



潮向 之地铁盘

2005年,南京地铁1号线试运行。奥体、城南、城北等区域楼盘也在此前后迎来第一轮飞速发展。到2007年,地铁盘房价最高的已升值100%。地铁南延线、地铁2号线离我们越来越近,地铁3号线的规划也已确定。地铁盘的投资价值毋庸置疑。但是,也得学会具体考量。

地铁,楼盘升值的最大靠山

[地铁1号线南延线]

城市生活向南看

南京在建的两条地铁线路中,1号线南延线对于楼市的覆盖和拉动显然高于2号线。一方面,1号线南延线惠及的楼盘数目远高于2号线;另一方面,1号线南延线肩负着打通江宁对接主城交通瓶颈的重任,从而为南京城市向南拓展迈出重要一步。能否不负众望?近年楼市的热火朝天和房价的猛涨尚只是一个参照,未来两年内方能见分晓。

提速江宁楼市

近年来,江宁的发展一直受交通瓶颈的限制。2004年,关于地铁1号线向南延伸的规划性框架开始制定,地铁进江宁的消息被证实,板块内的开发商开始“谈地铁兴起”。“规划刚公布时,江宁房价是普涨了一阵子,但并没有持续太久。”一位业内人士回忆说,由于此后两年内,路线和站点变动了几次,动工时间也一拖再拖,开发商借机提价并不具备条件。

但这期间,每一个小的节点和插曲也都可能牵动百万人的心。直到2006年11月20日,南延线试验段动工开工,开发商和购房者才仿佛吃了颗定心丸。此后一年内,恰逢全国楼市“大年”,加上地铁引擎的拉动,购房者纷纷涌向江宁置业的同时,江宁房价也开始突飞猛进。

数据显示,地铁动工之时,江宁均价在4000元/平方米左右,而到了2007年底,这一价格已达到5800元/平方米。而对于其中的地铁楼盘,售价普遍在6000~7000元/平方米。

目前,南延线沿线在售楼盘分为宁南、岔路口、百家湖、竹山路、大学城几个区段,除了岔路口基本无房外,其他四个区段各有2~3家楼盘在售,价格依次是9500元/平方米、7800元/平方米、6000元/平方米、5000元/平方米。

快报记者 刘果



[1号线南延段(安德门—药科大学)部分在售楼盘信息]

明发商业广场
项目位置:宁南大道以南卡子门大街以西距地铁1号线南延段花神庙站300米
在售房源:SOHO公寓均价7000-8000元/平方米,商铺面积40-70平方米均价7000-30000元/平方米

东渡国际青年城
项目位置:江宁区天元中路69号武夷绿洲北面靠近地铁1号线南延段小龙湾站
在售房源:少量55,82以及129平方米住宅,均价

6200元/平方米

武夷绿洲
项目位置:江宁科学园天元中路99号
在售房源:90多套130平方米户型,单价5700-6200元/平方米

东方龙湖湾
项目位置:江宁区秣陵街道龙眠大道588号
在售房源:60多套130平方米与103平方米房源,均价5500元/平方米
周映余 整理

[地铁2号线]

沿线楼盘还能涨多少?

与1号线相比,南京地铁2号线沿线的楼盘并不多。又由于2号线横穿河西新城、南京主城区和东郊环紫金山景区,备显珍贵的2号线地铁盘从2006年至今房价升值了100%以上。按照计划,明年5月2号线及东延线将正式开通,而目前在售中的2号线沿线地铁盘仅10余家。被众星捧月了数年的2号线地铁盘,还有投资空间吗?

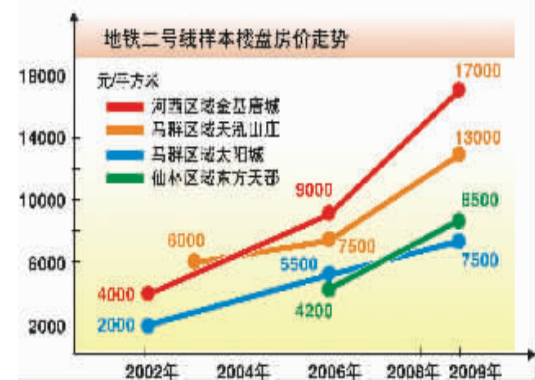
回顾 动工至今沿线房价翻了一番

2006年5月南京地铁2号线正式动工。从河西的汪家村横穿主城到城东的马群,沿途共设19个站点。随着2号线东延线的施工,又设了紫金山站、仙鹤门站、仙鹤门站、南师大站和仙鹤门站5个站点,连接仙鹤门站、仙鹤门站、南师大站和仙鹤门站。从俯瞰城市版图,沿线横贯东西,未来将是城市的交通大动脉。

不过,2号线沿线的楼盘并不多。这就使得在动工之初,2号线楼盘就一路上涨。

据了解,早已交付的位于2号线茶亭站的金基唐城,在2002年的售价仅4000元/平方米左右;而到2006年地铁利好放出时,价格攀升至9000元/平方米以上;现在,金基唐城二手房价格在1.6-1.8万元。地处紫金山东麓、临近2号线马群站的天泓山庄,2003年时的售价仅在6000元/平方米,地铁利好放出后关注度很高,到地铁动工后的2006年,价格升至7500元/平方米;现在天泓山庄的二套房售价在1.3万元/平方米以上。

