

地铁线上的房价洼地

X
档案

地铁站点:地铁一号线安德门站和小行站
取样楼盘:时光滢韵
项目位置:雨花台区小行里
项目动态:5月2日开始销售
楼盘房价:1.6万元/m²
时间房价:(新街口4万元/m²-安德门1.6万元/m²)/20分钟=1200
这个数值可谓是“全城最高”,足以证明其是名副其实的“房价洼地”

[区域分析] 价值得到进一步提升

随着时光口韵等2-3家楼盘的新房源开售,以安德门-小行为核心的城南板块无疑成为南京全城最受关注、最容易打动购房人的地铁楼盘板块之一。因为它已成为除城中楼盘外,离主城核心区新街口最近、性价比最高的板块,而且价值还会随着地铁二号线及一号线南延线的正式运营得到进一步提升。

按照时间房价的理念,地铁安德门站离新街口不过四站路,9分钟即可到达。加上从小区步行到地铁站、进站出站及车辆等候时间大概需要20分钟。

不仅离目前的主城中心近,该片区还处于新街口、奥体以及南京南站未来三大城市中心的交会处,综合“时间房价”也十分优越。三条地铁线路在时光口韵的南北两侧分别相交,而楼盘就处于三线交融的“黄金三角区”内。地铁一号线南延线开通以后,一号线将与二号线在安德门站会合,直通江宁方向;二号线东延线在元通站和新街口两处与一号线相接,方便了前往仙林、奥南的出行,其时间房价的效应更能凸显。

未来新街口与奥体,哪个城市中心会更出彩?还有南京南站,无论以这三大中心哪一个为原点计算,城南的时间房价,或者说性价比、均好性都是全城难找第二处。

此外,附近的公交线路也十分方便,26路沿线到达新街口、山西路等核心区域,127路可到龙江等新城区,96路则可到达雨花开发区。目前唯一困扰该地区的就是南京市民对这一地区并不熟悉,片区目前正在整体开发过程中。

[价值报告] 专属通道与地铁站无缝对接

北面是安德门,南边是小行站,时

光口韵虽然并不直接坐落于地铁口,但,居住在小区不同位置的业主可以根据自己家的情况选择最近的地铁站出口搭乘地铁,其中安德门站还是地铁一号线与一号线南延线的换乘枢纽。

目前,时光口韵推出的第四期房源是小区位置最优的房源,距离小行站比较近。与其他楼盘相比更具优势的是,为方便业主的出行,开发商建设了一条专用通道,大大缩短了到小行地铁站的距离。该通道目前已经建设完成,这在全市众多地铁楼盘中十分罕见。

坐拥地铁、区域的优势,楼盘的户型也瞄准了楼市的“刚需族”。据楼盘销售人员介绍,此次推出的房源有100多套,房型主要有88m²二房、103m²三房、125m²四房三种。88m²的两房比较适合年轻人的首次置业,很多购房人都是将其作为婚房的选择。几乎所有的户型都比较规整,103m²和125m²的户型都有二房朝南,而且南北通透,采光效果很好。125m²的户型,居然做到了四房,这比一般的四房140-160m²一下就“节省”了20-30m²,仅此一项就能使总价下降30万-50万,也满足了购房家庭“两代居”甚至“三代居”的需要。

[楼盘声音] 城南区域配套最成熟的小区

据时光口韵销售经理胡海贞介绍,该楼盘最大的优势就是生活方便。“把时光口韵建设成为城南区域配套最成熟的小区一直是我们公司的目标,而且现在已经可以用事实来说话。”时光口韵南师大幼儿园已对外招生,幼儿园的师资力量雄厚,全部由南师大幼教集团的教师担任,按照省级示范幼儿园的标准建设,从早从小为孩子提供高品质的教育。此外,苏果超市已经进驻小区内部,购物场所、超市、银行、美发及健身等配套也已逐步投入使用。

实习记者 杜磊 快报记者 孙洁



制图 李荣荣

机会总是留给有远见的人

专访江苏宇和置业有限公司董事长 周旭洲



- 下过乡,当过工人,初从文,后从商。周旭洲是恢复高考后第一批大学生、硕士。
- 15家下属房地产公司,2家四星级酒店,1500亩土地储备,宇业集团立足HK,布局苏、皖、湘、粤等长江沿线十几座城市,构建其产业帝国。
- 品牌割据、名盘林立的河西奥体,和府奥园一炮走红。精准的营销定位,过硬的产品品质功不可没。
- 河西、城东、城北三大项目鼎立,南京人对宇和置业有更多期待。

