

冷静对待“地铁盘热”

随着新的地铁线路开通进入倒计时,《金楼市》推出的“地铁定律”的系列报道也得到了读者的认可。在与读者沟通中,不少人表达了这样的困惑:南京不少楼盘都打出了地铁牌,说自己是“纯地铁盘”。以迈皋桥地铁站为例,走出迈皋桥地铁站,只能依稀看到一两家在售楼盘,但至少有四五家都说自己是“纯正地铁盘”。究竟什么算地铁物业?有没有较为公认的界定标准?



如何辨别真伪地铁盘,是老百姓最关心的问题之一

1公里内可认作地铁盘

严格来说,地铁盘并没有规范的定义。但在参考国内其他一线城市以及国外的情况后,对地铁楼盘,业内仍然是有一些不成文的共识。南京房地产开发建设促进会秘书长张辉就表示,住在地铁附近的优势是能够无障碍地、快速地到达目的地,对于人口密度较高的南京来说,地铁的出现无疑会促进城市的发展变革,而地铁楼盘的升值潜力也会逐步体现。因此,开发商喜欢与地铁“攀亲”也就并不为奇了。至于地铁盘的界定,张辉则提出,一般认为,从楼盘出发至地铁站,步行距离在1公里以内的楼盘应视作地铁楼盘,1公里的认定是综合考虑到步行距离和人体舒适度。乘搭地铁的方便与否,从楼盘到地铁站步行的时间可以作为人们很好的第一心理感知。

业内人士指出,楼盘抢搭地铁,主要因为地铁对房地产的影响体现在对各站点一定范围内房价的上涨作用。记者截取了2002至2007年间上海房价走势做比后发现,6年时间,上海地铁楼盘的平均增长率为47.5%,高出非地铁盘近10%。而在南京地铁通车3年后的2008年,快报也曾对30余家地铁盘进行调研,包括亚东国际公寓、时光口韵等在內的一批楼盘都在近3年内平均升值了50%~100%不等。

距离远近影响房价涨幅

房价的上涨幅度与楼盘距站点的距离十分密切。易居中国南京市场研究部经理王鹏向记者提供这样一份资料,对上海地铁1号线漕宝路站周边实际房价与地铁站距离关系的调查结果显示,在0~1.6公里的范围内,房价随地铁站距离的增加而急速下降(即越

靠近地铁的楼盘价格越高);在1.6~2.5公里的范围内,房价下降速度变缓,受地铁影响渐小;而当该距离达到2.5公里以上时,房价差别开始变得不太明显。由此可以认为,地铁对周边房价的实际影响范围在0~2.5公里,最明显的影响范围在0~1.6公里左右。

但王鹏也表示,在一定距离里(如1.5公里内),地铁对房价影响明显,但对购房者来说,房子并非距离地铁越近越好,相反离地铁近的楼盘也是噪音大、人流大的地方,所谓地铁盘,只是楼盘的一个卖点,毕竟交通只是楼盘价值体系的一个指标,商业、医疗、学校、开发品牌等因素都需纳入置业考虑。 快报记者 葛九明

■敬请关注
《金楼市》5月28日推出的“地铁盘抗跌报告”

地铁催热主城熟铺

受新政影响,南京住宅市场整体表现平平,大部分购房者依然保持观望态度。而商业地产由于天生的“免疫力”,成为不少投资者的“避风港”。

上个周末,在南京万达广场售楼处再次上演“一铺难求”的景象,火爆的场景让开发商都感到惊喜。

“地段、地段,还是地段”,这句经典语录被奉为房地产业的金科玉律,商铺投资同样如此。南京万达广场占据城市中心绝佳地段,以旁人无法复制的气势吸引庞大人潮。120万㎡首席城市综合体的气势已经成为河西城市中心的地标。此次推出的金铺与未来的五星级酒店、5A写字楼、SOHO办公商务区仅一街之隔,是最靠近30万㎡超强商业配套的核心商业,轻松分享购物中心日均5万的人流,借助商务中心与周边数十家新老小区形成的强大消费网。现在买万达广场商铺不需要长时间的养铺期,可谓是真正的熟铺。

地铁所向,财富所向。一条地铁线的开通,将会成为沿线物业增值的导火索。城市生活渐渐展

现出向地铁沿线靠拢的趋势,因为出行是城市人考虑的首要因素。花费在交通中的时间和金钱越少,生活才会拥有先人一步的便捷。地铁沿线成为城市人争抢的宝地,自然而然导致沿线物业价值翻番。南京地铁二号线是一条连接主城区中心和城市副中心的東西向骨干线,南京万达广场紧邻地铁2号线的河西集庆门站,沿街金铺本来已经是一铺难求,地铁2号线开通之后的强劲增值潜力将会让万达广场沿街金铺成为南京财富漩涡中的“黄金眼”。依托地铁2号线的财富动脉,万达广场的财富版图将不仅只是建邺区40万常住人口,更囊括整个南京城。

万达广场一贯坚持“只租不售”的原则,而此次推出的沿街金铺真正成为投资者自己的商铺,是万达广场唯一让出的财富机会。万达广场沿街金铺面积从150~300㎡不等,一二联层的空间布局为不同业态、不同规模的投资者创造了平等的创富机遇,首层临城市主街、万达购物中心或商务区,每天人流川流不息,一场由万达广场发动的全民创富运动,由此掀起!

现代快报双休免费看房直通车线路

详情请查询 www.e-nj-house.com

预约热线:85180159
13611510768

(免费乘车,风雨无阻)

周六、周日上午江北8:50发车

明发滨江新城→旭日爱上城→天华硅谷→明发城市广场→金泉泰来苑→天润城→盘城公寓

(住宅清盘价4200元起)→南京经久建材装饰城(10余万元起,圆你商铺梦)

江北发车点:(1)华侨路咸亨酒店门口(上午8:50发车)(2)草场门车站9:00发车(56、66路车站机关加油站旁)(3)双门楼宾馆对面站9:10发车(21路、66路、56路、132路)(4)江苏展览馆(上午8:30发车)



六重“大礼”,献给未来!

不仅有
5000元“天润城成才奖”
5000元“天润城我爱我家网”征文、摄影奖、
10000元教育基金
全家免费游世博
还有
首套房置业“特别”基金
更有
“六一”节购房“超级”大礼!惊喜超乎想象?

活动时间:2010年5月29日-6月1日



天润城

Suning huanqiu Tianruncheng

丽河名校园

☎ 58579999-58491111

售楼处地址:南京市大桥北路77号 预售证号:宁房预第200700842

☐ 苏宁环球股份有限公司(深A000718) ☐ 投资商:南京天华百润投资发展有限公司

☐ 网址: WWW.SUNING.COM.CN ☐ 营销代理:南京世联52334815

天润城专线看房班车:发车时间:上午9:00 下午14:00
广州路苏宁环球大厦门口→湖南路苏宁环球购物中心广场→大桥北路天润城售楼处



◆江北超级大盘,苏宁品牌 ◆琅琊路小学天润城分校
◆一江之隔百万差价 ◆地铁三号线社区

本广告仅供参考,请客户以合同为准,其他一切未列事项或上述资料有所更改均以政府正式文件为准。