“时间房价”越高,房子的性价比越高

南京楼市五大片区“时间房价”大比拼

WHY 应对调控更要懂“时间房价”

房产调控来临,不少楼盘价格出现了松动。那么,当下应该买什么样的房子?决定房产价值的因素是什么?

“地段,地段,还是地段”。有数据显示,纽约、伦敦、香港、东京和上海、广州、北京等城市成熟的地铁物业价格平均高于同片区30%以上。以最典型的上海莘庄为例,开通地铁后,短短四五年,莘庄成为首个突破万元大关的外环区域,一跃成为上海新兴住宅区,目前莘庄的房价仍处环外区域的前列。国际经验表明,越是大城市,人们出行对公共交通的依赖度越高。在公共交通中,地铁因其快速、安全最受青睐。铁轨所指之处,必有密集楼盘,必有熙攘人群。地铁使房地产市场从土地稀缺、密度过大的市中心逐步转移。

因此,我们有理由相信,无论调控如何,地铁作为城市开发的引导作用不会失去,那么对普通购房者来说,首先要做的就是计算“时间房价”了。

HOW 如何计算你的“时间房价”

计算公式:

A(工作地房价)-B(居住地房价)=C(房价差)

C(房价差)÷T(乘坐地铁时间)=V(时间房价)

计算步骤:

1.设定平时活动或工作中心点,计算出当地平均房价(A)

2.找出心目中的购房地点,计算出当地平均房价(B)

假设您在考虑两处地点的房子

①城北迈皋桥地铁站附近,当地的平均房价为B1

②河西的奥体地铁站,当地的平均房价为B2

3.找出两处意向购房地点到工作中心点的时间

①从迈皋桥至工作中心的时间为T1

②从奥体至工作中心的时间为T2

计算

①迈皋桥附近楼盘“时间房价”:(A-B1)/T1=V1

②奥体附近楼盘“时间房价”:(A-B2)/T2=V2

结论

“时间房价”为综合考量时间和房价成本,V的数值越大,则“时间房价”越高,房子性价比越高。**快报记者 葛九明**

大城东

马群站

[时间房价=价格差/时间=750]

[计算参数]

新街口房价:3.5万元/㎡

地铁2号线马群站房价:2万元/㎡

价格差:1.5万元/㎡

时间:坐地铁20分钟

驱车东行,或乘坐9路公交横穿整个城市,直抵东郊梅花山、美龄宫和中山陵,几乎是每一个南京人的最爱。

家住东郊,就更珍贵。

但出城挤,进城难,车马鱼贯中山门,中山东路也成为南京道路中著名的“南京第一堵”。居住或出行,总要舍去路上的时间成本。

5月28日,地铁2号线试运营后,一切或将不同。

根据地铁每两站之间2.5分钟的运行时间计算,从新街口到马群站经过8站,仅需20分钟即可以到达。而按照当地2万元/平方米的住宅销售价格计算,以新街口为参照物,城东马群一带物业的时间房价为750。

作为紫金山东麓一块宝地,南京东郊一直被高端圈层所钟爱,板块内也藏着南京最为顶级的一批物业。紫金山别墅帝豪花园、钟山国际高尔夫、钟山美庐等均身价数千万,以外籍人士、企业高管、私企老板等居多。天泓山庄、紫金上林苑、钟鼎山庄、紫金东郡等一批高端住宅的开发,令一批中产人士住进东郊。地铁2号线运行,是为锦上添花。

值得期待的是,靠近地铁2号线仙鹤门站的紫金东郡,有望近期开盘,推出电梯花园洋房。此外,招商G67地块、宏图上逸园2期也有望在下半年正式面世。

[楼盘链接]

楼盘名:紫金东郡

地铁站:2号线仙鹤门站

时间房价:价格待定,十站抵达新街口

点评:苏宁·紫金东郡是环紫金山板块为数不多的高端住宅之一。亮点一,物业类型为层层退台多层电梯洋房,低密度社区较为难得,居住舒适度高。亮点二,小区整体为地中海风情社区,内部园林景观和建筑风格值得期待。亮点三,项目紧邻苏宁总部基地,共享总部基地的星级酒店、商业配套等。未来人气、居住、商业氛围都将有所升级。

