

2008年伊始,中国地产界“名嘴”冯仑在其博客上登出一篇题为《“奥运馒头”可以持续吃》的博文。当时,不少人因楼市成交量下滑而产生了对于北京楼市继续下行的担忧,对此,冯仑习惯性地从柴米油盐开始解说:“……以往的奥运城市都是在GDP10000美元(人均)以上的城市(举办),在这样的城市召开奥运会,相当于让一个吃饱的人再吃一个馒头,他吃不下去,就会出现奥运会结束后馒头放在那没人吃的情况。而北京GDP目前才6000美元,全国GDP才2000美元,奥运会的召开相当于给一个没有吃饱的人送了一个馒头,他很需要,而且奥运之后他还能接着吃,继续去消化……”

如今,南京楼市同样陷入低迷,对于去年人均GDP已达9451美元的南京来说,一只“青奥馒头”是否能雪中送炭呢?

□快报记者 葛九明



为青奥欢呼 快报记者 路军 摄

# “青奥馒头”可以持续吃下去

## 从来 体育盛事都是地产兴奋剂

仅从冯仑提出的人均GDP指标上来看,南京显然需要这只“青奥馒头”。

申办青奥会前,以2009年南京人均GDP接近八千美元,2010年的人均GDP则迅速攀升到9451美元,虽然考虑到近几年来人民币升值因素,南京实际人均GDP显然不如表面数据显示那样乐观,而是当我们回顾起北京奥运会和广州亚运会,此类体育盛事对于楼市乃至一座城市的拉动作用显然不容忽视。

2001年7月申奥成功后,北京房地产开发投资占北京所有固定资产投资的比重被迅猛拉升,蹿至五成以上的高位运行,2004年创下了58.27%的历史新高,中体奥林匹克花园、北京奥林匹克花园、东亚奥北中心等一大批奥字号楼盘也在此时拔地而起。

而在成功申办亚运会后,广州也于2005年正式启动了6年

1200亿的大手笔投资计划,1200亿中有1090亿全部用于城市重点基础设施建设。在持续注入资金后,广州白云国际机场、广州港扩建和续建工程得以加速推进,广州南站、武广高速铁路建成投入使用,地铁五号线建成通车,快速公交(BRT)试验线投入运营。

广州还大力推进迎亚运人居环境综合整治工程,对全市81条主干道、74个亚运场馆周边地区以及153个城市社区和片区进行人居环境综合整治。

和历届亚运会不同,广州亚运会创造性地打造了“亚运城”,占地2.73平方公里,相当于4个北京奥运村。这一超重大项目由富力、碧桂园、雅居乐三大房企联合开发,开盘不到半个月时间热销近3500套。

抢在南京十运会前,万科、中海、万达等一大批地产大腕则纷纷进入河西,掀起一次地产开发热潮,从2003年2000元/平米左右的销售均价到如今的20000元/平米,河西只用了8年。“地产兴奋剂”的称号从此不胫而走。

## 至今 奥运、亚运盘依然抗跌

必须承认,在遭遇金融风暴或是进入调控周期时,再强劲的奥运、亚运概念也难以提振低迷的楼市。以北京为例,2008年上半年,北京全市的商品房销售面积同比下降达47.1%。与此同时,购房送车、赠送精装修、特价促销、尾盘直降等促销手段也是纷至沓来。

而广州亚运城项目2011年9月26日开盘三天后,也迎来了更为严厉的“9.29新政”,此轮调控可谓切中要害:暂停发放第三套房贷、房价过高、上涨过快城市限制家庭购房套数,非本地居民购房受限制。在周边楼盘纷纷降价施压的同时,广州亚运城还必须面对这样的惨淡销售:9月30日新领取预售证的660套新房源,在一个月的时间里网签数不足20套。

当奥运、亚运概念敌不过下行惯性时,业内外开始弥漫一系列悲观论调:奥运、亚运概念是不

是被提前透支了?或者是奥运、亚运概念只是一个天大的谎言,根本对楼市没有任何推动作用?而这股论调目前正在南京业界持续发酵。

那么,真相究竟如何?记者找到了一些具有代表性的“奥运盘”、“亚运盘”几年来的价格走势,以中体奥林匹克花园为例,根据北京新浪乐居统计数据,自2008年年初以来,中体奥林匹克的销售均价从10588元/平米稳步攀升至目前的24000元/平米,而另一“奥运盘”北京奥林匹克公园附近的一个较早的“奥运盘”——东亚奥北中心,其销售均价也从2006年的6200元/平米升至如今的18500元/平米。而对对接连为调控所困的广州亚运城来说,去年9月底以12000元/平米的均价开盘后,目前的销售均价仍为13000元/平米。不难看出,与其他楼盘相比,面对调控,这些奥运、亚运盘的价格依然很坚挺。

