

南站板块

万科、证大南站项目先行环保公示
南京南站CBD呼之欲出

买房跟着大牌房企走,很多南京买房人已有这样的认知,正因如此,从万科、证大、绿地相继进入南京南站地区进行开发之后,大家对这个板块就开始给予更多关注。日前,万科、证大南站项目的环境影响报告书相继在南京市环保局网站进行批前公示,种种信息显示,大腕们在积极推进开发进程,这个区域的崛起或许不需要太多等待。

现代快报记者 肖岚

作为今年土地供应的重点板块之一,南部新城最早引入的开发企业分别是万科、证大、绿地三大品牌,在土地出让会上也曾出现过其他感兴趣的开发商。从环保部门网站上披露的公示信息看,万科率先启动的这个项目包括4个地块,业态包含住宅、办公、商业等,其中住宅楼为15层和18层的高层。

记者同时从开发商处了解到,该项目的住宅部分有望在今年10月份左右先期上市。证大项目的名称则显示为“南京证大大拇指广场”,拟于今年9月开工,项目地上主要建设内容包括5栋综合商业(集购物、餐饮、休闲、商业于一体),11栋办公楼,1栋酒店式公寓,1栋商务酒店。其实,从项目的案名已经可以判断,该项目的开发将借鉴上海大拇指广场的模式。开发商相关负责人介绍,大拇指广场是上海证大旗下主打的商业地产品牌,目前已有上海浦东大拇指广场和青岛大拇指广场开业,证大在这样的城市社区商业中心开发领域累积了开发经验,在南京项目上证大力求融入创新设计,将其建设

为集购物中心、办公楼、酒店式公寓、酒店等于一体的商业综合体。绿地集团在南站区域所竞得的两幅地块为今年年初出让,地块都是商业性质,预计建成后也将涵盖办公、商业业态。

记者同时了解到,除了开发企业所建项目外,南京南站南北广场的商业配套建设也在完善:北广场目前已基本完工,南广场预计2014年青奥前将全部建成投入使用,在南站南广场南侧则将打造一条中央景观轴,其总建筑面积约16.27万平方米,在地下的一层的商业设施中,将设有百货公司、国际品牌专卖店、中高端餐饮、健身中心、多媒体影城等,地下二层主要设置咖啡店、餐饮店、小型购物等及机动车停车位。

南京新景祥业务发展与咨询顾问中心副总王慧分析,南站板块作为南部新城的核心区域,高标准高规划,率先进驻的都是大牌房企,预计会对后续地块的出让产生积极效应,吸引更多重量级的企业加入。因此,该版块的高端属性实际上已比较明晰,未来供应的住宅定位高端改善客群的可能性也较大。

不过,王慧认为,从多方面综合来看,南站板块并不是主打住宅的,这里应该是一个新CBD的概念。一方面,江宁区虽然有旺盛的人气,但一直缺乏标杆性的成功商业体来为江宁业主提供一个好的休闲购物之地,南站的地理位置决定了这里的商业体有辐射江宁的条件,以后江宁的很多人也许就不会再奔波到新街口购物,而是直接去南站周边休闲娱乐了。就宁南区来说,此前也缺乏非常成功的商业综合体,因此南站板块的商业开发对宁南板块来说也很有意义。

另一方面,京沪高铁通车后,交通的便利使得更多企业愿意把总部设在南京,南京南站的枢纽位置将给南站区域的商办物业带来很好的销售机会和租赁机会,从已出让地块的性质来看,商办用地也是占较大比重的,因此,南站板块有望成为河西之后,南京新的CBD。

上秦淮板块

2013年,南京迎来高端置业板块剧烈震荡。地铁3号线往南延伸到秣陵镇,让上秦淮板块浮出水面,成为与江心洲、牛首山-谷里板块齐名的南京生态宜居新贵。对于追求品质生活,“荷包”又不够丰满的刚需和改善人群来说,这里是否是另一片希望之地?

信步南京最大湿地公园,地铁半小时抵达新街口
“上秦淮”你还没听说吗?