仙林

[时间房价=价格差/时间=700]

[计算参数]

新街口商品房价格:3.5万元/㎡

地铁2号线仙林中心站房价:1.4万元/㎡

价格差:2.1万元/㎡

时间:坐地铁30分钟

十年房价800元/平方米的老仙林已是恍如隔梦。如今的大仙林板块,是南京人最热衷的置业区域之一。

仙林崛起,得益于仙林大学城的初见规模。目前整个区域内已有南大、南师、南财、中医大等11所大学进驻。此外区域内也有南师大幼儿园、南师附小、南师附中、仙林外校等教育配套分布。

整个仙林仍以低密度产品为主打。从早期的沁兰雅筑、听泉山庄到后来的栖园、山水风华、汇杰文庭、招商依云溪谷、东墅山庄、新城尚东区,几乎全部为联排、双拼、叠加等别墅产品。早年的住宅只有亚东城、赛世香樟园、东方天郡等几家,已经全部售罄。目前在售的也只有仙龙湾、诚品城、鸿雁名居、三味公寓等几家住宅项目。

按照2号线仙林中心站附近1.4万元/平方米的房价计算,当地抵达新街口的时间是30分钟,时间房价700。事实上,距离地铁站位置稍远的诚品城、鸿雁名居等低于1.4万元/平方米,三味公寓则是精装小户型。

此外,位于大庄6号地块的保利紫晶山、仙鹤山北的恒基·玲珑翠谷是区域值得关注的新盘。

[楼盘链接]

楼盘名:招商·依云溪谷

地铁站:2号线学则路站

时间房价:新房源价格待定

点评:对于别墅而言,地铁本非必然,锦上添花当然更好。

5月依云溪谷有望推出最后一批别墅“独一墅”,以双拼、独栋为主。其中,临湖的独栋别墅面积段在400-600平方米左右,观景视角极佳,仅有3套。双拼别墅面积段在300-400平米,有20余套。“独一墅”是稀有城市地铁别墅、醇墅纯别墅区依云溪谷的封疆项目。据了解,本批双拼别墅每户有100-145平米的地下室赠送,独栋别墅的地下室赠送面积高达140-200平米。**快报记者 杨连双**

江宁

东山片区

[时间房价=价格差/时间=571]

[计算参数]

新街口房价:3.5万元/㎡

地铁1号线南延线小龙湾站房价:1.3万元/㎡

价格差:2.2万元/㎡

时间:坐地铁38.5分钟

考虑到江宁有优越的山水资源,相对充足的新房上市量,日渐成熟的生活配套和地铁开通在即的利好,很多人还是将置业计划排在了江宁。地铁1号线南延线开通后,将大大降低老百姓的时间成本。

以江宁百家湖板块为例,根据地铁每两站之间2.5分钟的运行时间计算,从新街口到小龙湾站经过13站,再加上在安德门站所需的6分钟换乘时间,仅需38.5分钟即可以到达。而按照当地1.3万元/平方米的住宅销售价格计算,以新街口为参照物,江宁百家湖一带物业的时间房价为571。

和南京其他板块相比,571的时间房价,不禁让一些计划在江宁置业的人产生了一些疑虑,难道江宁的性价比最低?记者比较了一下,之所以江宁的时间房价低,是因为该板块距市中心距离远,而房价高。推动江宁房价上涨的原因,在于江宁和江北、仙林、河西等相比。它有本地原始的消费群体,有独立的生活配套和中心商圈,以及自己的产业支撑,再加上近来江宁“地王”频现,万科、雅居乐等一批一线开发商的陆续入驻,给江宁房价攀高又加了一剂强心针。

[楼盘链接]

