

## 卖点

有人说，楼市这些年，空调卖火了，大炮飘红了，丈母娘涨价了……理想、爱情都成了奢侈品！  
有人说，房地产发展让城市变得更美好，许多高楼拔地而起，绿地公园增加，一改以前灰头土脸的老城风貌。  
也有人却持相反的意见，随着房屋的增多，交通变得更加拥挤，空气变得更加浑浊。  
不管怎样，房子，是2000年以后每个中国人都绕不过的话题。

本版摄影 现代快报记者 辛一



# 房子，那些年躲不过的话题

## Event 左右楼市的命运之手

在过去的十余年里，南京楼市风云变幻，是哪些重要事件影响着行业的发展，扼住了市场的咽喉？  
现代快报记者 肖岚

### Memo1 “地铁盘”成钢铁盘

2005年，南京地铁一号线通车，南京开始进入“地铁时代”，地铁沿线楼盘价值凸显，“地铁盘”或“准地铁盘”地位凸显，直接影响了房价走势，也受到买房人尤其是刚需置业者喜爱。

### Memo2 区划调整改变居住格局

2001年，江宁正式撤县建区；2013年，撤销秦淮、白下两区，设立新的秦淮区，撤销鼓楼、下关两区，设立新的鼓楼区，高淳和溧水两县撤县设区。专家认为，相关居住板块会因之受益，对原下关区楼盘的利好尤为明显。

### Memo3 河西板块强势崛起

从“一城三区”到“一主城三副城八新城”，河西板块逐步融入主城，并强势崛起为高端改善板块。万科、中海、仁恒、保利、金地、招商、升龙等地产大鳄纷纷进入，各方面配套也迅速提升，尤其是教育配套的提升，让河西诞生一批“新学区房”，价格高企。

### Memo4 商业综合体扎堆

新城市广场、虹桥中心、水游城、万达广场、虹悦城、大观天地MALL……数年来，南京集中涌现一批商业综合体。成功的城市综合体，能改变城市中心，或许这并不是虚言。

### Memo5 调控政策密集出台

2005年3月，国务院下发“国八条”，4月七部门联合发布“新国八条”，对房地产市场的持续调控启幕，延续至今。其间与贷款、税收、土地相关的规定也陆续出台或调整，房价有涨有跌，其中影响较大的有2008年的救市“国六条”和2011年的“限购令”。

### Memo6 多套房贷款门槛高了

2011年，贷款购买第二套房的家庭，首付款比例不低于60%，贷款利率不低于基准利率的1.1倍。同时，在此之前有关政策曾明确三套房及以上住房暂停贷款。贷款政策的收紧，有效抑制了部分投资购房需求。

### Memo7 350轮“地王”不是神话

2010年10月，长江隧道口一幅地块引来11家开发商报名竞买，竞争异常激烈。最终雅居乐经过350轮竞价摘得该地，楼面价7411元/平米，竞价轮数之多令人咋舌。从此，“地王”成了楼市不可或缺的新名词。

### Memo8 绿色科技住宅渐行渐近

当“恒温、恒湿、恒氧”的朗诗国际街区在河西率先扛起高科技的大旗时，很多人存有怀疑甚至质疑。而今天，城开、骋望、爱涛等地产企业也纷纷加入开发科技住宅的大军，行业趋势已十分清晰。

### Memo9 精装修房大势所趋

据不完全统计，2013年南京将有30多家精装修楼盘上市，以河西板块最为集中。其中，最热衷精装修的是高端楼盘，且标准甚高，以华润悦府、仁恒江湾城、雨润国际广场为典型代表。

### Memo10 四大保障房片区崛起

2010年初，南京市保障房建设模式进行了大的调整，新规划了岱山、上坊、花岗、丁家庄四大保障房片区，总用地面积5.6平方公里，总建筑面积约950万平方米。根据规划，四大片区总共提供8.28万套保障房。2012年底，首批保障性住房开始交付。

## Innovation 下一种住法

告别房改房、公有住房，告别平房、筒子楼，12年前，南京楼市正式步入真正的商品房时代，这就意味着一场居住革新的开始，而首先发生变化的就是产品的革新……

如今，南京楼市无论是产品类型还是创新性上，都有了长足的发展，这也说明南京楼市正在逐步成为一个更加丰富、更加成熟的市场，更加注重居住舒适度、科技智能和绿色环保。  
现代快报记者 胡海强

### 革新1 建造真正意义上的商品房

南京楼市的产品革新始于“立标”。摆脱原有的平房、筒子楼，是树立标杆的开始，2001年可以说是改头换面的元年，仁恒、万科、万达等主流品牌房企相继进入南京，开发建设了南京首批商品住宅“标杆”。

来自深圳、香港、新加坡的开发理念被带到南京，在产品方面，包括外立面、户型设计及景观设计都具有典型特性，南京开始出现真正意义上的商品房，房屋建筑结构上逐步向钢筋混凝土过渡，无论是用材还是小区环境、户型设计都在逐步发生变化，虽然难与当今高端住宅媲美，但在当时非常领先，代表作有仁恒梅花山庄、翠竹园、典雅居等楼盘。自此，南京楼市的发展从“立标”开始，不断提档升级。

### 革新2 建造更具多样化的商品房

南京的商品房时代发展于“创新”。2003年以后，产品逐步呈现出多元化发展趋势，小高层、高层、洋房别墅、酒店式公寓等多种类型产品齐聚。除了传统的普通多层住宅之外，产品外形上更加创新，当时的西堤国际没有隔墙，天泓山庄重金打造内部环境，在当时可谓十分

亮眼。  
2005年以后，这种产品多元化的发展更加迅速，产品革新目的在于满足多样化需求，比如宽阔的阳台、优美的环境、安静的书房或工作间，另外客厅、餐厅甚至卫生间也更加人性化，住宅的配套设施不断完善，颇具生活品味的同时，舒适是关键，万科光明城市、万达华府、金马郦城以及朗诗国际街区等楼盘也成为当时的“标杆”项目。

### 革新3 建造创新环保型的商品房

品牌化、科技化、节能化是目前南京楼市产品革新的最高层次和最佳展现。更多的高科技元素将进入到普通的住宅建设之中，使南京楼市发展进入一个新时期。

最早提倡科技住宅的非朗诗莫属。早在2005年，南京楼市就迎来了向低碳转型机遇，先后出现了南京本土第一家低碳节能楼盘朗诗国际街区，以及国内第一家零能耗楼盘锋尚国际公寓。  
在2008年以后，节能环保的绿色科技住宅几乎已经成为市场中流行的做法，包括和府奥园、城开御园、骋望骊都、南京海峡城等各大新盘在内的“技术阵营”，几乎都把节能、科技作为提升竞争力的重要手段。

### 后记

南京楼市产品类型不完全局限于普通住宅，商业地产、养老地产、旅游地产甚至是物流地产等各种新兴地产的产品类型，也已经成为当前开发商青睐的下一块“热土”，在这里，我们可以拭目以待，共同见证南京楼市产品一次又一次的脱胎换骨。