上周五,南京市人大刚审议通过《南京市城市总体规划(2007—2020)》,规划地铁17条,而近期重点建设的首次明确为7条,其中轨道3号线、轨道1号线西延线、轨道4号线、轨道17号线均从主城直通江北,另一条"江北快线"则贯穿江北。从最新的交通规划重点不难看出,江北战略再次提上日程。

眼见规划越来越多,过江发展的大方向是越来越明确了,但不少购房者反而有点不清楚:到底江北哪些板块,哪些楼盘能直接享受这些规划利好呢?此外,更让购房者关心的是,这些规划利好兑现的时间节点是如何分布的呢?因此,《金楼市》结合最新规划与你一起考察交通利好催热下的江北,盘点最新受益于交通规划利好的板块与楼盘。

过江通道建设陆续上马——

规划照进现实,谁最先受益?

最先兑现的:纬七路

珠江镇与老山直接受惠

规划动态:5月20日,纬七路左线贯通。8月22日,南京长江隧道全线贯通。比原先预计的10月贯通提前了两个月。明年6月通车后,市民通过隧道跨过长江,只需要短短的3分钟。

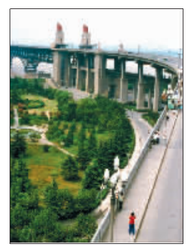
珠江镇位于纬七路过江隧道口,且区域内有一定商业配套,升值潜力受关注

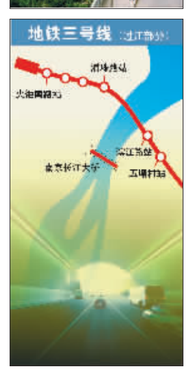
辐射范围:"现在隧道还没正式通车都很难说。"江北一楼盘的营销部负责人表示说。不过,受利好影响,过江隧道直接辐射的珠江镇还是出现了普涨,一期开盘时仅为3000元/平方米的国信·阅景龙华已涨到了均价5000元/平方米,群盛北江豪庭的价格从3950元/平方米升至4350元/平方米。同样受惠于过江隧道的老山板块,已经聚集了绿城·南京玫瑰园、山河水、国信·自然天城等高端别墅的代表,组成南京别墅中不多见的"第一居所"别墅群。

"这些虽然与楼市大环境的整体向好分不开,包括纬七路贯通、地铁1号线西延等交通的利好对购房者的刺激也不容忽视,"记者暗访时发现,以纬七路全线贯通那天为例,前来通宇·林景雅园这样待售楼盘的问询者出现了激增,这些购房者大多来自城西南、城中、城西北。相较于城中2万、河西1万多的房价,以通宇·林景雅园为代表的珠江镇楼盘受到了更多追求自然环境的购房者的青睐。而对于桥北板块最近频繁爆出一些关于"破五"的呼声,通宇地产销售经理任翔告诉记者,其实在珠江镇二手房市场中,房价早已达到了5000—6000元/平方米,与通宇·林景雅园相去不远的某项目也传出消息,10月开盘价格将有可能达到6500元/平方米。而由于采用了净化水器、外遮阳、太阳能、景观扶梯等配备,以及加拿大"ALD"顶级景观设计,通宇·林景雅园的综合定位要高于珠江镇的其他楼盘,这些在售价上也会有所体现。此外,现场销售人员还强调,除过江隧道,五年后直达珠江镇的地铁一号线西延线也将开通。

短期内珠江镇房源供应量并不大,在售的仅有群盛北江豪庭100—170平方米的花园洋房以及雨山美地90—180平米的小高层和花园洋房。但到10月,珠江镇预计将迎来推盘高峰期,新盘以通宇·林景雅园为首推出一期5栋共306套小高层房源,项目是一个定位于"纯坡地、全生态、高品质"的社区。此外,还有金盛田铂宫、中铁·江佑铂庭等。加之已有的钱塘望景花园、群盛北江豪庭、雨山美地、阅景龙华等楼盘,置业珠江镇的选择或将更丰富。

置业建议:珠江镇及老山南麓板块,其楼盘数量和规模,与桥北暂不具可比性,因此知名度不大。不过,从纬七路过江隧道的建设情况来看,作为跨江发展的重要瓶颈之一的交通问题正得到加速解决。位于纬七路过江隧道口的珠江镇,被苍翠老山环抱,与奥体隔江相望,多了10分钟车程,房价却仅是河西的1/3多一些。区域楼盘的性价比优势、自然环境优势和升值潜力,还是具有极大吸引力的。





地铁三号线将缓解大桥压力

最重头的:地铁3号线

桥北百万大盘押宝地铁

规划动态:在《南京市城市总体规划(2007—2020)》中,首次明确了"重点建设"轨道3号线、轨道1号线西延线、轨道4号线、轨道17号线等过江轨道。尤以地铁三号线和地铁四号线最让市民期待,两者均能有效缓解大桥的压力。其中,地铁3号线计划将于2010年开工。

辐射范围:对于包括天润城、旭日上城在内的众多楼盘云集的桥北,地铁3号线的受关注度从未减弱过。明发滨江新城、天华硅谷、威尼斯水城、天润城、旭日上城等均位列上半年销售金额前20名,而这五大楼盘都无一例外地与地铁相去不远。在天润城,地铁3号线的京新村站更是就停靠在项目九十街区临街道路上。押宝地铁,成为桥北楼盘的共识

