



世茂璀璨江山实景图

下一个河西南在哪里？ 南京楼市新兴板块潜力分析

从2012年片区内首个住宅楼盘以均价约1.7万元/㎡的价格入市,到2015年8家品牌房企结盟,“星八客”加入“3万俱乐部”并且直奔均价约3.5万/㎡,再到如今二手房价基本站稳约6万/㎡,更有多家楼盘的二手房已经突破约7万/㎡大关(价格来源:365淘房网)……在南京楼市,河西南是个传奇的板块,受益于规划引领、配套兑现,河西南在不到10年的时间里迅速崛起,表现异常抢眼。

时至2021年,目前河西南可售房源屈指可数,与此同时,新房源无论户型面积还是首付比例都有了很大飞跃,让普通购房者越来越高攀不起。

下一个河西南在哪里?对于普通购房者而言,寻找一个新兴的潜力板块,抢在板块价值爆发之前入手,是更为明智的选择。

●本报地产评论员 刘莉

◎江北核心区

供应量巨大，
竞争加剧略有降温

2017年,33.2平方公里江北核心区成立。作为整个江北新区资金、基建、产业、教育等资源导入集中的板块,近几年江北新区核心区的变化可谓翻天覆地,区域购买力也呈爆发式增长。

江北核心区到底有多火?2020年6月1日,核心区红盘江畔都会上城加推两栋楼共计223套房源(人才房67套),精装均价31307元/㎡。即使均价相比前期上涨800元/㎡,223套房源总报名人数共计12815组,中签率低至1.7%(数据来源:扬子晚报)!

经历过万人摇、首付8成、升级包加持的江北核心区,进入2021年以来却出现了一些降温的迹象,部分楼盘摇号人数下降,也有楼盘开盘现场没有实现100%的去化率。

值得一提的是,今年江北核心区的供应量明显增加。“金三”期间,有6家楼盘共推出近2000套房源,江北核心区一举成为南京主城所有板块中上市房源量最多的一个板块。下半年,江北核心区将再次迎来集体供货,统计显示,下半年江北核心区有17家楼盘入市计划,其中10家是纯新盘!业内人士指出,过去几年核心区已经卖出了两三万套新房,今年新房扎堆上市,加上土地供应量的增加,使得江北核心区的市场竞争加剧,也有利于开发商和买房人回归理性。

◎大校场板块

改善为主，
有新盘房价已超5万/㎡

大校场板块地处南京主城东南部,发展核心为原旧机场片区,2015年,大校场机场正式关闭,新时代的“南部新城”也正式拉开帷幕。根据《南部新城机场跑道周边地上地下一体化城市设计》规划,大校场片区集结了南京6条地铁线,共设10个地铁站,还有九条干道纵横交错,出行便捷,再加上南部新城医疗中心、南京市中医院、南京外国语学校高中部、全民健身中心等教育、医疗配套纷纷落地,大校场这块曾经差点被人遗忘的“主城最后一块地”近几年的热度和人气正与日俱增。

2020年9月,备受关注的大校场板块终于迎来了新盘入市,华著兰庭6成首付,244套房源在开盘3小时内售罄。一个月后上市的云澜尚府项目,定位科技住宅,户型143㎡起步,首付8成,仍阻挡不了买房人的热情。

“逢开盘必日光”的大校场,板块内的纯新盘和地块储备还是比较丰富的,据统计,片区内还有7家纯新盘将陆续上市。其中,纯新盘金基望樾府全装修销许均价46373—47409元/㎡(数据来源:365淘房网),加上升级装修包后房价已经破5。此外,接下来大校场片区新房100㎡的起步面积段也基本绝迹,120㎡以上,甚至140㎡的改善产品将成为主流。未来在大校场买房的成本,直追河西南。

◎五桥板块

交通加速华丽转身，
价格优势凸显

自从长江五桥正式通车后,五桥板块也从之前的不温不火华丽转身,一跃成为了南京楼市的热门板块之一,板块内各家楼盘的看房人数都显著增加。

为什么一座跨江大桥的通车,能带动整个片区的房地产市场腾飞?关键因素在于五桥板块得天独厚的地理位置。

首先,五桥板块是江北新区的重要组成部分。作为江苏省唯一的国家级新区,江北新区获批已然6周年,在交通、医疗、教育、民生等多个领域的进步有目共睹,而且未来依然有无限可能与机遇,而这些政策红利不单单是核心区,也是五桥板块和其它片区都能共享的。

更重要的是,五桥片区与河西南仅一桥之隔,全线双向六车道的五桥去年12月通车后,就可以快速直达对岸的河西南。与河西南的高房价相比,五桥片区目前在售的楼盘有世茂璀璨江山、江山大境、金基江畔月明府等,均价在26000—30000元/㎡之间(数据来源:365淘房网),价格优势明显。

此外,2020年4月8日,江北新区官网发布了《南京五桥沿线城市设计及管控调整》重磅文件。根据五桥沿线的规划,规划区内未来不再新增居住用地,意味着现有楼盘卖一套少一套,留给买房人的机会并不多,伴随着板块价值的迸发,未来值得期待。

4条地铁，
大型带状生态公园
还有八个特色组团
……

五桥沿线， 江北新门户

伴随着五桥正式通车,五桥沿线也吸引了越来越多的关注。未来的五桥沿线将会以什么样的新面貌呈现在全市人民的面前?《扬子楼市》邀请到五桥沿线地区规划设计单位、东南大学城市规划设计研究院的相关负责人进行了揭秘。

打造最美最具活力的过江生态通道
建设江北新门户、江山生态廊、青春创智轴

南京五桥是南京江南主城与江北主城之间的重要交通联系通道,江北新区五桥沿线地区是展现江北现代化城市形象的重要窗口。为达到缝合长江两岸以及廊道两侧片区城市功能、激发廊道沿线地区城市活力、展现生态文明时代江北新区城市建设新形象的目标,南京江北新区五桥沿线地区的城市设计应运而生。

按照规划,五桥沿线在区位上主要位于南京江北新区研创园,是以五桥连接线为中轴,两侧各700—1300米用地的规划范围,总面积约7.4平方公里,规划区内规划人口约5.9万人。

本次规划提出打造南京最美最具活力的过江生态通道,建设“江北新门户、江山生态廊、青春创智轴”。(来源:《南京五桥沿线城市设计及管控调整》)

规划4条轨道线
打造八大特色组团

据介绍,五桥沿线规划以人为本,注重环境、经济、社会的协调发展,重点塑造规划区“一个文体绿心、三条城市轴带、四个景观节点、五条景观轴线、八个特色组团”的总体空间结构。

在交通方面,规划区未来将有10号线、11号线、15号线和17号线4条轨道线,设置6个轨道站点。商业配套上,浦滨路与五桥连接线处将形成该地区的主要商业节点,五桥沿线绿地公园两侧的公共建筑将结合公园布局商业、休闲服务设施与空间,为周边居住和研创人群提供良好的配套服务。

依托重要地标建筑、主要城市道路及滨水开放空间构筑片区视廊观景系统。在规划区内重点控制数个一级地标建筑和二级地标建筑,2条主要景观视廊、3条次要景观视廊,为市民观赏江山景观及城市天际线创造良好的条件。五桥沿线还将依托研创园三大主导产业,衔接产业规划,对接已有项目,进行产业布局规划,吸引研创人群过来工作创业发展。

可以预见,未来的五桥沿线,将从交通廊道切割城市造成的消极空间转化为融合共享充满活力的城市舞台!