『江北新观点』系列报道之一

谁来为江北楼市“解套”？

配套话题开启江北楼市之争

江北身陷价格激战，让人们不得不回头审视这块一路热火朝天的板块，究竟出了什么问题？在探寻结果之前，我们不妨来听一个真实的故事：住进在江北买的新房后，城市上班族郭先生终于在这个城市拥有一个自己的家。但同时，他却不得不为到主城上班花费大量时间成本。而由于商业配套的缺失，他日常生活也有诸多的不便……小郭住在江北所面临的处境，与其他大部分江北“新移民”同出一辙。配套，配套，还是配套，这成了困住江北楼市的一个套。伴随着市场的调整，《金楼市》重新聚焦江北。探讨解决问题的方法，就是“江北新观点”系列报道的最终目的。

造城运动与交付高峰

始于2003年左右的造城高峰，把江北楼市推到南京几大新城的风口浪尖。明发滨江新城、大华锦绣华城、天润城、威尼斯水城等大盘陆续上马，动辄数百万平米的项目体量把江北带入大盘时代。而此后南京楼市的黄金时期，给江北大盘项目带来尚佳的销售业绩，诸多轻量级楼盘也从中获益。江北成南京楼市少有的“楼市先于配套”板块。低价格拉动的人气，最终形成了江北楼市的核心凝聚力。

销售热浪后，紧接着就是一轮交付大潮。数万新增人口的涌入，直接拉动了当地二手房市场、家装建材市场等房地产下游产业的火爆。根据规划，未来不到10年的时间内，江北新市区将有50万新增人口。仅沿江一带的居住片区，新增人口就将达到15-20万人。目前据统计，近两年来，江北年均也有过万的新增人口。在大量新增人口入住江北后，与之相对应的商业与交通配套，就成为决定未来江北楼市走向的“两驾马车”。

配套利好与配套利空

基于对大桥的依赖性，江北楼市最先兴起的板块是桥北滨江一带。而江北新城目前最成型的商业配套，也集中分布在这一带的核心区。因此，与江宁、河西等新城区相比，江北新城区具备了配套集中的先天优势：大盘开发商，成组团式的开发，积聚大量人气；商业中心区相对集中，更易于构架交通网络。江北楼市以华东MALL等大型商业综合体为中心，形成集聚效应的良性商业格局，很有些“无心插柳柳成荫”的味道。除了区域的商业格局较为合理外，不少项目还规划大量特色社区配套。如明发滨江新城特色滨江商业街区；万江共和新城民国特色风情街区等都有一定代表性。

配套利空的情况，在江北楼市部分项目表现得较为明显。由于开发理念的差异，一些楼盘社区商业规划比例与项目体量并不对称，在功能布局上也不尽合理，这也给项目业主的入住带来不便。交通配套上的利空，则表现得更明显。过江通道规划兑现时间表的推迟等，均让江北楼市受到的影响较大。

大桥之痛与江北契机

谈配套，自然避免不了江北“老大难”的交通。从住宅市场看，江北楼市常规的消费群体主要由三部分组成，江北当地的购房客户，外地购房者，以及来自主城区的购房群体。其中，江北的需求增量主要来自主城这部分客户群。尤其是江北的大盘群体，更需要吸引更多来自主城区的购房群体。

而来自主城购房者最看重的关键因素是什么？交通问题。首先是大桥的压力过大，二桥、三桥的开通并没有给大桥减轻太多的负担。而随着又一波的交付高峰期来临，数万新增人口要住到江北，这对压力本已严峻的交通局势更加恶化。大桥堵车问题，将进一步凸显出来。其次，新过江通道，包括地铁三号线过江线路等利好也不够明显。而从中也不难看出新增人口愈来愈多，交通压力愈来愈大，大桥交通条件愈加恶化，据一些权威的地产专家分析，各种压力必将导致跨江通道时间表新一轮的调整，这是不是也意味着，江北交通利好的即将来临？

对于江北配套问题，你有什么话想说，欢迎拨打84783545参与讨论。 快报记者 许延正

■动态链接

大桥失火再创江北楼市

6月2日凌晨，长江大桥南引桥一桥孔（63号桥孔）下方的摊位发生火灾。在这种情况下，有关部门采取暂时封桥的举措，这使本来就不很顺畅的过江交通更雪上加霜。

据网上一项调查显示，经过这次火灾，85%以上的网友认为江北楼市会受到较大影响，且67%的网友表示不再考虑买江北房，22%的网友表示江北置业的意愿降低。意向购房者只是担心，而已买房的业主则更多是抱怨了。一位陈姓的江北业主告诉记者，失火当天从自己所住的小区前往工作地点新街口，由于不能坐汽车而改坐轮渡过江，到单位时已接近中午了。而晚上下班回家也是一件非常困难的事。

对于这场大火，江北的开发商反映更激烈。“有的客户说好今天来看房，结果一上大桥被堵在上面，下来就说不买了。”江北某大盘的销售经理王先生这样告诉记者。“冬天一场雪，夏天一把火，江北楼市现在真是雪上加霜啊！”。

对于火灾引起的江北楼市震动，业内专家认为短期影响可能较大，问题的真正解决，还要依靠出现实际的过江通道。苏鼎房地产研究所所长宋坚这样表示，他认为大桥只是局部问题，还要综合看江北其他的交通规划，“从长远来看，大桥不会对江北楼市有太大负面影响。”“江北需要更多的更实际的过江通道，只有这样才能真正恢复购房者信心。”南京房地产开发建设促进会秘书长张辉总结道。

政府方面，南京市建委副主任邹建平本周二表示，目前政府已成立纬三路通道筹备建设办公室，有专门的部门在研究该通道的可行性方案。据透露，纬三路过江大桥最快将在年底开工。另据悉，过江年票制目前正在酝酿中。 **快报记者 李汇丰**