

地铁小镇之一远在溧水石臼湖 刚需置业再破心理底线

刚需有点烦

按照2012年南京城市居民人均可支配收入36322元计算,南京一对小夫妻十年的收入为726440元,买一套60平方米以上的婚房,他们能承受的房价在12000元/平方米以下。然而,过去20个月,南京刚需房单价集体上涨2000~4000元不等,个别楼盘房价涨幅超过4成。传统的江宁、江北刚需板块供货短缺,而仙林湖、麒麟、板桥新城房价随着地价新一轮高涨,房价预期直奔15000元/平方米。面对收入赶不上房价增长现实,未来南京刚需人群买得起的房子在哪里?

实习生 朱凌云 现代快报记者 王欣 周映余

都市圈时代

现状

过去20个月刚需房大幅普涨

2010年初开始的一轮楼市调控,让房价在2011年底至2012年初进入谷底期。然而2012年一开春,南京刚需房集体突围。过去20个月,普遍上涨2000~4000元/平方米,将置业成本推高20%~40%。

在江宁,百家湖房价早破15000元/平方米。九龙湖区域随着雅居乐、保利、新城的进驻,区域均价达到15000/平方米只是个时间问题。距新街口坐地铁50分钟左右车程的江宁大学城、保利梧桐语、万裕龙庭水岸、宜家国际公寓、华菁水苑等分别上涨1000~4000元/平方米。例如骋望骊都,从9500元/平方米上涨至13500元/平方米。

过去20个月,浦口、麒麟板块房价也一路高涨。旭日爱上城2011年12月房价7200元/平方米,依托引入的优质学区资源,房价直线攀升,目前是10500元/平方米,房价涨幅达到45.8%。天润城、新城香溢紫郡等也都上涨了2000~3000元/平方米。麒麟板块,老盘东方红郡、麒麟山庄房价已经破万。而麒麟科技园的富力城,从2011年底的10800/平方米上涨至16000元/平方米,涨幅高达48%,位居各板块刚需盘增值之最。世茂和中海的进驻再次推高麒麟房价。世茂高层公寓均价17000元/平方米。中海国际社区9月首次开盘价预计在14000~15000元/平方米左右,预计后两年有望过2万元/㎡。

在仙林湖板块,罗兰香谷、万科金色领域用了不到20个月的时间,房价双双上涨约4000元/平方米。而新盘保利罗兰春天、星叶枫情水岸价格直逼15000元/平方米左右。奥南板块的金地自在城房价从2012年9月的8900/平方米上涨到今年8月份的12000/平方米,跟朗诗绿色街区并肩迈入万元时代。

相对于个盘的房价涨幅,居民收入增长则逊色得多。南京统计局的数据显示,2012年全市城市居民人均可支配收入达到36322元,2013年上半年全市城市居民人均可支配收入同比增长9.4%。