同曦国际江宁1号

地铁站:胜太路站

时间房价:597

点评:江宁1号所处的区位号称江宁新街口,因为紧邻百家湖,又有优质的生态环境,成就了江宁1号无可媲美和不可复制的交通中央地带。

瑞鸿名邸

地铁站:小龙湾站

时间房价:571

点评:项目对面2万平米华润苏果已经正式营业,将为住户提供齐全、便捷的生活配套,加上金鹰、1912等商业入驻百家湖商圈,世茂100亿打造的杨家圩项目,小龙湾地铁站未来将被打造成台湾美食街。这些项目都将进一步提升板块档次。

江宁大学城

[时间房价=价格差/时间=520]

[计算参数]

新街口房价:3.5万元/㎡

地铁1号线南延线交通学院站房价:约9000元/㎡

价格差:2.6万元/㎡

时间:坐地铁约50分钟

5月,随着地铁一号线南延线的开通,全新的宜居板块将正式进入南京人的视野。12所高校聚集,地铁一号线南延线3个站点连接,加上独有的方山自然景观资源,位于江宁大学城的新居住区即将正式登场。

近期,大学城板块的万裕龙庭水岸、五矿御山湖、宜家国际公寓和文鼎雅苑4家楼盘都已蓄势待发。4家楼盘都紧邻地铁一号线南延线交通学院站,3个楼盘同时上市也给了购房人更多的选择。

江宁大学城的生活配套也日趋成熟,已投入使用的大学城商贸中心聚集了莲花超市、影院、KTV等系列配套,新的商业街乐活时尚街区已经开街,集餐饮购物休闲为一体的文鼎广场99街区预计将在今年9月登场。

业内认为,拥有景观人文独有资源的江宁大学城有潜力成为一个新的生活区,而地铁的开通将大大拉近该板块与主城的距离,大学城未来前景广阔。

[楼盘链接]

1.五矿御山湖

地铁站:交通学院站

时间房价:480

房源:60□、80□、130□约300余套房源,计划5月中旬开盘

2、宜家国际公寓

地铁站:交通学院站

时间房价:新房价格未定

房源:主力户型80㎡两房,首批100多套,计划5月上旬开盘

3、万裕龙庭水岸

地铁站:交通学院站

时间房价:新房价格未定

房源:一期6栋高层,80平米左右两房,100多平米的三房,计划8月开盘

4、文鼎雅苑

地铁站:交通学院站

时间房价:480

房源:首批3栋房源,103到108平米三房,计划5月开盘

快报记者 文涛

碧桂园“大城大爱,我们在一起”募捐活动五一启动

5月1日-5月3日,一场以“大城大爱,我们在一起”为主题的碧桂园纪念汶川地震2周年大型募捐活动,将在如山湖城南京展厅及项目现场同步举办。

本次募捐活动,由中国扶贫基金会与碧桂园联合举办。所有善款将在汇总后,交由中国扶贫基金会统一安排,用于地震灾区的救助等慈善工作。此外,如山湖城展厅及现场还将设置祈愿板与祈愿树,各位参与活动的爱心人士可以在祈愿板上签名留言,或用绿色丝带写上祝福语并挂在祈愿树上,为灾区同胞祈福。碧桂园在全国各地项目处,组织“大城大爱,我们在一起”主题公益活动,用以支援抗震、抗旱及贫困山区扶贫助学工作。

融侨·玫瑰纪 奥体稀缺洋房样板区即将公开

作为主城稀缺、奥体核心的花园洋房,融侨·玫瑰纪位于南京国际博览中心以北、奥体中心南门,占据着河西的优势地段与配套资源,距地铁一、二号线仅数百米。

融侨·玫瑰纪产品仅有148套房源,分为庭院洋房、宽景洋房和叠加洋房三大类,均采用150—220㎡的通透四居设计,分别设置下沉式私家庭院、南北双向景观露台、大面积空中花园、6米挑高客厅等不同产品特色,带来各不相同的居家感受。随着项目开发进程的深入,项目景观样板示范区及样板间将于5月8日正式全城公开。公开当天,项目不仅为客户准备了丰富多彩的节目和丰厚奖品,届时还将邀请台湾知名艺人现场助阵。