



踩盘三人行

- 现代快报记者 周彤
- 南京林业大学人文社会科学
院社会工作系主任 孟祥远
- 85后购房者 小乔

踩盘目标

- 威尼斯水城
- 明发滨江新城
- 澳林广场

桥北之战： 房源多配套好，刚需首选

桥北大盘云集，价格也一直处于全市的底部，再加上诸多楼盘持续推出的中小户型，使得桥北成为刚需首选的板块。与以前桥北楼盘扎堆抢客相比，今年的桥北板块格外融洽。首先是因为今年的市场是刚需的市场，因此桥北诸多大盘收获颇丰，不少楼盘或者已经完成了销售任务，或者完成了八九成。其次，桥北不少大盘如天润城、明发滨江新城等楼盘从2005年开始开发，已经逐步进入尾盘销售阶段，可售房源不多。此外，桥北各家楼盘不再一窝蜂地推普通住宅，而是开始走起了差异化路线，有的推出了江景房，如威尼斯水城；有的主推产权小公寓，如明发滨江新城。



桥北的生活以成熟著称，房价以稳健著称 资料图片

交通篇

过江难依然是板块弱势

本次踩盘我们三人兵分两路，一路是开车从龙蟠路——建宁路——长江大桥，最终到达桥北的威尼斯水城，总花费时间是25分钟，路况较好，没有堵车；另外一路是骑电动车从盐仓桥广场出发，过长江大桥，直到威尼斯水城，花费时间是21分钟。

我们看到江北路边公交线路还是比较发达的，大桥北路、浦珠北路、柳洲路，公交出行都比较方便。预计2014年开通的地铁3号线，正在紧锣密鼓的施工中。

【孟】长江一直是制约整个江北发展的瓶颈，大桥的拥堵，二桥、三桥以及纬七路过江隧道都距离主城太远，过江难的问题到现在都没有得到彻底的解决。对于居住在桥北的居民来说，上下班高峰期大桥还是比较堵的，开车从纬七路过江隧道过江，又绕得太远，要是开车或者坐公交车过大桥就得赶早。这种过江难的现象预计要到2014年地铁3号线和纬三路过江隧道开通后，才会有所改善。威尼斯水城、明发滨江新城和澳林广场比较的话，威尼斯水城位于地铁3号线过江第一站，交通情况最好，其次就是紧挨着威尼斯水城的明发滨江新城了。澳林广场附近离地铁稍微远一些，所以分数最低。

【乔】在大桥不堵车的情况下，从主城到桥北也就需要25分钟的样子，比河西、仙林、江宁等

新兴板块直线距离都短。堵车的话，这个时间可就不准了，有次我去桥北有急事，遇到大桥堵车，生生地在大桥上堵了1个多小时，当时急得直跳脚，想起来就泪奔。要真住过去了，我觉得骑电动车比开车或者坐公交都更加便捷。不过我也很期待地铁3号线的开通，希望到了2014年，江北交通有了根本的改善，无论是开车、公交、地铁还是骑车都很方便。

【周】我经常从鼓楼、汉中门坐D2、汉六、151等公交车过江，从起点站出发，车次很多，感觉3到5分钟就是一班车。不过江北都是大盘，一个楼盘占地往往都是上百万平米，前期开发的房源大多靠着主干道，像大桥北路、浦珠北路等，公交车出行确实很方便。但是现在在售的房源往往都处于小区腹地，距离主路较远，业主入住后步行到公交车站可能需要15分钟以上。

配套篇

整体不错，医疗配套有待加强

经过十年的跨江发展，桥北的配套和人气都比较成熟，大洋百货、卢米埃影城、苏宁环球天润广场等商业配套，苏果、沃尔玛、永辉等大型超市，还有摩天轮、弘阳广场等娱乐配套。此外，威尼斯小学、浦口外国语学校、南京市实验幼儿园·滨江分园、琅琊路小学·明发滨江分校、南京市第一中学·明发滨江分校等南京名校几乎都能在江北找到分校。

【孟】桥北这几年来变化真的很大，生活必需的菜场、超市、学校都很齐全，再加上去年五一弘阳广场开业后，也填补了桥北高端购买力的空白。

【乔】这边楼盘的商业街看上去都还不错，饭店、菜场、便利店等，满足基本生活需求肯定没问题。小区内的配套确实差了点，不过我比较喜欢安静的环境，在小区内骑车十几分钟去买菜还是可以接受的。想要环境安静，就得付出点距离上的代价。教育配套方面，几个大盘都有自己的学区房，以后小孩上学倒不是太大的问

题。【周】弘阳广场差不多就是整个桥北的商业中心，周边楼盘几乎都是依靠弘阳广场的商业。不过各家楼盘也都有自己的商业中心，像威尼斯水城的圣马可商业街等，反正吃饭、买菜、买东西都很方便。尤其是澳林广场，小区面积不大，澳林广场的商业街有苏果超市，有苏宁电器，还有不少饭店，算小区整体配套最好的。不过，整个桥北地区的医疗配套还有待加强啊。

