

回访超级大盘 系列①

去年刮起的抢房热尚未退烧，现在居然有小区出现业主“卖房潮”，这一“逆天”的举动就发生在尚未完全交付的金地自在城小区。记者近日走访发现，在板桥新城内多家二手房中介门店，都能看到为数不少的来自金地自在城小区的房源，少则几十套，多则上百套。仅在“我爱我家”的门店内，来自金地自在城小区的房源就有一百多套。周边六七家中介几乎成了金地自在城的“第二售楼处”，待售的几乎全部都是金地自在城的房源。那么，究竟是何原因，致使该小区的那么多业主想卖房呢？  
图/文 现代快报记者 马文煜



金地自在城周边的中介，几乎被金地自在城的房源包揽

多年来，南京的超级大盘们，配套追上来了吗？

# 回访超级大盘

## 业主反映

### 密度太高，生活不自在

据记者了解，位于板桥新城的金地自在城小区总建筑面积约1030000㎡，称得上是个“超级大盘”，除去花园洋房和别墅项目外，不少楼幢都是居住密度很高的“大板楼”设计。业主小张告诉记者，自己是在2011年买的金地自在城第一期的房源，但房子去年就被他挂到中介那里，卖的原因，就是小区人口密度太大，住得不舒服。“这两年眼看着住的人一天天变多，上下班用电梯要等半天不说，小区楼下叽叽喳喳的全是小孩，小区像个大型幼儿园，小区门口只有182路和D9路公交车，每天坐182路从油坊桥地铁站回家，差不多次次都是从后门挤上的。说是自在城，你住进来就不自在了。”小张笑称。

同样因为人口密度过高而抱怨电梯难坐的远不止小张一人。二期业主刘女士还给记者算了一笔账，他们家所在楼幢有26层，每层有14户人家，但整幢楼只有3部电梯，梯户比达1:121.3，二期另一幢32层、每层7户的楼房，也只配备了2部电梯，梯户比也达1:121。在充斥着“一梯两户”甚至“一梯一户”的当前楼市来看，这样的配比是不是差了点？记者对比了金地自在城对面的宋都南郡国际小区——一幢18层，每层8户的楼房，配置4部电梯，户梯比只有1:36。

## 迫在眉睫

### 适龄儿童剧增，学区跟上乏力

随着小区近两年来入住率的不断提高，小区业主非常关心的学区配套却显得财匮力绌。据记者了解，开发商目前给金地业主专属使用的“贝街国际双语幼儿园”，就因为招生已经饱和，现已停止当年的招生计划。

“我孙子下个月正好满三岁，九月份能来你们园报小班吗？”

“我们今年的报名工作到3月份就已经招满了，即使是金地的业主，想入园必须得排队到明年9月份，你可以到附近其他几家幼儿园再看看。”当记者以自在城业主名义进行咨询时，贝街幼儿园一位工作人员非常干脆地给出了这样的答复。据了解，目前专供金地自在城业主配套的幼儿园唯有这一家。除了入园需要排队，小区目前给业主唯一配套的“力学小学”的压力也不容乐观。

“我们5月份开始接受正式报名，但今年一年级四个班只有180个名额，只针对金地的业主。今年3月下旬我们有过一次预报名，结果来预报名的家长有好几百人。是不是所有业主都能报上名，我们也不好讲。”力学小学自在城分校一名老师对记者说道。

## 专家释疑

### 配套慢，刚需被迫变身“投资客”

一位业内人士分析，通常建筑体量100万平方米以上的住宅社区，统称为“超级大盘”。“超级大盘”售价相对便宜，一般“低开高走”，迎合了刚需群体的自住需要。但由于超级大盘人员多且密集，这就对生活配建和入住后的物业管理提出了更高的要求。一旦规划、服务跟不上，业主的居住质量将会受到严重影响。

该人士还表示，像金地自在城这样虽然小区部分房屋还未完全交付，但学区配套已提前透支的情况并不稀奇。其实在江宁、江北远郊板块的超级大盘曾经或多或少都出现过，因为配套发展缓慢，刚需族被迫化身投资客。

记者近日也针对业主普遍反映的幼儿园、小学入学难现象采访了金地自在城的开发商，售楼处一名置业顾问给记者的答复是，目前小区正在筹建另一家幼儿园以满足业主需要，但该幼儿园具体落地时间尚不能确定。

专家提醒，由于“超级大盘”的位置大多偏离主城，相对应的配套发展需要后期自行建设，所以整体交付后通常都要经历5~10年的培育期，各项配套才可达到平衡状态，业主在购买时，一定要根据自身实际状况，特别是需要重点考察教育配套的跟进速度。





**弘阳·旭日上城**  
Myltown

弘阳·旭日上城二区83-140m<sup>2</sup>御湖美宅

# 4月盛情绽放

约165万m<sup>2</sup>旭日上城中轴宝地  
近5万平米中心大湖，滨河水岸公园  
北京东路小学分校，南京市浦口外校初中部  
完美社区再添极致新篇  
浓情4月大，品质标杆尊荣绽放  
春日欢享序序绽放展开  
弘阳·旭日上城二区，为御湖美宅之梦

**Rsun 弘阳地产** Hotline: 58496666/58498999  
投资商：弘阳集团 | 销售中心：南京市大桥北路89号弘阳广场商业对