## 记者手记

### 不高估短期作用 不低估长期利好

从上述分析不难发现,大型体育赛会对于城市发展的促进作用最初主要体现在城市经济发展或空间格局拓展方面,进入21世纪后,则扩展到城市功能、生态环节和景观、城市文化等各个方面,并向更全面、综合的方向演进。

南京大学城市科学研究所所长张鸿雁就曾告诉记者,城建红利只是青奥带给南京的一个方面,更重要的影响则在于对南京的世界知名度、产业类型、城市地位等多个方面的大幅度提升。“总而言之,不要高估青奥对于楼市的短期作用,也不要低估青奥对于楼市的长期作用。”业内人士这样向记者表示。

快报记者 葛九明

# 御园 这个冬天,冷一点,又何妨?

恒温湿·自由控 让家更温暖 城中8层电梯精装科技豪宅,现房发售

城开御园,承载着金陵古城千年文脉——尊享城东皇气之地,同时又拥有当今世界最先进的科技——让德国专家叹为观止的九大科技系统。自项目问世以来,一直为南京城中名贵所追捧。

如今,这一引领科技未来的养生大宅,已经正式“穿越”而来,现房实景完美呈现,主城科技生活正式拉开帷幕!

城开御园,南京这座城仁居文明的本体回归:紫金山内麓,明故宫遗址以北,临近玄武湖赏山风景区……



城开御园实景展示图

城开御园,坐拥中山东路、御道街之便捷通达,东西直达新街口CBD、钟山风景区,地铁2号线运营全城,交通便捷,区位优势,自然资源丰富,人文积淀浓厚。

选择居于此,财富超群只是基础,品位卓著才是根本。御园深知他们在城市中的地位本极少,影响却极大,因此仅5栋行宫,却足以成为影响城市的新交际圈。

### 【品位首选】 玄武湖南、明城墙内,科技豪宅唯此一处

城开御园为南京首度实现了“豪宅”与“科技”的携手,并择址于高端人士不舍离开的城市中央,采用九大科技系统造就明城墙内唯一科技豪宅。



城开御园科技集成系统实景图

城开御园的科技集成系统让一切的舒适成为可能:地源热泵系统与毛细管辐射采暖系统协同运行,为室内保持24-26℃的舒适恒温;置换式新风系统让业主在门窗紧闭的环境依然随时能够享受洁净的鲜氧SPA;建筑与能外墙护系统深度实践“低碳”理念;生活热水系统让健康之水随时蒸腾;外遮阳系统有效阻隔太阳辐射;太阳能利用系统为家庭萃取自然最精华;直饮水系统同步国际潮流;同层排水系统确保居家宁静安全……

### 【贴心首选】 24小时管家式服务 世邦魏理仕担纲顾问

城开御园实行全面精装修减少二次污染,采用意大利COCOFINO钢木装甲入户门、德国西门子电器、柏丽橱柜、汉斯格雅卫浴五金、美国科勒洁具、奥地利史迪莱克地板等国际一线品牌,根据户型大小分别配备电冰箱、电烤箱、微波炉、洗衣烘干一体机等电器,满足家居需要。



同时,项目专门聘请了全球五大物业管理公司之一的世邦魏理仕担纲物业顾问,开创中国高端科技住宅之顶级服务模式,为业主引入24小时管家式服务,尽显贴心之举。

### 特别链接 城开御园,中国未来建筑 全新样板示范区 实景现房,压轴钜献

目前仅余数十套精装房源在售,均价33000元/平方米,户型80-180㎡不等。为庆祝南京城开集团成立30周年,现在购房全款96折,按揭99折,车位2.5万/个起的基础之上,重磅推出“多重礼享不停”的回馈活动。同时,现房实景盛装绽放,敬请预约品鉴!



设计:美国阿特金斯

### 【圈子首选】 紫金山/明故宫/玄武湖 城市中央际商圈

紫金山、明故宫、总统府相伴左右,扼守皇脉中轴,熏陶尊贵气质;后宰门、玄武门、半山园……珍稀内城核心、大隐金陵之所。如此集山水与人文的龙脉之地,自古以来都是南京人梦想的终极住所。

现场品鉴中心  
 中国·南京·后宰门·佛心桥8号  
**8467 0988**