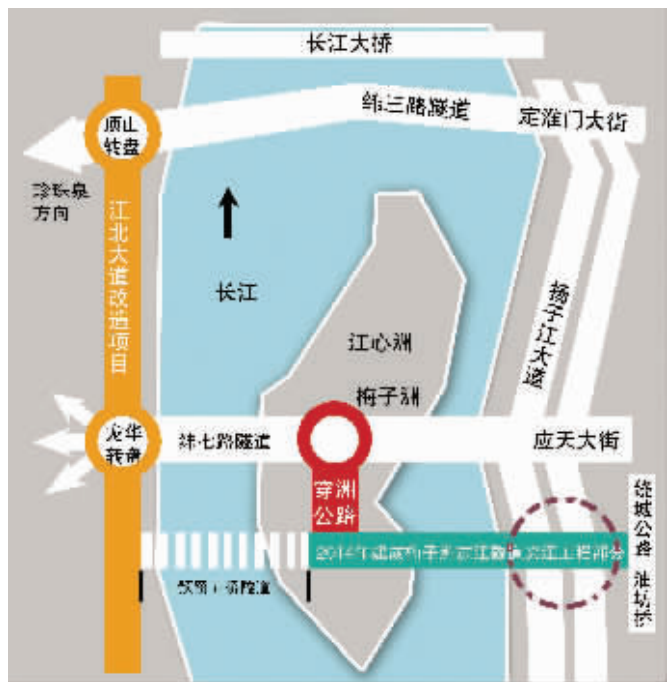
在张鸿雁看来,依托老山和珍珠泉的稀缺资源,未来的江北应由一个CBD和几个次级消费中心组成,且CBD将不应依赖江南而生存。而一些诸如学校、医院等配套,其建设标准甚至可以高于

江南,这也正是城市均好性发展的思路。他补充说,“在这个CBD规划前景未明确之前,讨论江浦和顶山的优劣很难得出结论。”

邵晴则认为,住宅开发带来的只是人流的提升,而作为河西CBD的延伸,江浦板块的优势在于不断累积的产业集聚优势。

对此,郑远志持不同意见,从五年甚至更长的时间来看,顶山板块显然更具发展前景。“纬七路

对接的是奥体的‘边缘’,而纬三路连接的是主城繁华的龙江板块。政府部门也透露,目前正在积极引入国内一线的学校、医院、学校等配套进驻顶山。”从普通买房人的反应来看,“7月以来,虽然阳光帝景项目没有进行推广,但依然售出了49套房源,这个数据是远超绝大多数江浦楼盘的。”明发城市广场销售经理汪欣表示,半年以来的成交量几乎是去年的五倍。



资料图片

交通障碍正在排除

●重要生活配套建设值得关注

从日常生活的角度来考量,两大板块同样各具优势。以江浦板块为例,由于紧邻预计将于2014年前开通的地铁10号线和已有的纬七路过江隧道,依托珠江镇已有的生活、商业配套,可以满足基本的日常生活,但这些配套多以区域小型商业设施为主,缺乏综合的、业态先进的商业中心,整体消费档次偏低。在纬七路的另外一头,对接的也是商业配套并不成熟的奥体北部。

至于顶山板块,虽然顶山的整体商业配套较为缺乏,但纬三路开通后,可由顶山直接抵达龙江的成熟生活区;且纬三路距离桥北较近,可以享受如弘阳广场等大型生活商业配套。此外,地铁11

号线和4号线与之地缘关系密切。

尤为值得关注的是,在最新的《南京城市总体规划》中,将江北从“区级”规划到“副省级”,定义成“功能独立的新市区”。顶山作为规划中的城市新中心,被定位为浦口区政治、经济、文化中心,例如即将开工建设的浦口新城综合医院就坐落在顶山转盘南侧,为一座总建筑面积约30万平方米的三级甲等医院。

正如记者此前在采访不少业内人士所提到的,一直以来,制约江北的交通问题其实已在逐渐得到解决,而从普通市民的居住角度来说,未来应着重关注诸如学校、医疗等重要配套的资源分配情况。

恒大地产 香港联合交易所上市股票代码:3333



恒大雅苑 中央东·生态南湖

住在花园 出门地铁 欧陆皇家园林 奢华航母配套 满屋品牌9A精装

全新加推 御湖名门

一线临湖华宅 6400元/m²起 送1500元/m²豪装

欧陆皇家园林, 9A精装样板房恭迎品鉴

- 19460m²欧陆园林
- 12500m²阔景内湖
- 5190m²五星综合会所
- 19900m²全能运动中心
- 12000m²国际精品剧场
- 22000m²风情商业街
- 270°超大景观飘窗
- 170米超宽南北楼间距
- 国家一级物业:金碧物业

盛夏盛典 清凉献瑞 本楼盘:本月11日-13日,推出特价房源,数量有限,欲购从速! 在五月黄金周,更有豪礼相赠,再赠送豪礼,且是一个难得的购房一季好时机!



恒大集团 客服热线 (025) 85505999

现场接待中心: 仙林东路与美亚路交汇处 (地铁2号线经天路站向东3公里)

免费看房车线路及发车时间: 地铁2号线经天路站 → 恒大雅苑 发车时间(周一至周五): 9:00-12:00 13:00-17:00 整点、半点发车