

# 取代城东,河西只用了四五年

## 黄金岁月

2003年 奥体第一盘金马郗城4800元/平方米低价出世,楼市黑马奥体板块诞生。

2005年 拉德斯“一口价”4800元/平方米,河西房价重回一年前。

2006年 中海塞纳丽舍两天卖了三栋楼,嗅到回暖气息的开发商迅速提价,轻松迈过7000元/平方米。

2007年 新江东板块因为万达、金地的到来名噪一时,呼声渐高。

2008年 万科金域缇香小户型一降成名,由此拉开南京楼市大降价的序幕。

2009年 仁恒江湾城开创南京楼市三天10亿元的进账神话,上千人深夜排队抢房首现河西。河西面临前所未有的机遇。

### 原动力——是上海浦东还是广州天河?

河西新城总面积94平方公里。确切地说,河西新城是由建邺、鼓楼和下关三个区组成,鼓楼区的龙江部分已基本建成,下关区仅有2平方公里,而建邺作为河西新城的主体,总面积占了81平方公里。

2001年,市委市政府提出“一城三区”的城市发展战略,决策在秦淮河以西打造一个城市新中心和现代化新南京的标志区——河西新城。2002年10月,新一轮区划调整正式实施。

南京的河西新城是否与上海的浦东新区有着诸多的“形似”?当年任中浩地产营销总监的胡华琪认为,二者之间是否“形神兼似”有待商榷。他认为,浦东聚集的人气并不完全是通过居住来实现,基于浦东的定位,上海市政府当时出台了不少关于经济结构和经济政策的有效措施来聚集浦东的人气,包括就业、商务等诸多方面。

广州的天河区也曾令河西艳羡不已,整个天河区是因全运会的举办而开始建设,这里已成为广州最繁华的商业中心。

### 发展力——河西板块的“两起两落”

2003年第一个楼盘上马,2004年进入发展高峰。以2005年为时间节点的“十运会”前算得上是河西楼市第一波高潮。当时很多人质疑,十运会后,河西楼市可能随之冷却。不可否认,河西快速崛起与十运会带来的诸多政策利好不无关系,政府5年320亿元的巨大投入,保证了河西板块各项配套设施建设的推进。不少专业人士表示,十运会结束并不会影响河西发展,根据房地产发展规律,一个板块的正常成长期需8—10年。河西尚处于成长中期,前景依然值得期待。也是在当年,南京网尚房地产一项调查结果显示,在最理想的购房区域中,河西以22.3%的需求比高居榜首。

2005年,因宏观调控的低迷一直持续到了2006年年底。2007年河西楼市迅速回暖,2008年世界城市论坛的召开之前,河西迎来了第二波黄金期,房价直奔8000元/平方米。

在第一波来河西试水的万科、万达、中海、顺驰、嘉业、宋都以及银城、仁恒、朗诗、金大地等开发商大获成功后,2007年,河西

再次吸引了地产大腕的光临。仁恒投资南京有限公司前副总经理厉方宏回忆说,仁恒在南京的开发惯于以拓荒者的姿态进场,直至板块成熟方才离场,之前的月牙湖和宁南都是如此,所以仁恒未来几年的目标选定河西,除仁恒国际公寓外,陆续推出的是江湾城和富春江路项目以及江心洲的岛中别墅。

2008年南京楼市的低迷对河西来说,相较于2005年的调整,回暖迅速。虽然万科率先将精装修小户型降到9000元/平方米以下,但整个河西的降价鲜有低于8000元/平方米。

转入2009年,河西楼市迅速高歌猛进,伴随着价格高涨,河西“新地王”此起彼伏,最新的地王是华润以22.2亿天价抢下备受关注的河西所街7号地王,楼面地价7992元/平方米,截至目前,河西地价已赶超2007年的河西房价。

### 冲击力——河西无意间取代了城东

2005年,中海塞纳丽舍开盘恰入宏观调控期,冯先生打算在此选择一套三房,于是交了5000元的诚意金。可回家后,他和家人商量后,怎么也下不了决心,最终选择了放弃。当年

5400元/平方米的中海塞纳丽舍如今在二手房市场叫价已达1.5万元/平方米。当时像冯先生这样的购房人还有不少。2005年,河西房价不足6000元/平方米时,开发商就是这样艰苦卖房。

如今,这一切一去不复返:朗诗国际街区三期房源,房价逼近2万元/平方米,每次开盘都低调清空;金马郗城精装修小户型推出2天即被抢光;仁恒江湾城三天卖房10个亿……

城东是南京房地产历史上第一个成功开发的成片中高端居住区域。可城东因种种原因无奈地将无数向往者拒之门外。首先,楼盘供应量日日递减。其次,价格定位节节攀高。再次,配套建设停滞不前。

之后,河西乘着十运会的春风理所当然地成为南京第二个中高端居住区。和城东相比较,河西在诸多方面都有超越城东的优势:首先,楼盘供应量大,北部地区结束后有中部地区还有南部地区。其次,价格定位越来越高。第三,楼盘品质代表南京最高水准。第四,配套环境好。

尤其是在近几年,河西的呼声越来越高,房价涨得比城东快,购房意向调查显示,城东已然让位于河西。 快报记者 费婕

### 见证精彩

作为近年来的置业热点区域,河西板块的每一波发展,《金楼市》都给予了高度关注。



坚持特色 扎根于民 —— 托乐嘉热烈庆祝现代快报创刊十周年!



## 品质升级 中心景观阔宅即将登场

136—176m<sup>2</sup> 舒适房型即将推出, 敬请期待!

托乐嘉“十生活”五大体验,一种引导未来的人居典范现在开启!

- 1. HANGJUN ROAD 山水将军路 别墅会所公寓
- 2. COMMUNITY 全配套生活城 与苹果、百合为邻
- 3. LANDSCAPE 园林景观 50000m<sup>2</sup>中央景观
- 4. URBAN CLUB 市区会所 生活休闲 时尚精英
- 5. CLUB LIFE 俱乐部制生活 十大俱乐部



### 【托乐嘉“十生活”全情体验】



调: 5万m<sup>2</sup>街区购物中庭, 与百合堂, 2.4万m<sup>2</sup>苏只舍仅为邻居; 城市川轴线, 快速直达新街口, 多条公交线路直达市区; 与二山自然绿廊共呼吸, 5000平中央景观供私密

友: 75万m<sup>2</sup>大型社区, 3000余户已入住邻里; 十大专属俱乐部, 尽享多彩生活; 首创保姆公寓, 保障业主生活私密性

http://www.talega.com.cn/ 地址: 江宁开发区将军大道9号