价格因地地铁跳跃最大的是仙鹤门站。这个乘坐公交车至少需要1个小时才能抵达的大学城,开通地铁后,20分钟即可抵达主城。2006年,该区域的东方天郡、亚东城、赛世香樟园等楼盘的售价普遍在4000-5000元/平方米左



右,时下该区域的住宅楼盘均价在7500-8500元/平方米左右。

一位地产人比喻,地铁之于主城范围内的楼盘更多是锦上添花,而对大东郊楼盘而言无异于雪中送炭。从2006年至今,2号线地铁盘的价格至少翻了1番。

观点 东延线楼盘或能升值30%

不过,在价格翻番后2号线的魅力仍促使楼盘大卖。去年9月,位于2号线油坊桥站的七彩·小贵族开盘,200余套房源一天内全部售罄。今年4月,挑高户型的七彩·幸福里开盘,300套房源仍在1天内全部售完。据了解,5米挑高小户型是该项目的重要特点。面积虽然只有50多平方米,可客厅和主卧室的开间都达到4.2米,楼上楼下都有卫生间。同时,走廊内的公共部分挑高面积全部赠送给业主,每户都有8-10平

方米。近期将加推最后一栋5米挑高两房户型,总价最低23万元起。万唐置业总经理周斌的解释是,“这可能南京目前总价最低的地铁楼盘”。

金石地产总经理陈洁认为,在2号线开通后,地铁盘还有一波上涨空间。南京河西部分因为1号线的开通和城建利好此前价格的上涨幅度较高,而城东的普通住宅,尤其是中山门以外的住宅楼盘,至少还有20%-30%的上涨空间。

持同样观点的还有易居中国市场营销部经理王鹏,他认为,与同区域的普通住宅相比,轨道旁的楼盘升值空间要高出10%-20%。但也并非所有地铁楼盘都会100%升值,其中区位规划配套较好,占据独特资源,目前房价也相对较低的,地铁开通后会带来良好的升值空间;但对于目前房价已很高、严重透支了地铁利好的区域,未来升值空间将非常有限。快报记者 杨连双

[地铁3号线]

缩短南北价差

据《南京地铁3号线工程可行性研究报告》推荐方案,今年下半年计划启动的南京地铁3号线工程共设19个车站,包括江北3个高架车站、一个地下车站,以及江南的15个地下车站。根据规划,地铁3号线从原江浦县的林场火车站出发,经上元门过江通道越过长江到达江南地区的五塘村、南京火车站,在新庄站南折向太平北路方向,过市政府、大行宫等站后经过夫子庙直至南京南站,线路总长30.9公里。

江北与主城价差拉近

地铁3号线构成城市的南北轴,受益的板块很多,其中江北首当其冲。据了解,现在沿滨江大道一带已经与柳州路形成了快速交通环线,而沿线的配套也在陆续跟进。加上地铁3号线在明发滨江新城、威尼斯水城、江岸水城等项目附近设站,对这些项目影响深远。

“对江北楼市而言,目前最大的制约因素还是来源于交通,不少楼盘借助地铁这个卖点,突出强调了位于地铁出口不远处的地段优势,而真正能够嫁接地铁,让业主享受到便利生活的楼盘将会凸显升值潜力。”明发滨江新城等楼盘营销负责人认为,由于距离地铁较近,同时一些楼盘又在社区配套中,为地铁辅助做了巴士等交通配套,未来江北滨江一带楼盘与主城区核心区距离拉近,其价格也将与主城区楼盘接近。而由于目前主城房价每平米大多突破万元,相当于江北楼盘的一倍以上,地铁开通后,这个价差将会缩小。

多板块楼盘将直接受益

“3号线纵贯南北,将南部的江宁、中部的江北、北部的江北紧密联系在一起。”此前据南京房地产开发建设促进会秘书长张辉等业内人士介绍,地铁3号线开通后,将会拉动卡子门板块,夫子庙板块,太平南路、太平北路沿线板块,中央北路、五塘村板块,桥北等诸多板块。同时3号线兼顾旧城改造和新区开发,中部靠近夫子庙的东地区以及太平南路沿线和下关都是今年拆迁改造的重点区域,南北两头的江宁和江北都是亟须轨道交通、完善配套的新区,既有利于旧城改造的地块升值和顺利实施,同时也可以解决新区交通配套,从而整体拉动这些板块的价值提升。快报记者 许延正

[2号线部分在售楼盘信息]

七彩·幸福里
地址:雨花台区油坊桥
房源:42-43平方米和51-52平方米挑高5米户型,均价6450元/平方米

凤凰和煦苑
地址:建邺区兴隆大街与江东南路交叉点东北角,

靠地铁2号线所街站
房源:8月推90-120多平方米两房三房,价格待定

翠屏紫气钟山
地址:南京紫金山东徐庄软件园内麓,靠地铁2号线仙鹤门站
房源:105-230平方米

花园洋房,40-60平方米“小洋房”,均价7-8千元/平方米

紫园
地址:环陵路99号地铁2号线马群站
房源:下半年推543套别墅、花园洋房和小高层5-9层房源,价格未定



本版制图 李荣荣 俞晓翔