

# 跨时代的牵手—— 一桥飞架,穿越现在与未来

"实在是太快了,才上 车没多久就到河西了!"开 车走过长江五桥的车主, 几乎都会发出这样的感 叹。

2020年12月24日,南京城市交通迎来历史性高京城市交通迎来历史性高光时刻,长江五桥正式通车。全线双向六车道,全长约10.3公里,桥的一头连着河西新城,另一头直达国家级江北新区。大江南北,两大板块,实现轻松跨越。

长江五桥的建成通车,不仅使江北核心区内主要过江架构完成,而且让"双主城"的城市格局真正得以实现。

#### ●本报地产评论员 金海亮

# ◎拥江发展

# 河西的现在,江北的未来

一江之水,蜿蜒流淌。南京,总面积6587.02平方千米(数据来源《南京市人民政府》官网),地跨长江两岸。河西与江北,仅一江之隔,板块发展因时间之差,出现了较为明显的差异。2003年,河西新城规划正式出台,凭借十运会规划带来的高起点,各级政府投入了大量财力、物力、人力以保证河西的持续发展。如今,十多年的时间已过,河西板块繁华已成,从起初的一张图纸发展为全市炙手可热的板块之一。

对于江北的发展,多位城建专家都给予过厚望。"拥江"、"拥河"发展,也是国内外许多城市的发展之法。从巴黎塞纳河、伦敦泰晤士河,到上海外滩、武汉外滩……滨江,不但可以是一道美丽的风景线,更应该与一个城市的未来发展共进,成为城市生动的面孔。

"河西的现在就是江北的未来,而且应该被赶超。"早在2014年11月,南京大学城市科学研究院院长张鸿雁在接受本报《扬子楼市》专访时,曾明确表示"后起之秀"的江北新区,有实力成为南京的一张新名片。

#### ◎一桥飞架

# 河西江北速达

2015年6月,国家级南京江北新区成立,新区的强势崛起,有目共睹。从2015年的GDP1465亿元到2020年,江北新区(直管区)已实现GDP2103.98亿元(数据来源

《南京江北新区管理委员会》官网),位居全市第二位。人均GDP约为24.95万元,更是领跑全市。"力争用十年时间,再造一个新南京!"并非只是豪言壮语。

"一桥飞架",去年年底五桥的通车,更是让板块的发展迎来破局。首当其冲,是交通壁垒的打通,直接受惠的当属江北五桥板块,通过24小时免费、双向六车道的长江五桥,从江北到江南,通行更便捷。"没想到,几首歌的时间,就能从单位楼下到小区门口。"对于通勤两岸的市民来说,五桥大大提升了他们的出行便捷度。

破局之后,带来的是两大板块的资源共享,也加快了江北新区挺进主城的进程,与河西新城的距离迅速拉近。

可以说,作为江北新区和江南主城的重要联系通道,五桥——江山大街廊道是串联南京河西和江北的重要轴线之一,是当之无愧的"黄金走廊"。

# ◎ 未来可期 多重利好加持, 打造江北新门户

除了长江五桥的免费快速通行,让区域 居民喜大普奔,《南京江北新区五桥沿线城 市设计及规控调整(公众征求意见)》中所提 及的种种利好,更是给这个板块的发展铺开 了一张宏伟蓝图。

在这份文件中,官方定调,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。作为核心发展区域,总面积规划 约7.4平方公里。五桥核心区的定位是打造 南京最美最具活力的过江生态通道,规划以人为本,注重环境、经济、社会的协调发展,融合共享充满活力的城市舞台,成为"江北新门户、江山生态廊、青春创智轴"(来源:《南京江北新区五桥沿线城市设计及规控调整》)。

未来将重点塑造规划区"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。

多重利好强势加持提振,五桥板块未来 不可限量。

# ○置业新热土 成本降低,置业"香饽饽"

五桥的开通,也让板块置业热情空前高涨。一桥之隔,河西房价部分已达6万元+/平米,直逼7万大关。而五桥板块房价仍处于价格洼地,均价目前维持在3万元+/平米(来源:365淘房网)。便捷的交通,共享的资源与配套,置业成本却能大大降低,也无怪乎,五桥成为置业的"香饽饽"。据悉,五桥的世茂璀璨江山,更是成为区域的红盘之一,每天前来看房的客户络绎不绝。

但这也许只是刚刚启幕的五桥板块暂时的房价状况。同样遥想当年的河西南,2012年9月,海峡城以1.7万元/平米的均价首开,最后集齐"星八客",房价跨入"3万"俱乐部,到如今二手房价稳居6万元+/平米,直逼7万大关(来源:365淘房网)。如今一房难求的河西南,当年也经历了从无到有,从少人问津到炙手可热。可想,资源倾斜的五桥板块,未来的前景看好。

### 评论

# 迎接区域发展的"核聚变"

长江五桥的通行,也意味着城市 跨江发展的号角再次吹响,江北新区 的发展再迎新契机,其中的受益者 就有江北五桥板块。

与十年前的河西南一样,五桥板块的诞生,也是白纸一张。但与河西南大不同的是,一桥跨越,资源优享。作为又一块新区热土,五桥板块的发展既享受一江之隔——河西的丰富配套,又在自身规划指引下,在区域建设发展中进行提档升

级。可以说,无论从自然到商业,还 是从交通到配套,五桥的建设起点 就很不一般。

与河西共享的成熟配套且不赘述,仅看五桥自身的规划,就能看出"江北新门户"的官方定义不是虚言。空间规划方面,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。交通配套方面,规划4条轨道线,并于规划区内面,规划4条轨道线,并于规划区内

设置6个轨道站点(来源:《南京江北 新区五桥沿线城市设计及规控调整》)。

有蓝图规划,有配套加持,与城市共成长,五桥作为城市新板块,也吸引了包括世茂在内众多品牌开发商鼎力加盟,为置业者提供优质的住宅产品,为板块引流贡献力量。

"五桥太抢手了!"这是经历过 最近大半年五桥抢房潮的买房人 的"抱怨"。作为炙手可热的主城 新区,根据规划,未来五桥核心区却不再新增居住用地(来源:《南京江北新区五桥沿线城市设计及规控调整》),这里的宅地资源的稀缺性,不言而喻。

在诸多利好的加持下,五桥将不只是连接江南江北的交通干道,更是加强南京长江两岸联系的重要经济走廊,未来随着更多政策的加好,五桥板块的发展或将再跃新台