



定义南京“主城” 谁说了算?

某地产网站近日打出一则广告——“×××,主城绝版,单价低至9500,总价72万起……”一番了解过后记者发现,这个号称“主城绝版”的楼盘位于江宁麒麟板块,按照最优线路地铁转公交最少花费1个小时,而从新街口直接打车到该楼盘现场至少要47元。有购房者笑称,“这么远的地方都称自己是主城,那南京哪里不是主城呢?”

“主城”概念模糊不清,你心中的南京“主城”的边界在哪呢?

现代快报记者 马文煜

你心中的南京“主城”有多大 市民答案五花八门,江宁、仙林、板桥争议最大

“主城当然就是指江南六区啊!”
“南京主城就是长江以南吧?江北、六合不算。”
“应该还包含江宁,现在江宁比河西都漂亮。”
“溧水、高淳现在都算区了,主城应该指整个南京吧?”
记者在街头随机访问市民“主城有多大”,得到的答案五花八门。调查中,对鼓楼、玄武、秦淮、建邺四区的主城说法,市民认可度几乎达到了100%,而对栖霞、雨花台、江宁等区普遍存在不同意见。市民季女士表示,栖霞区有一部分在迈皋桥,距离市中心很近,可以算作主城,但它还有很多地方离市中心很远,像八卦洲、尧化门,所以说整个栖霞区都是主城很牵强。此外,江宁、雨花台,这两个区在地理上跨度也都较大,所以很难按区界定算不算南京主城。

细化到板块的“主城”归属,市民对近年发展势头迅猛的百家湖、岔路口、仙林科技城、板桥新城等新板块,争议则更为激烈。有市民认为,即使这些新兴板块在过去取得了高速的发展,但只能算是新城区,不能同主城混淆,也有反对者提出,新兴板块的发展与南京老城区不相上下,配套十分完善,完全可以看作是南京主城边界的扩张。

学界专家给出标准答案 “主城”是种伪定义,“CBD”是主城区标配

东南大学人文学院社会学系何志宁教授表示,从城市社会学角度,国内外从来没有“主城”这一说法,“主城”一词本身就是杜撰和自造的词。正统的学术词汇里只有三个:主城区、市中心、主要城区。何教授进一步解释称,“主城区”和“市中心”是同一个概念,里面往往会有一个CBD,而“主要城区”是指城市中各个区,如包括江宁区在内的南京市各个直辖区。他个人理解,如果是从经济、人口、商业、服务、科教和交通等城市资源的聚集度和资源配置来看,江南六区才算是南京主城区;而从南京市行政管辖范围的角度看,包括浦口区、溧水区等在内的各个城区都可以算是南京的“主城”。而河西、仙林等这些新兴板块,从功能上只能叫“卫星城”或“新城”,或“新的城区”,或管辖上的主要城区,但不是市中心,更不是CBD。

何志宁认为,国内有些地方的开发商大肆宣传主城情结,是适应国人想挤进主城区生活,享有交通、教育、服务等便利而打的心理牌,以便抬高房价,谋取更高的利润。但实际上,“主城”地区的房价,也不一定是一个城市的最高点,如风景区、滨水区、交通枢纽等也可以是一个城市高房价的地区。在国内,很多所谓的主城在建成后因配套设施跟不上,都成了鬼城,现在很多外地造城运动就是这样的后果。

业内人士赞同市民感受 是不是主城应该由配套说了算

某房地产开发企业策划人透露,“板桥、麒麟、尧化几个片区一些项目的开发商,往往热衷于在广告宣传中加入‘主城’概念,广告格式通常与较低的价格捆绑,例如‘总价×××起,坐享南京主城’,在营销效果上很能抓人眼球,所以现在市民对主城概念不清晰,这里面开发商有很大的因素。”

南京郟城房地产营销总监阙霖接受记者采访时表示,主城不仅仅是行政规划所能界定的,对应配套的完整度能否满足区域内居民的生活工作要求才是衡量关键,核心商务区所能辐射到的范围才能叫主城区,南京鼓楼、玄武等区域之所以在市民心中“主城”认知度高,正是因为可以短距离接收以新街口为核心的配套辐射。阙霖还提到,主城的定义也应该是相对的。比如上海主城包括黄浦、静安、卢湾、徐汇四个直辖区,每个直辖区都具有完整独立的配套;但南京只有一个新街口,即使现在发展不错的河西,虽然在生活、交通、商业等配套上已有一定规模,但目前还缺少一定规模的产业支撑,该区域大部分人口的就业问题还要依赖于其他地方。如果河西具备了一定规模的产业,可以解决内部居民就业问题,那么未来就会有“河西主城”一说了。

