

2013最具潜力板块系列报道①

住在珠江镇 融入大河西

追随品牌房企的脚步,跻身资产加速升值行列

2013年最具潜力的板块在哪儿?有人说在浦口新城,有人说在江心洲,有人说在南部新城……它们都是潜力股吗?

现代快报记者 杜磊

市场动态

稀缺小户型面世 或将缓解“刚需渴”

春节前后一般都是楼市的销售淡季,很多楼盘也因此在在这段时间内都会放缓推广。但近期珠江镇板块的多家品牌楼盘仍然动作频频。从业主活动到新推房源,各家楼盘都在积极备战春节这段所谓的“弱销期”。中海地产相关负责人则告诉记者,今年万锦熙岸售楼处在大年初五就要开始上班。

1月26日,万科金色半山推出其12号楼房源,为110~150平方米的平层、顶跃和底跃。中间平层房源精装交付,均价12000元/平方米。为了配合推盘,万科在同一天还举行了“老山·马拉松健康跑”,来自金城蓝湾、金色领域以及金色半山的业主和准业主们将现场氛围炒得火热。

更多的开发商则押宝春节后,积极筹划节后推盘计划。其中,融侨观邸准备推出21、22、25~28号楼别墅房源以及55号楼小高层,55号楼共108套房源,户型面积92、125平方米。“92㎡户型在板块内比较稀缺,我们看好节后的销售。”融侨观邸相关负责人表示。中海万锦熙岸目前在售房源基本只剩下167㎡的大户型,计划节后推出7号楼房源,面积从90~140㎡不等,必将为刚需房源匮乏的珠江镇板块注入新活力。

此外,久未推新的江佑铂庭也打算在春节后推出7号楼房源,但都是131、140㎡左右的大户型,据悉其房源将在2013年5月正式交付。东方熙龙山院同样计划在3月再度推新,不过产品是以改善的跃墅为主。

与2012年年初仅有融侨观邸等少数几家楼盘支撑的现状相比,随着万科金色半山、中海万锦熙岸以及东方熙龙山院等多家品牌新盘的加入,珠江镇板块的房源种类也越来越丰富,“珠江镇不管是从规划还是区位上来说,未来都有很大的发展空间。品牌开发商的接连进驻,将进一步加速其发展。”业内专家表示。



诸多利好

从一枝独秀到遍地开花,越来越多的品牌开发商争相进驻珠江镇。短短三年之内,包括融侨、中海、万科、雅居乐、东方置地以及明发等六大品牌开发商争相入驻这一板块,珠江镇已经成为品牌房企争抢的“香饽饽”。这也丰富了板块的产品形态并进一步扩大了品牌的影响力,板块的价值进一步被凸显。从2010年中铁江佑铂庭7800元/㎡的

品牌房企“争渡”提升板块品质

首次推盘均价,到2011年雅居乐以7813元/㎡的楼面“天价”拿下与之相邻的地块,一场面粉贵过面包的博弈华丽丽地在眼前展开。如今,在沉寂一年多后,雅居乐滨江花园也将于2013年下半年进入市场,定位高端产品。据悉,项目明年整体上市量在700套左右,首次推出的房源是200~300㎡的大平层,这样的大户型产品在板块内也非常罕见。

品牌开发商的相继进驻,也更坚定了市场对于板块的预期。2012年12月18日,在国土拍卖会上,浦口区沿山大道南侧的G59、G60两块住宅地吸引了通宇、大华、招商、金地、银城、新城6家知名开发企业报名竞买。在经历多轮紧张的竞价之后,通宇最终拿下两幅地块。相关负责人表示项目将以打造高端项目为目标。一个品质化的珠江镇居住生活卷轴正在慢慢展开。

以总部大道为轴线崛起新城CBD

住宅项目遍地开发的同时,珠江镇板块的商业配套也在不断完善。包括东方万汇城、新城大厦、明发集团在纬七路隧道附近拿下的商业地块都备受市场期待。大型商业综合体以及商业地块的上市,也为珠江镇描绘出一幅美好的商业发展前景。其中,东方万汇城总体规模达到100万㎡,是名副其实的“巨无霸”商业综合体,是珠江镇真正

意义上的第一个也是体量最大的商业综合体。据相关负责人透露,东方万汇城在2014年就将开业。建成以后,东方万汇城的Shopping Mall部分约12万㎡,商业步行街规划约10万㎡,未来有望成为珠江镇的CBD中心。青奥滑雪场原规划中商业部分大概在20万㎡左右。明发集团商业地块的上市体量也在30万㎡左右。未来,以纬七路隧道连接

为轴线,重点建设高层楼宇,全力发展企业总部、研发中心、服务外包、金融证券、电子信息以及各类知识密集型服务企业,一个商业新区正在崛起。另一方面,从珠江镇出让的多幅商业地块来看,浦口滨江沿江还将打造由多座五星、超五星和精品酒店组成的滨江酒店群,新城的商业形态以及水平都将得到进一步提升。

多条过江隧道一再提速浦口新城

2001年,以十运会主场馆落户河西、地铁开工为契机,河西开始了腾飞。如今,搭乘青奥会的规划利好,珠江镇板块也迎来全新的发展。按照规划,政府将在未来5年内投资900亿元,倾力打造一座可容纳35万人口居住的浦口新城。政府明确表示基础设施投入将向

江北地区倾斜,为江北下一个五年更好更快发展提供坚实基础。这在当下已经有所体现。交通完善对于一个板块乃至城市的发展起着至关重要的作用。2010年5月,南京纬七路过江隧道通车,从河西前往珠江镇的车程缩短为15分钟左右,迈入融入主城区的新时代。

2014年7月,连接顶山和龙江的纬三路过江隧道将建成通车。2015年前,开工建设的江山大街过江隧道(梅子洲右汉隧道),可到达江心洲,再通过路网接驳与纬七路过江隧道相连通达江北。青奥会前,地铁10号线将通车运行。浦口新城的发展前景一片光明。

在售房源

融侨观邸

在售53号楼,仅余140平方米房源,折后均价9200元/平方米。在售房源全款96折,按揭97折。

中海万锦熙岸

在售房源全款97.5折,按揭98.5折。项目110平方米、138平方米房源已售罄,在售十多套167平方米房源。计划节后推出7号楼房源,面积从90~140㎡不等。

万科金色半山

在售12号楼房源,为110~150平方米的平层、顶跃和底跃。中间平层房源精装交付,均价12000元/平方米。顶跃房源毛坯交付,总价180万元左右。底跃房源毛坯交付,总价190万~205万元。全款优惠1个点,按揭优惠0.5个点,按时签约优惠0.5个点,诚意金5万可抵7万元。

东方熙龙山院

东方熙龙山院还余十几套房源在售,面积180、190、216、280平方米,折前均价12500元/平方米,总价220万~420万元。全款98折,按揭99折。

现有“看房有礼,金喜置业”活动,凡2月9日前看房客户,均可免费获赠价值50元的加油卡;而置业成功的客户可获得价值18888元的金条一块(或享受同等价值的购房优惠)。

