

定位类似于上海徐家汇和香港铜锣湾

新江东 VS 奥体:能否后来居上

南京楼市的风向标在河西,河西的风向标在奥体,但这一切可能因为另一个板块的新生而改写,这就是新江东板块。提起交通,这里有建设中的地铁2号线和规划中的6号线;提起商业,南京的又一中心将在3年内在此打造完成;提起房价,这里所有上市新盘统统过万。先天条件优越,后天优势明显,我们不禁疑惑,新江东板块真能后来居上?

中心之争 谁来领衔河西?

似乎一夜之间,新江东板块横空出世。这场突如其来的变化准确地说与南京万达广场有关,2007年11月23日,万达14.8亿在江东门一口气鲸吞下三幅地块,计划砸下120亿的这个项目将新江东板块推至河西板块的最前头。

事实上,早在万达之前,已有不少地产界精英在此频频出手,凤凰置业10.1亿元高价拿地让业内的视线聚集到所街,随后华光地产挺进,去年4月金地空降南京,第

一个项目选择在此。去9月,中北地产又以10411元/平方米的楼面价成为“地王”。记者从相关部门了解到,未来新江东板块至少还将有14幅地块出让,住宅体量达90万平方米。

南京江东商业文化旅游中心建设指挥部徐曙海介绍,新江东整体规模有2平方公里,未来要建成河西的龙头板块,要成为南京主城之外的新中心,预计三年内全部建设完成,三年后这里将会矗立100

栋100米以上的建筑,同时配套有100万平方米的商业。新江东成为新中心是否让奥体板块黯然?建邺区委宣传部相关人士解释,新江东和奥体的市级商业中心一直在推进中,只不过从客观条件来看,新江东相比奥体更“得势”,这里入住人口多,距离新街和龙江的距离都不远,未来还要辐射江北和安徽,的确是处于河西真正的中心位置,算得上是一块重新被发现的“璞玉”。

个盘之变 投奔新江东板块

记者实地走访后发现,新江东板块聚集的楼盘已接近十个。因为其与奥体板块紧密相连,跻身新江东板块的项目中有不少原本是奥体楼盘,比如金基汇锦以及栖霞的月安街项目,原本属于奥体板块,为何现在又要重新选择新江东板块?

业内人士对于这一板块的信心溢于言表。金基

通产营销总监陈捷笑言,他们是典型的“骑墙派”。“新江东板块的划分是以纬七路为界的,而汇锦国际恰恰位于纬七路南侧,我们的春天快到了,既可以享受奥体的绿色和生态,又可以享受新江东的商业和娱乐。”正因为这个原因,汇锦国际更愿意搭上新江东的东风。

金地集团上海地产南京

公司副总经理陈卿对奥体和新江东做过比较,最终金地才选择了所街地块。“新江东在上世纪80年代有过第一轮的开发,已形成了极佳的先天优势,人气也已聚集,在这里打造商业中心不需要太长的时间,新江东的定位类似于上海的徐家汇和香港的铜锣湾,相信这里未来对周边2.5公里范围内都会产生辐射作用。”

房价之惑

高价突围有点难

新江东板块的破茧而出,购房者的视线是否也会因此转移?

目前奥体部分精装修房在万元以上,多数毛坯房均价在9000元/平方米,部分特价房源在8000元/平方米左右。而目前新江东即将上市楼盘的价格普遍不低,银河湾福苑均价1.08万元/平方米;星语华府毛坯房均价1.1万元/平方米,精装修房均价1.4万元/平方米;万达广场国际公寓均价可能1.1万元/平方米;10月上市的金地名京精装修房价格过万。

金地集团上海地产南京公司营销经理昌菖把新江东比喻成当初的二道贩子,而商业和住宅并行发展的新江东板块优势更明显。她认为,这里必将是高档居住区,价格不会低,价值自然也不低。

墨子不动产总经理王小军

告诉记者,新江东板块的二手房在楼市高潮时曾过万,比如今日家园、利德家园,而现在二手房均价不过8000-9000元/平方米,他对即将上市高价新房有点忧虑。江苏凤凰置业总经理齐世洁透露,凤凰置业已推迟了所街项目的上市时间,新江东的整体高价也让他略有担心,“1.1万元/平方米以下应该会有市场。”

另一位不愿意透露姓名的业内人士分析说,新江东板块内的不少开发商当初都是高价拿地,最高的楼面价已经过万,土地成本普遍偏高,所以,这里房价不可能低于1万元/平方米。这批地块都规划了相当比例的中小户型,这些户型面积小了总价低了,所以单价肯定会高。“如此高的门槛,给新江东板块在楼市低迷期突围又增加了一个障碍。”

快报记者 费婕

[板块链接]

准确地说,新江东板块中心位于水西门大街与江东路交会处周边,根据建邺区规划,未来这里将建成商务、商业、酒店、旅游等相对集中的区域。作为未来南京市16个地区级商业中心中的一个,江东商业中心的所在地,也是地铁2号线、6号地铁环线相交的换乘枢纽,地铁2号线西延的起点,并连接纬七路过江隧道。

现代快报双休 免费看房直通车线路

详情请查询 www.e-nj-house.com

预约热线:85180159 13611510768

(免费乘车、风雨无阻) 周六、周日上午江北8:50发车

江畔明珠广场→恒辉翡翠城→万江共和新城→群盛北江豪庭→钱塘望景花园→明发滨江新城→威尼斯水城→江岸水城→旭日上城→天华硅谷→泰山·天然居→金泉·泰来苑→华侨绿洲→南京国际化工商贸城(商铺投资)→天润城→华欧国际友好城

周六、周日江宁上午8:50发车

江宁:丹佛小镇→武夷绿洲→21世纪国际花园→广博苑(新开盘)→中泰国际广场(旺铺投资)

1.江北发车点:(1)华侨路咸亨酒店门口(上午8:50发车)(2)草场门车站9:00发车(56、66路车站省级机关加油站旁)(3)双门楼宾馆对面站9:10发车(21路、66路、56路、132路)(4)原江苏展览馆(上午8:30发车)

江宁发车点:(1)原江苏展览馆(上午8:30)(2)华侨路咸亨酒店门口(上午8:50发车)(3)新街口户部街(羊皮巷菜场对面)2、26、30路(发车时间上午9:00)(4)龙蟠中路金润发超市对面(达美广场发车时间上午9:05)

中商万豪二期上峰组团(40-58层高景观房源)隆重加推

中商万豪荣耀封顶 即将绚丽公开

湖南路 37-70M² 精装套房 11,000元/平米起



中商·万豪中心公寓

VIP: (025) 8666 7888 | 现场销售中心 / 南京中山北路215号青春剧场对面

★珍稀品牌 / 上市集团南京中央商务区鼎力护航,上乘品质 ★珍稀地段 / 屹立城市中心轴,紧邻山西路、湖南路 ★珍稀配置 / 豪华精装修,国际品质标准,营造尊享享受 ★珍稀产权 / 70年产权,俯瞰湖南路的前世今生

投资商:南京中商置业股份有限公司,发展商:南京中商房地产开发有限公司,景观设计:南京中商建筑设计研究院,销售代理:五洲置业