“第一次听说上秦淮板块,感觉是片不毛之地。但是实地探访后发现,这里的配套起点其实不低。”刘元和妻子上周看了上秦淮板块一家楼盘后如此感叹。

业内人士介绍,紫金(江宁)科创特别社区将成为上秦淮板块的发展引擎。据紫金(江宁)科技创业特别社区一位招商负责人介绍,紫金(江宁)科创特区是南京市重点打造的20个紫金科技创业特区的先行示范区域之一。特区交通条件极为便利,一期启动区位于2013年投入使用的地铁3号线秣周路出口处,机场高速、绕城高速、双龙大道快速路近在咫尺,距离禄口国际机场15公里,距南京火车南站16公里,距新街口CBD约20公里。据介绍,该特别社区用地面积约4.62平方公里,目前已经交付部分高端办公楼和未来自网络科技孵化核心区。众多知名高科技企业和高端人才陆续入驻,将引进7家总部企业。

由于上秦淮板块是地铁3号线南端起点,2014年该地铁开通后,从这里坐地铁到大行宫站半个多小时,到高铁南京南站十几分钟。

住在上秦淮板块,相当于住在天然氧吧。紫金(江宁)科技创业特别社区内,正在筹划建设一个湿地公园——上秦淮生态

湿地公园。该公园位于江宁开发区南侧,秣陵街道北侧,依托阳山河、云台山河,占地28.7平方公里,面积相当于6个玄武湖景区,比浦口的国家级湿地公园绿水湾还大不少。该湿地公园已经开工建设,一期建成后,年接待游客能力将超过500万人次。

得天独厚的生态环境让众多大牌房企有意进驻。据悉,距该盘一公里左右,保利地产和新城控股今年一月分别拿了两块宅地,楼面地价接近7000元/平方米。目前该片区首个楼盘翠屏·九溪溪园将在5月开盘发售精装修房源。该盘与紫金(江宁)科技创业特别社区隔路相望,地处地铁三号线末站上盖。该盘销售负责人王德松透露,由于周边缺乏竞争楼盘,3月份以来,该盘在百家湖绿城·水晶蓝湾的售楼处人气直线攀升。而该项目首次开盘也将理性定价。

网尚研究机构总经理李智认为,随着溧水、高淳划入南京,未来众多主城连接这两个区域的轨道交通都要辐射江宁,而江宁成为南京市中心板块只是时日问题。从长远发展来看,上秦淮板块已经不是郊区板块,而是未来主城中的生态宜居区。

现代快报记者 周映余

麒麟新城

从“国际社区”开始,打个翻身仗

地铁二号线从马群拐个弯后直奔了仙林,麒麟新城,就这样被楼市遗忘了N多年。

此前,这里曾经聚集过中南麒麟锦城、阳光之旅、锦绣花园、东郊小镇、麒麟山庄等众多大盘。遗憾的是在相当长一段时间内,3000多元/平米的销售均价成为麒麟板块的天花板,这里和南京楼市的整体上涨幅度完全脱节。

从去年下半年到今年年初,世茂和中海分别挺进麒麟新城,板块内的品牌格局进一步成型。

品牌房企突然降临,磨砺数年终于得以咸鱼翻身,源自麒麟新城种种利好的逐步兑现:这里已经先后引入金轮地产大型商业

综合体、国际双语学校;南京还将加快在麒麟生态科技城新建中国医学科学院南京国际医疗中心,配套进一步升级和完善。阻碍麒麟新城发展的交通瓶颈也即将被打破:位于南京市主城区东南部杨庄地区的石杨路(友谊河路-科技园二号路)拓宽改造工程全线贯通,成为连接主城区与麒麟新城的主要通道;麒麟新城园区直通马群地铁2号线的有轨电车今年年底有望通车;根据南京市的轨道交通规划,未来会有地铁7号线、10号线、16号线、8号线经过麒麟地区。

2013年,麒麟新城的项目将会逐步上市,据悉,启迪科技的

G51地块的住宅部分预计今年年末上市;由中海今年花费25亿竞得的麒麟科创园G03地块目前已经确定案名为“中海国际社区”,以毛坯为主,均价预计在14000/平米,面积以80-140平米为主。

品牌格局的形成和配套利好的良好预期,自然让区内现有楼盘的价格水涨船高,纷纷经历“三级跳”,目前在售楼盘如东郊小镇、麒麟山庄、东方红郡、富力城等楼盘价格纷纷过万,最高已经上冲到1.7万元/平米。

