



在一幢幢拔地而起的高楼的背后,江北的发展走过了怎样的历程?江北6年大发展,对南京的发展意义体现在何处?“跨江发展”又是经过怎样的路径方成现实?这一系列问题,明发滨江新城无疑这其中最重要的亲历者和见证者之一。”

# 六年,江北记住了谁?

## 南京楼市的“明发纪”

2002年7月,在“跨江发展”战略正式提出后仅两个月,明发集团便斥巨资一举拿下长江北岸1600亩滨江带。2004年9月25日,明发滨江新城首度开盘,开盘当天即售出825套,当年销售额超10亿元,震撼南京楼市。到如今,明发滨江新城已进入收官阶段,仅剩数百套一线江景房在售,成为江北第一个建设完毕的大盘。作为首家超级大盘,明发滨江新城更多地承载了南京江北滨江地区发展的责任。经过6年的建设,成熟的社区,完善的配套,已经成为了南京滨江无可争议的标杆建筑。

6年时间,明发滨江新城带给了南京乃至长三角太多的不可思议。

2003年10月,明发滨江新城一期56万平米破土开建,揭开了其造城运动序幕。2008年10月,明发滨江新城全线封顶。仅5年时间,明发滨江新城就完成了它的造城奇迹。

毋庸置疑,如今的地产开发已进入品牌营销时代,只有依托于实力雄厚的优秀开发企业,楼盘开发销售直至后期的服务才能得到保证。回首2004年12月,220万

的明发滨江新城开始正式对外销售,5年时间里,项目的年均保持在40万平方米以上的销售量无疑让众多大盘至今难以企及。而对于如此骄人的销售成绩,明发集团副总欧阳严显则表示,“并不是所有房地产企业都具备操控大盘的能力,这其中,雄厚的资金条件、成熟操控大盘运营流程的能力和超级的营销团队三者缺一不可。实际上就是把开发中各个行业的佼佼者整合到生产线上,最终完成大盘的开发,而明发集团做到了。”除了南京外,明

发集团的战略布局还包括扬州、无锡、苏州、上海、镇江、马鞍山合肥等多个城市,明发以南京为核心的两小时都市圈的战略布局已经完成。

销售上,自2004年明发滨江新城首次亮相以来,屡屡创下销售神话,2004年9月开盘,当天销售825套,当年销售10个亿;2005年12月二期开盘,半年销售逾3600套,销售额12个亿,2007年3月三期开盘,至今已累计销售万余套……即便遭遇2008年罕见的楼市低迷期,它仍以月均200套的

热销速度领跑南京楼市。

明发滨江新城的相关负责人告诉记者,明发滨江新城的热销与其一直遵循的配套先行的原则是分不开的,教育上携手实幼、琅小、一中,打造南京首个全程式名校社区;医疗上,联手鼓楼医院,在社区设立专家门诊部;商业上,自身20万平米的商业中心和50多万平米的华东MALL;交通上,明发滨江新城距离柳州路交通枢纽站仅数百米,紧邻规划中的地铁三号线……

## 跨江发展的“运营纪”

6年前的江北和现在相比,最大的变化在哪里?江北的发展究竟走过了怎样的历程?江北的6年大发展,对南京发展意义体现在何处?“跨江发展”又是经过怎样的路径方成现实?这一系列问题,明发滨江新城无疑这其中最重要的亲历者和见证者之一。

从跨江战略的提出,南京政府不断加强对南京滨江大开发的支持力度,尤其是过江“大动脉”的贯穿:三座大桥横跨、纬七路过江隧道、长江三桥、桥北收费站的外移……滨江开发进

入新阶段。

在江北,百万平方米以上的大盘云集,“大盘开发”也从简单盖楼上升到“造城运动”。江北的发展相比南京其他地区的一个最大特点便是其开发建设地产开发先行,很多需经政府规划和市场发展的相关配套由区内大盘独立完成。如明发滨江就在众多市民还在质疑江北的配套何日真正完善时,率先引入鼓楼医院、南京市实验幼儿园、琅琊路小学、南京市第一中学等一系列相关配套,为业主解决了生活问题。

现如今,江北的开发规模已远远不仅是“板块开发”,众多的超级大盘、品牌开发商的进入,是在开展着一场规模宏大的“造城运动”,政府“一城三区”的规划早已很明晰地指明了未来江北的“新城”定位。据政府远景规划,江北未来人口规模将达到三百万,将承受南京城市三分之一的人口。新城的建设呼唤城市运营商,而新城的最终发展成熟,也唯有城市运营商方能完成。

明发滨江新城基于得天独厚的资源背景,凭借先进

的开发模式和完善的规划配套,规划集居住、教育、医疗、商业、休闲、观光为一体的大盘格局,配套手笔之巨,在南京前所未有。明发集团为提高项目的综合品质,摒弃了“封闭社区、纯居住大盘”的传统模式,重金聘请国际优秀设计师,把国际先进大盘设计理念融入明发滨江新城的开发中,社区配套主动承担城市的部分责任,在1600亩的土地上实现“造城”梦想。加之明发顶山镇项目的即将动工,明发不仅在造城,更多的是在造一种生活。

## 完美收官的“江山纪”

作为明发滨江新城的压轴之作,明发江山纪350栋万元江景“楼王”现已推出,成为了江北楼市史上的“最贵公寓”。地铁三号线开通后,江山纪的房源将是整个小区中最靠近规划站点的,成为真正的地铁房。当然,江山纪享有小区完善配套:5.8万平方米明发滨江公园、11万平方米北堡公园、2.4公里滨江景观大道、南京市实验幼儿园、琅琊路小学、一中、鼓楼医院等完善配套。值得一提的是,20万平方米的明发外滩中心

面向全球招商,引进世界500强企业,整合品牌商家、连锁超市、美容美体服务机构、餐饮娱乐、家政服务中心等。

万元江景“楼王”推出后,短短两个月时间,首批江山纪房源便上涨了3000元/平方米,正因如此,正在热销的348、349两幢所剩不多的就显得弥足珍贵。据悉,目前这两幢江景房的均价仅为8000元/平方米左右,一江之隔的河西江景房价格都在2万元/平方米以上,贵的房源甚至卖到4万元/平方

米,升值潜力毋庸置疑,自开盘以来,明发江山纪早已引发众多的关注,不少准业主表示,因为拥有绝佳的江景资源,再加上不足江南一线江景房一半的价格优势,使得他们一直十分关注该楼盘新推房源的动向。这些具有长江情结的买房人纷纷指出,这一批房源属于明发滨江新城内性价比极高的一个组团,未来的升值潜力将非常值得期待。此外,281幢46—52平方米瞰江小户型也已推出,面江户型均价

7500元/平方米,背江户型均价仅为5500元/平方米,其实,“江山纪”引发热议由于明发滨江新城一直以“滨江生活理念”打造,整个项目有2.4公里的江岸线,建设中的滨江大道也以其为起点。目前,2.4公里的景观绿化带正在进行国际招标,另外面积11万平方米的北堡公园也在进行开发,其中5万多平方米则由明发集团自行投资建设,打造原汁原味的“滨江生活”。

本版撰文 葛九明



项目实景



滨江地址:南京长江大桥北堡公园滨江大道1号

滨江热线:58877777 57031108