易居中国南京机构市场研究部经理王鹏分析:"在地铁开工前,购房者往往会产生对房地产预期心理的增值,这个时期的房地产价格升值幅度也通常很大。但在地铁开通后,如果说这一地区发展状况一直不理想,房价依然会下跌,楼盘的自身质素、周边配套、人文、环境等都是不可忽视的要素。

王鹏分析说,地铁对板块及楼盘的意义可分为三种:一、如规划先行的奥体新城,由于配套、人住人口等各方面都已较成熟,奥体新城的房价在地铁建成前后时间里都在持续上涨;二、过度的地铁概念炒作,如江宁某楼盘就曾试图依托地铁开出8000多元/平米的高价,而事实并不尽如人意;三、被低估的部分地铁盘,如钟山晶典项目,考虑到未来地铁2号线的影响,以目前的售价来看,仍具有一定升值空间。

置业建议:简单地以一个百万平米大盘最少能容纳5万人计算(威尼斯水城、天润城等每个超级大盘建成后可容纳人口将超10万人),桥北未来几年内,新增人口至少达20万人。地铁开通后,将实际缓解大桥压力,打破过江置业的瓶颈。

最具前景的:纬三路

助推顶山成为新城中心

规划动态:据《南京市城市总规划》,纬三路的建设有所延迟。可行性研究报告目前通过省内专家预审,项目总投资约52亿元,目前10亿元资本金已到位,纬三路过江通道有望在年内顺利开工,预计2013年建成。

辐射范围:顶山街道已较成熟,随着纬三路过江通道位置的确定,顶山镇也逐渐成为置业江北的热门板块。甚至有开发商提出,纬三路通车后,顶山街道的发展将有可能超过珠江镇。规划中的纬三路过江隧道,西起浦珠路,与江南滨江快速路、定淮门大街快速路接顺,全长约75公里,连通之后从江北开车直通市区,仅10分钟左右。桥北的一些楼盘同样受益良多,如万江共和|新城广告称之为"纬三路过江隧道第一盘"。大华锦绣华城则距离纬三路过江隧道不到3公里。辐射的楼盘有明发滨江新城、旭日爱上城、山水云房等。

置业建议:顶山是未来纬三路长江大桥江北落点,具有过江交通上的优势,同时顶山区域拥有较长的长江沿线,位置上也正好处于各个组团中心地段,便于规划和建设,按规划,未来顶山片区将成为新城的商贸中心,以及浦口区新的行政中心。当然其中也承担了部分居住功能,目前明发集团的顶山镇项目即将上市,一个新的居住区域正在形成。

最"核心"的:地铁4号线

连接浦珠路与珍珠泉

地铁4号线的过江位置最"核心",连接浦珠路、珍珠泉等板块,但由于具体开工时间仍显遥远,对周边楼盘的影响几何,也言时尚早。值得一提的是,随着纬七路的贯通以及纬三路有望年内动工的利好刺激,一些中高档住宅、别墅板块却已日趋走热。以珍珠泉板块为例,南京弘瑞地产顾问有限公司企划总监范涛海就表示,由于交通利好的推动,江北与主城之间的距离正不断缩小,加之珍珠泉自身的资源价值正在越发凸显,因此对珍珠泉板块里的中高档住宅或者别墅项目来说,在交通利好配合着自身拥有的山水、人文资源下,这些项目已开始发力。

快报记者 葛九明 制图 李荣荣

■验房回访

飘窗渗漏引发读者共鸣

"看了你们报道的飘窗漏水事件,我们家也是同样的情况,对于那位雷女士的感受,我太能理解了。"上周五,《金楼市》免费验房报道了下关区尊园小区业主雷女士家飘窗渗漏三年没修好的问题,引起众多关注。

在南理工任教的贾女士在当天就致电记者,表示自家的飘窗也一直渗水,反复多次都没修好。她说,自己2007年入住学校集资建的新房子,起初的问题比雷女士家还要多,包括渗水、空鼓、墙体开裂等。找到学校基建处,修好了一部分,但飘窗渗水一直没有修好。

一位自称是北京天宇建筑防水技术公司的骆先生也打进了热线,希望参与飘窗防水问题的技术探讨。据他介绍,自己从事建筑防水工程多年,看到报道后很想去雷女士家看看。另据记者了解,雷女士已找到一家防水公司展开维修,对于本次维修结果,本栏目将继续关注。

[问答]

黄先生:我们房子拿到之后没多久发现阁楼渗水,请问我们该通过什么样的程序与开发商沟通?如果几年之后又开始渗漏,开发商还保修吗?

《金楼市》:收房之后,发现房屋内有渗水迹象,可以通过物业公司反映给开发商,要求给予整改。如果没有答复,业主可以以书面的形式通知开发商,开发商在15个工作日之内没有赴现场整改或者给出答复,业主可以自己找人维修。此种情况下,维修所产生的费用根据相关规定应当由开发商承担。此外,我国关于新建商品房的渗水问题质保期为五年,业主从拿房之日算起,五年内有渗水问题都可以要求开发商维修。

主持人:快报记者 刘果

验房咨询及报名专线 84783545

现代快报双休免费看房直通车线路

详情请查询www.e-njhouse.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

海德北岸城→恒辉翡翠城→钱塘望景花园→明发滨江新城→旭日爱上城→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

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路站省机关加油站旁)(3)双门楼宾馆对面站9:10发车(21路、66路、56路、132路)(4)江苏展览馆(上午8:30发车)