和府奥园破冰 南京楼市定格了一秒钟

为南京楼市作史的人,会记上和府奥园一笔。

5月15日,和府奥园正式开盘。当天推出的200套左右房源,一天售出180套。由于不久前同板块另一家楼盘开盘当天只卖掉16套,购房人、业内同行、媒体记者闻风大惊,纷纷前往和府奥园,一探究竟。

“没有一套是虚的,可惜来晚了,可选户型和楼层不多。”抱有抄底心态的某代理公司老板不胜唏嘘:精装+地暖+节能+地铁,19500元/m²算不上低开,但一次性付款10个点的优惠,性价比值得持有。

周旭洲解读和府奥园的热销现象时,承认给购房者留下了一定增值空间,“主要体现在那10个点上”。

“最初的预期价格在1.8万-2万元/m²,开盘时19500元/m²的均价已超越了起初的价格预期。不过,一次性付款9折,5成按揭93折的优惠政策,让折后均价达到了17500元/m²,这种高性价比,赢得了客户的信赖,也是和府奥园针对市场情况独特的营销策略。”

不过周旭洲坦陈,真正吸引

购房者的,是因为和府奥园每户电梯无缝对接地铁站、领先的科技节能技术、戴着白手套可以收房的精装成品房。

地铁+科技精装+港式物管 做高性价比的未来住宅

“我1992年下海赴港。在香港,富人也乘坐地铁出行,这是超级都市交通拥挤后的‘时尚’。和府奥园本有靠近地铁站的利好,但为了让业主不受日晒雨淋,早在拿地之初,我们就主动找到地铁公司,最终在地价、工程等方面多支出了近1亿元,使得和府奥园的地下室与地铁站连接,最终实现了无缝对接。”而这种巨额支出让每平方米的成本增加了1000元。

在科技节能方面,和府奥园更不仅仅是引用一个概念那么简单。

“科技精装房的建设成本比毛坯房要多很多,但算细账,普通家庭一个空调的使用费用就是节能设备的2倍,长远看,科技精装房又是节能省钱的。”

在科技节能系统的投入方面,和府奥园和很实在地下了血本:首先,同类产品的地下换热管一般只有30-50米左右,而和府奥园的换热管地下深度达77米,从而使换热能力、自由调控更有

保障。其次,科技住宅小区埋在地下下的换热井普遍是500多口,而和府奥园则打了1100多口换热井。第三,项目采用独立新风系统,每户新风独立循环,不会交错感染。第四,由于地热系统的强大,项目实现了地热空调、地热地暖(传统地暖为锅炉)和24小时热水,并且特别安装了热回收机组加热热水,且所有设备可以自由开关和调控温度,实现行为节能。第五,项目精装修采用的品牌材料,全部为国家认可的一级产品。第六,项目设计和施工单位,均为在南京有多年经验的单位,施工质量有保障。精装和科技节能的运用,平摊到每平方米的成本又多出了二三千。

而在对和府奥园任何一个细节的打造上,周旭洲都没有离开一个文人完美主义的情结。正如在物业公司的选择上,周旭洲请来了原汁原味的港式物管——香港保利物业。

一个知识分子的远见谋略 高铁+3G将改变中国

事实上,周旭洲从来不是一个纯粹的商人。下海从商19年,周旭洲从未停止过阅读与思考。相反,经历过1997年香港金融危机,在

对全球经济、人文的考察历程中,周旭洲完成了从一个纯人文学者到振兴民族产业知识分子的蜕变。

“多数人对中国经济忧心忡忡,但你如果是站在华尔街看中国,站在西雅图看中国,站在日本东京看中国,就发现中国经济仍在朝阳路上,充满机遇和挑战。而下阶段高铁时代的到来和3G的全民应用,将影响整个国民的生活和经济格局。”

或许正是出于这一远见,笔者发现,周旭洲的产业布局几乎均分布在高铁运行的长江沿线。

以香港为原点,周旭洲的家乡湖南是最初的据点;苏皖地区的芜湖、滁州是其最大据点,分别有19和12年的开发历史。南京是宇业集团将沿着长江扩张的关键性一步:目前已经有河西、城北、城东三个项目及土地储备,建筑面积约60万平方米。

“过去19年累计开发了60多个楼盘约200多万平方米,目前进入集团突击的新阶段,在建项目300万平方米,另有1500亩土地储备。”

在周旭洲看来,中国经济是全球经济的领头羊,而整个国内最看好长江流域,这一次全球经济重组,是周旭洲看重的机会。

快报记者 杨连双