



除了占有稀缺资源的高端物业外,轨道交通周边的楼盘,在楼市新政调控下也具有溢价空间。  
——叶檀

## “南京第一资产增值服务平台”系列活动之地铁盘

# 地铁定律:生活减法,财富乘法

5月9日,现代快报主办的“中国·南京高端物业解析暨私人理财报告会”请来了独立财经评论家叶檀。活动现场,“南京第一资产增值服务平台”成立时,叶檀提出这样的观点:“调控下轨道边的物业仍可购买。”

5月28日,地铁二号线、一号线南延线开通,楼市隐藏了哪些财富机会?从一条地铁到三条地铁,绝不是“1+1+1=3”这么简单!车子、时间、油耗、碳排放……省的越来越多;朋友聚会、吃饭、看电影、听演唱会……生活越来越精彩。

### 智慧赢财富 叶檀法则 看好地铁盘

知识改变命运,智慧创造财富。叶檀一直居住在国内楼市火热的一线城市上海,她是怎样选择自己的居所的呢?

“我住在闵行区,这在上海不属于什么核心区位,以前就更属于乡下了。”叶檀告诉记者,这套房产算别墅了,2000年左右就买了,为纯自住。买人的时候也就60万上下,现在肯定是值几百万了。有庭院,很舒服,而且靠近地铁线。她的出行基本不靠开车,只需要开车10-15分钟到地铁站换乘地铁就可以,车在地铁站停一天,收费也就10元钱。

“可是,我有时还是觉得要是有一套出行更方便的公寓就好

了。”叶檀不经意间还是流露了一丝对地铁盘的渴望。在她看来,此轮调控一定是房屋从“投资价”变成“自住价”,即从炒房人买得起变成自住刚需族买得起。因此地铁楼盘肯定是自住族最喜欢的。“如果交通很方便的话,价格调整到8-9折就可以下手了。”

### 一线变三线 扔掉包袱 生活减负

记者曾采访过南京万科总经理朱保全:“万科为什么会选金域蓝湾,在这种普通南京人认为比较远的地方拿地?”朱保全的答复是:选地要选交通可达性好的,从地铁一号线南延线小龙湾站出来,金域蓝湾也就不远了。

交通的可达性成为楼盘价值的重要指标。南京只有地铁一号线

时,选择它的人也许终日在这条线上“工作→回家”,最多可以去奥体、火车站、新街口,一共16个站点,有限的区域;如果有了地铁一号线南延线、地铁二号线,分别有8个站点和15个站点,可达区域立刻增加了一倍多,开车几率大大减少,节省日常开支,也为生活减负。

### 减号变乘号 财富升级 娱乐提速

从物业价值的角度,多条地铁形成的网状交通给楼盘带来的价值可远不止多了一倍的站点。

美国学者屈菲尔有一个著名的“45分钟定律”,城市的规模取决于人们在其中移动的难易程度,即多数人一次出行不愿花超过45分钟的时间。轨道交通已成为现代都市人出门的首选交通工具。

也就是说,如果只有一条地铁,也许碰到仙林大学城的同学聚会就要为出行头疼,但如果有了转乘的地铁二号线,就能够符合“45分钟到达”的定律。父母、亲友也许从此不必一定要住在一个小区,只要都在地铁沿线就好;上一小时在南京奥体听演唱会,下两小时也许就可以在火车站准备出游。

统计表明,纽约、伦敦、香港、东京、上海、广州、北京等成熟地铁物业价格高于同片区其他物业30%以上,考虑到省下的购车费用、时间成本,财富增值是不争事实。

快报记者 孙洁

### 特别预告

5月28日快报《金楼市》将推出“地铁定律”特刊,敬请关注。



**+ 空间有限 梦想无界**

旭日爱上城四期下跃式公寓/私家庭院公寓  
70-90平米N+1户型同步上市

创新的下跃式公寓,私家庭院公寓  
有限空间激发您无限的想象力  
N+1精致两房,功能分区极具变化  
旭日爱上城四期,满足您生活的多样梦想

5.21-5.23 红太阳地产特别亮相国展中心“2010年南京春季住宅博览会”

B 3房2卫  
面积:115.00m<sup>2</sup>

B 2房2卫  
面积:100.00m<sup>2</sup>

旭日爱上城金钻旺铺现正公开发售



Hotline  
58492299 / 58493399

投资商:RSUN 弘阳集团 ■ 开发商:红太阳地产 ■ 地址:南京市大桥北路68号(大桥北路和柳州路交汇处西南角)

中国指数网 1030077