“作为开发企业,我也认为南京今后的配套格局也会跟上海、北京一样,呈现出多足鼎立的态势。”阙霖补充道。

缤纷楼市

誉鉴500强央企旗下巨擘 方兴地产完美诠释“绿金”理念

伴随方兴地产入主南京,在中央路上、玄武湖畔升级打造“玄武湖·金茂广场”,其背景与实力也成为南京地产圈深谈的话题。上周,方兴地产举办“方兴巨擘·金茂华章”南京媒体方兴地产品鉴之旅,参观浦东金茂大厦、东滩金茂逸墅、上海港国际客运中心和上海国际航运服务中心等旗下经典项目。

嫡传500强央企中化集团 跻身中国高端地产阵容

方兴地产(中国)有限公司(简称方兴地产),是中国中化集团公司房地产和酒店业务的旗舰企业,也是具有全球影响力的跨国企业集团,已23次入围《财富》全球500强,2013年名列第119位。方兴地产于2007年在香港联合交易所正式上市(股票代码:HK.00817)。公司旗下的高端产品“金茂”品牌为中国驰名商标,秉承“释放城市未来生命力”的企业使命,坚持品质领先的核心定位,独创“绿色科技+金茂品质”的“绿金”开发理念,致力成为中国领先的高端地产开发商和运营商。

目前,方兴地产拥有高端地产开发、商务租赁、五星级酒店投资与经营、零售商业开发与运营等4大业务板块,计划在国内8大区域,包括北京、上海、南京等14座重点城市,打造42座精工作品。其中,在高端地产开发板块,方兴地产已构建起“府、悦、墅、山、湖、湾”等6大高端住宅产

品线,代表项目有北京广渠金茂府、上海东滩金茂逸墅和丽江玉龙金茂雪山语等,旗下还有上海港国际客运中心、玄武湖·金茂广场等地标综合体项目。

低碳发展·绿色生活 “绿跑中国”联动公益展

上周,方兴地产还启动了“2014绿跑中国挑战赛”南京站。据悉,这次挑战赛属于第五届“低碳发展·绿色生活”公益展的重要组成部分。

据悉,方兴地产积极加入“低碳者联盟”,并以此为契机举办绿跑中国挑战赛,为“低碳发展·绿色生活”做出应有的贡献。在2014绿跑中国挑战赛启动仪式上,方兴地产副总经理蓝海青坦言:“方兴的绿色战略与低碳者联盟所倡导的‘低碳发展·绿色生活’的理念不谋而合,都是希望最广泛地引领大家低碳、绿色、健康向上地生活。此次发起‘绿跑’这样的活动,也正是一种对于低碳的号召和倡议。”

(周彤)

14900元/m²起抄底九龙湖幸福大宅

5月31日由新城地产全城支持举办的“幸福摇滚吴虹飞”草坪音乐会,在夏日的九龙湖边热力释放。

新城玖珑湖位于江宁双龙大道和诚信大道交会处,九龙湖东侧,最近处距离湖岸仅50米,三条地铁线路环绕,是南京范围内极为罕见的“一线临湖、一步地铁”的楼盘。项目采用全精装交付,与科勒、摩恩等一线精装品牌结为“品质同盟”,树立业内的成品精装标杆。

项目目前加推中央景观楼王3号楼,为一期最后的收官之作,亦是整个社区唯一一栋仅20层的楼栋,主打89-135平米精装四房户型王。以客户利益、客户满意度为最高宗旨,新城地产在热销势头下持续加温,趁中央景观楼王3号楼推出之际,揭开14900元/m²起的“超级湖底价”,以飨全城客户,更特别斥资8000万元为新老业主提供“8万元车位补贴基金”,让新城业主幸福一步到位。

关爱唐氏宝宝,保利地产助力天使梦想

5月29日,由南京慈善总会下属乐活公益发展中心主办、以“天使的梦想”为主题的慈善晚会正式拉开帷幕,现场众多唐氏宝宝登台表演。保利业主代表与保利员工组成了爱心方阵,用掌声为唐氏宝宝的表演加油助威。保利紫晶山业主黄先生,为了能让唐氏宝宝们站在舞台上展现自我,为本台晚会热心奔走,让主持人文岚老师亦感钦佩。而保利业主的宝宝们,更作为保利代表,上台为唐氏宝宝们敬献鲜花,用行动表达对他们的鼓励及支持。保利呼吁社会更多的爱心人士关注唐氏宝宝,用您的行动,暖化一个特殊的家庭。

据悉,保利地产根植于中国传统文化,以和为道,以善为法。作为承载公益理想与关爱的平台,保利地产和基金一直关注青少年成长,并在南京已陆续举办多次公益行动:从连续四年关注青少年艺术成长的“和乐中国活动”,到2013年“守护斑头雁”、“爱心光盘计划”等公益行动,保利地产脚踏实地用行动践行公益。

2014年,保利地产更将“和你一家”作为年度品牌行动主张,启动“大爱计划”公益行动,关注留守儿童,让留守儿童与父母在城市团聚,传达人间大爱力量。