

高铁南京南站开通在即。这座亚洲最大的客运枢纽引来不小的楼市“骚动”。据不完全统计,至少13家楼盘在广告及宣传文案中以“南站”为诉求。然而,也有一些声音认为,“南站”概念泛滥,真正能从南站开通中快速获益的楼盘实际上并不多。

十余家楼盘大打“南京南站牌”,引发一场辩论——

真假高铁盘



漫画 制图 俞晓翔

左声道

太远了不行——
8公里怎好算高铁盘

据本报不完全统计,除宏图上水园、明发商业广场、左邻右里等距离南站较近的项目以外,不少与南站超过5公里的项目也打出南站概念,某江宁项目位于九龙湖板块,也在其宣传文案中提出“南站15分钟生活圈”概念,认为“仅5站便可通达南站,无缝对接国内各大城市”,鼓吹将受益于高铁路南京南站开通。而更有不少项

目直接将营销节点一再延后,准备与南站齐亮相。

南京房地产开发建设促进会秘书长张辉认为,南站及整个南部新城规划起点较高,有望实现与新街口、奥体形成“三足鼎立”的城市新格局,但具体发展情况仍然需要看区域规划的落实情况。他说:“南部新城规划范围有160万平方公里,但短期内率先受益的应该是南部新城核心,即半径3公里的范围之内,而较远的区域则至少需要3~5年,等南部新城具备雏形后才能明显受益。”

右声道

太近了不好——
火车站附近是住宅雷区

某业内人士提出,一般来说,大型客运枢纽附近人群结构复杂,人流巨大,噪音恼人,往往脏乱差形势严峻,并非宜居板块,甚至有可能是住宅布局的雷区。记者调查后发现,南京火车站及南京长途汽车总站附近的建宁路,由于周边环境嘈杂,商业低端,卫生条件不佳,普通商品住宅二手房均价仅为18000元/平方米左右,最贵的小区也难以超过20000元/平方米;相反,与火车站保持适当距离的黑龙江路则情况完全相反,商业大环境、居住小环境均明显优于建宁路。

裕兴不动产业务员李丽介绍:

“黑龙江路是豪宅集中区域,天正湖滨、金陵大公馆等小区二手房价格普遍在28000元/平方米以上。”

对此也有不同观点。南京房地产开发建设促进会秘书长张辉则认为,以上海虹桥、武汉、长沙等高铁客运站的运行状况来看,周边并未出现类似于老火车站的脏乱差现象,经过高效率的客流管理,新型的高铁车站同样可以有好的居住品质。

立体声

分区间讨论——
二三公里最宜投资

闻锐传媒总经理李宗苗认为,以距离来衡量南站的辐射能力并不理性。他提出:“房地产行业也存在‘刺猬效应’,与交通枢纽保持适当的距离,保证通达性与便捷性的楼盘才最能收益。”

张辉则表示,根据产品性质不同,南站对各项目的影响也会有所差别:在距离南站较近的范围内,城市综合体、SOHO、精装公寓等对配套及商业潜力要求高的产品增值情况将较为明显;而在距离南站2~3公里的范围内,住宅产品既可享受到南站核心区的多种配套,又能保证较好的居住小环境,也具备较好的升值空间;至于5公里以外的项目,收益则相对不够明显,需要较长时间方能体现。

见习记者 肖文武

本期
导读

公租房凶猛?
B34

停车难顽固!
B48

即买即住
6月30日
盛大交付

中山北路53-81m²精钻公寓火爆热销中……



晶典国际
SAPPHIRE
INTERNATIONAL

【低碳/恒温/降噪】
地源热泵,理想“绿色空调”,18-26°C温暖如春

【星级酒店式管理】
24小时热水,24小时贴心服务

【自住或投资首选】
70年产权精装现房,即买即住

025-58586888 58586777

项目地址:大桥南路家乐福旁

■自驾中山北路、大桥南路、虎踞北路三大主干道,6大公交站台,20多条公交线路,畅达交通网络
■国际水准精装交付

■采用地源热泵系统,“绿色空调”打造舒适生态空间,荣获江苏省建筑节能示范项目

■中外运长航集团四星级大酒店旗下江陵公司实力钜献

开发企业:南京江陵房地产开发公司

全程营销:豪斯(中国)地产机构

内 容 物业管理良好,设施齐全,环境优美,交通便利,配套设施完善,预计2011年6月交付使用