探因

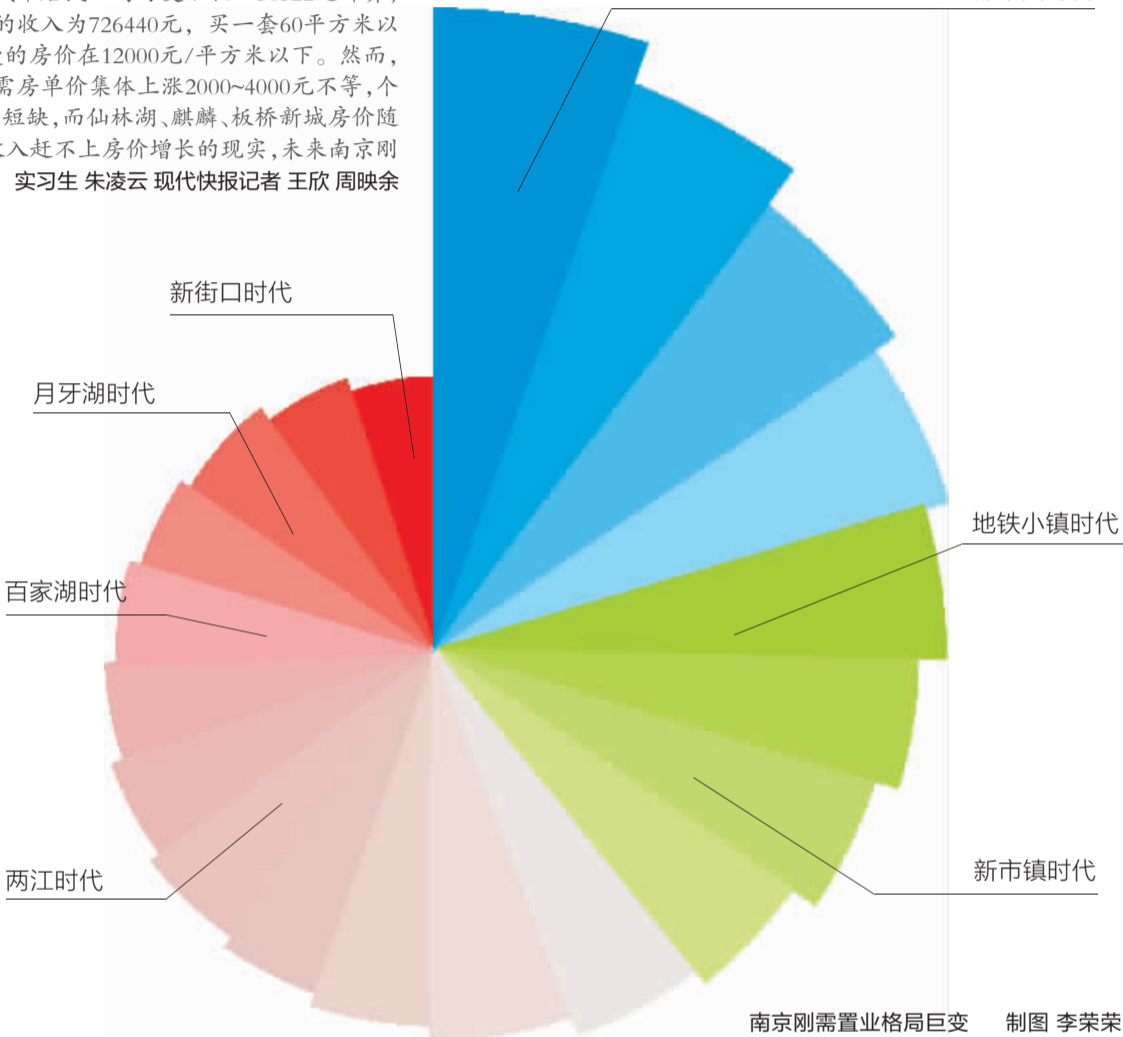
两年内江宁地价上涨113%

传统“两江”、奥南、麒麟、仙林湖几大刚需主力板块纷纷晋级“高刚”和改善置业板块,得益于不断涌现的“地王”。其中以江宁土地成本的上漲幅度最高。该区2011年楼面均价仅为3451元/平方米,而今年6月,中粮以7338元/平方米的楼面地价拿下江宁上坊的地王,楼面地价涨幅高达113%。

7月,福建正荣以楼面地价7973元/平方米拿下江北浦口新城G39地块,再创江北地王的新纪录,这个地价已超过目前江北某些在售房源的价格。加上此前雅居乐的地王,江北的房价预期也看向15000元/平方米。

两江板块相继出现了面粉贵过面包的现象,而其他传统刚需板块又如何呢?板桥的地价也在今年8月一路飙升,富力以楼面地价5459元/平方米成为板桥“新晋地王”。从城麒麟板块来看,去年世茂以楼面价6433元/平米拿地,知情人透露该项目将以均价17000元/平米于近期上市。曾被认为是刚需板块的仙林湖如今已是品牌房企云集,包括万科、栖霞、高科、保利,而金地集团以28.7亿竞得仙林湖新地王,楼面地价高达7863元/平方米。

“从目前情况来看,地价的上涨将带动整个板块的房价。”南京林业大学社会学系主任孟祥远认为,今后的仙林湖房价可能会达15000元/平方米以上,中粮上坊项目毛坯房要卖到14000元/平方米以上才有利可图。



后果

刚需置业板块外移十多公里

“土地资源越来越稀缺,推动地价上涨,刚需板块正在发生外移。”孟祥远认为,今后禄口、六合及溧水将变成南京房地产市场上的刚需板块。

绿地集团南京房地产业部营销负责人孙阳也赞同上述观点,他认为未来轨道交通沿线的六合、禄口和溧水都将成长为新兴的刚需置业板块。他还透露,江宁滨江板块2017年将通地铁8号线,该区域也有望成为新刚需板块,绿地集团也在关注该区域,有意开发城郊接合部的新兴人居智慧城镇。

到2030年,南京总共规划了17条地铁线。目前正在建设中的有地铁3号线、10号线、机场线、宁天城际一期工程、地铁4号线与12号线。到2014年青奥会前,

7个地铁小镇缓解刚需饥渴

日前,南京市将在地铁沿线开发7个“地铁小镇”,每个小镇占地面积3~5平方公里左右,将建设一批中低价商品房。此举无疑将改变未来几年南京刚需置业的格局,也让目前无房可买的刚需置业人群看到低成本置业的新机遇。

目前7大地铁小镇中,已经有明确定位的是四个。地铁六号线沿线的紫金江宁科创特区和吉山软件谷之间,将建成“科技生态小镇”;浦口桥林(地铁十二号线上)是上汽产业基地,将建成“汽车产业小镇”;溧水石臼湖(位于宁高城际线)是苏南第二大湖泊,风景优美,规划为“休闲度假小镇”。其中,首个“地铁小镇”选址二号线和四号线交会处的仙林青龙社区,年内便可启动开发。这里有山有水,将通过建设养老机构、医院

将实现3号线、10号线、机场线和宁天城际一期的竣工通车。而4号线与12号线将在2015年前建成通车。而禄口、高淳和溧水将受益于地铁六号线,六合将会因为宁天城际的开通而便捷对接南京主城。

就地理位置来看,传统的刚需板块——浦口、江宁大学城、板桥、麒麟科技园、仙林湖等——距离南京新街口16~25公里左右;而新兴的刚需板块,即禄口、六合、溧水、江宁滨江开发区,距离新街口都在30公里以上。相当于刚需置业板块外移十多公里。事实上,这些区域内的楼盘,越来越受到主城区年轻人的关注,一改以往地缘性销售的局面。

等配套,吸引主城区市民尤其是“银发一族”来此养生、养老。

按照国际都市生活通行要求,刚需住区与城市中心点的直线距离应控制在10公里范围,户型具有发展可变性,可满足城市主流家庭未来5年的家庭结构与人口变化;地段标准上,社区位于市中心30分钟生活圈内。而南京规划的几个地铁小镇将位于距市中心地铁车程45~60分钟内。不过,继地铁一二号线开通后,南京人的置业半径继续向外拓展。

“实在买不起房子,只能跑远一点了!”不少刚工作的年轻人感叹,几年后攒够了钱,也许只能期待地铁小镇的房子了。记者了解到,他们能够接受坐一个小时地铁上下班的时间距离。