产品篇

均走刚需路线，价格相差不多

桥北的各家楼盘几乎都是定位刚需的，价格也相差不多，但是各家楼盘的侧重点不同。如，威尼斯水城现在主推的是御江天下的江景房，而明发滨江新城在售70年产权小公寓，而大华锦绣华城在售81-117平方米小户型，澳林广场在沉寂了两年后，9月初推出了商业性质的住宅房源。而且今年主要是刚需为主导的市场，所以桥北各家楼盘销售情况都很不错。

【孟】桥北的产品同质化竞争非常明显，不过今年不少楼盘的销售进入尾盘，后期房源不多，大家也就开始差异化竞争。威尼斯水城的花园洋房在桥北比较难得，明发滨江新城的江景房也一度是江北的价格标杆，现在明发滨江新城的江景房销售进入尾声，而威尼斯水城即将推出江景房。

【乔】桥北给我感觉就是到处都是住宅，挨个售楼处跑也不用太长时间，价格差不多，都卖8000多，就看自己住哪里比较方便了。要么就是看自己更喜欢什么户型，反正房子很多，慢慢挑呗，总

能选到合适的。我个人比较喜欢威尼斯水城的花园洋房，不过明发滨江新城的江景房也蛮不错的，就是价格太高了。澳林广场周边的环境比起威尼斯水城和明发滨江新城要差一点。

【周】苏宁环球和明发集团都是深耕江北多年的老牌开发商，苏宁环球作为本土大鳄，公众的认知度可能要高点。明发集团在购房者的心目中应该品牌认知度高一点。像澳林广场、万江共和新城这种没有持续开发的楼盘，在楼市中消失了一段时间，可能购房者的认知度会低一些。

潜力篇

不是重点板块，有一定升值空间

桥北板块是南京大盘最为集中的板块，也是房源量最大的板块，一直以来都是南京楼市的风向标，无论楼市是涨是跌，这里总是最先做出反应。

但从潜力角度而言，由于楼盘的开发均已进入成熟阶段，表现为配套成熟，因此桥北的投资潜力早已在前几年释放出来。建议购房者多从自住而不是投资的角度来关注这个板块。

【孟】桥北是全市所有板块中，价格最随行就市的。因为前期拿地成本的低廉造就了后期价格弹性的空间最大。因为成本早就收回来了嘛，要是市场不好了，就卖得低一点，少赚点钱。市场情况好了，就提高点价格，增加利润率吧。不过要说升值潜力，桥北比起隧道口要略差一点，毕竟在规划中，桥北不是浦口新城重点打造的板块。不过随着地铁3号线的开通，桥北还是有着一一定的升值空间的。

【乔】我还是蛮倾向桥北的，

离主城最近，生活配套也齐全，唯一的缺点就是太堵，等纬三路过江隧道和地铁3号线都开通后，桥北的价值肯定会被重新认识的。

【周】从桥北楼盘的涨跌趋势中，最容易看出房地产市场的情况。要是每次开盘都以100、200元/平方米的速度小幅上涨，那说明市场正处于上升期。要是连桥北楼盘销售情况都很差了，说明房地产市场整体变冷。不过我也认为，随着交通情况的改善，桥北楼盘的价格会与主城越来越接近。

楼盘名称	威尼斯水城	明发滨江新城	澳林广场
评价要素	描述	描述	描述
楼盘选址	地铁3号线过江第一站	靠近长江大桥	浦珠北路中段
价格现状	高层三房折后7800元/平方米 新房源价格未定	小公寓均价7900元/平方米 江景房均价10000元/平方米	“6”字头的江北谷底价
价格历史波动	有一定的震荡	江北楼盘中波动不算大	江北波动不大的楼盘
当前优惠情况	优惠较小	明发总体价格较高， 优惠一般般	优惠幅度较大
热卖户型	小两房	户型比较方正，中规中矩	商住楼限制， 户型得房率低
交通便利程度	坐公交和开车都比较方便	有公交车，自驾车也方便	距离地铁较远，公交方便
生活配套程度	外部配套不错，社区内配套不足	生活配套齐全	8.5 澳林广场自带 商业满足业主需求
教育配套程度	威尼斯水城小学已经开学 后期还需逐步完善	7.5 幼儿园、小学、中学都不错	8.5 自身无教育配套
景观配套程度	绿化率超过40% 景观配套在桥北楼盘来说是前列的	8 有江景	7.5 小区环境很好
物业资质及水平	物业大多是苏宁自有的物业	7.5 在桥北算不错	8 物业管理口碑较好
开发商品牌价值	苏宁环球作为本土开发企业 品牌知名度较高	8 明发作为外来品牌开发商 在江北知名度很高	7 开发商品牌溢价率略低
综合评分	77.5	79	76