随着地铁、轻轨将麒麟和主城的距离不断拉近,这里的未来前景越来越清晰。

现代快报记者 费婕

浦口新城

江北“一带”
敞开吸纳新南京人

新版南京“五指一带”的规划中,江北副城被规划为“一带”。从桥北到珠江镇再到顶山,从长江大桥到纬七路,再到纬三路以及地铁3号线、10号线,江北早就摆脱了原先落后的模样,成为不少南京人的置业首选。在南京国土资源局近期公布的全年供地计划中,浦口新城首次成为重点建设板块。有业内人士认为,这预示着今年浦口新城的住宅、商业及配套设施用地出让力度将会加大。目前,浦口新城已经吸引了中海、融侨、世纪金源、雅居乐、万科、东方、中铁等众多品牌开发商纷纷入驻。

除了品牌房企的住宅项目以外,浦口新城在配套方面的投入也非常大。青奥体育公园、中央公园、乔波冰雪世界以及各学校都已经动工或投入使用。而东方万汇城、新城总部大厦、常发广场等在总部大道两旁打造大型商业综合体。此外,去年5月,中交华东总部基地、红星美凯龙商业综合体、浦口新城综合医院、浦口新城综合管廊、万科滨江花园、京基城市综合体等六大项目签约浦口新城,总投资达200亿元。

“应该说,江北中心是一个从桥北到浦口新城转移的过程。”新景祥房地产研究机构副总经理何晔认为,桥北是老居住区,也是开发较早的板

块,这里聚集着苏宁、明发、弘阳、大华等大盘,也形成了以弘阳广场、华侨城等为中心的商业配套,“如果未来交通壁垒能打破,这里将成为新鼓楼区的延伸。”而浦口新城有着纬七路过江隧道的便利,再加上高起点的规划和产业、大学的支撑,以及品牌开发商的集中入住,有着较大的发展潜力,正在逐步取代桥北的中心位置。

尽管江北副城有着良好的预期,然而交通和产业发展是未来江北副城迅速发展的根本。长期以来,交通一直是阻碍江北发展的瓶颈。纬七路长江隧道的通车和纬三路过江隧道和地铁三号线、十号线的建设,南京人过江的通道越来越多,“但成本压力让江北的交通问题一直没能解决。”南京工业大学房地产管理系副主任吴翔华认为。

除了交通以外,不少业内人士表示,江北的腾飞必须要有足够的产业支撑。吴翔华表示出担忧,“目前来看,在江北置业的要么是地缘客户,要么是工作在主城,居住在江北的。”从片区的长远发展来看,如果要吸引更多的人前来居住置业,必须要有足够的产业支持。只有当江北的大学城和产业园形成一定规模,才能吸引更多人来就业以及置业。

现代快报记者 周彤

溧水新区

其实18万就能成南京人

2月20日,南京宣布区划调整方案,溧水和高淳撤县改区,从此南京迈入了全面的“市域时代”。虽然从目前来看,溧水调整为区后尚未为其带来实质性的改变,但却为溧水的楼市注入了一剂“强心针”,短期内掀起了一股购房热潮。根据网上房地产的数据,在区划调整后的一周内,南京一周全市销售排行榜中,溧水竟然有2家楼盘闯入前十名。其中,溧水凤麟水苑以85套的销售量名列第二,恒大金碧天下国际花园则以日售63套的成绩成为2月26日的全市销冠。

和传统的南京市区相比,溧

水新区房价自然是洼地。以恒大金碧天下为例,其一套80㎡的精装房总价只有40万元。而溧水一套谷底价楼盘总价更是只要18万元。这意味着,只要18万元就可以置业南京,成为“新南京人”了。

虽然与主城其他区域的产品相比,溧水新区别墅价格更加便宜,但溧水作为南京市“一小时都市圈”带来的时间成本也是南京购房人考虑的关键性购房要素。只是在区划调整之后,溧水新区的发展越来越被购房人所看好。

业内人士指出,由于溧水新区距离主城距离较远,其发展路线可能更接近于六合区的“遵循

自我发展的模式”,网尚机构总经理李智认为,不管是从地理位置、自然环境还是经济发展的角度来看,溧水新区在未来的发展都会好于六合,而“撤县立区”之后,市政府将会对溧水进行全局化统筹考虑,从基础设施配套到土地开发以及重大配套等,都会迎来新发展”。

从过去新区的发展来看,一个区域的成熟至少也要5-10年左右的时间,考虑到距离因素,目前溧水的住宅供应仍然主要由本地人消化。但业内人士表示,从长远来看,溧水新区的竞争优势将会慢慢凸显。现代快报记者 杜磊