

# 青奥年交通红利加速兑现

# 受益楼盘溢价效应逐步显现

## 地铁10号线 青奥年“兑现”第一线

### 【线路状况】

地铁10号线计划5月26日正式运营，全长21.6公里，共设站14座。建成通车后，江浦到新街口需40分钟，小行、中胜、元通、奥体中心4站并入运营。

### 【站点排布】

安德门站—小行站—中胜站—元通站—奥体中心站—松花江路站—绿博园站—江心洲站—滨江大道站—珠江路站—康华站—工业大学站—凤凰大街站—城西路站

### 【沿线楼市】

#### 江心洲、江浦是直接受益者

作为南京地铁首条过江线路，城南与奥体的交通配套已较为完备，因此10号线的通车对于江心洲与江浦居民的意义更大。作为“生态科技城、低碳智慧岛”，高起点的规划、自身优越的岛居环境以及银城、保利、升龙与仁恒等大牌房企的争相入驻，让江心洲披上了“富人岛”的光环，而银城长江岛观澜叠墅与保利紫荆公馆花园洋房的先后面世，让江心洲的定价谜题终于揭开。房价虽

高达3字头，但因其具有稀缺性，新推房源屡屡上演“日光”好戏。板块内的地王项目——升龙公园道年内入市也备受期待。

在申请中的“江北新区”，雅居乐滨江国际、正荣润江城、东方万汇城、新城总部大厦与中海万锦熙岸等江浦楼盘都将受到地铁10号线的轨道利好辐射。目前，雅居乐滨江国际在板块内价格最高，毛坯价在15000—18000元/平米；板块的住宅项目普遍精装均价在13000元/平米以上，这还要归功于南京的“限价令”。

### 【置业故事】

#### 地铁给江浦带来“主城”感受

在新街口工作的小李去年买了一套中海万锦熙岸的小户型，现在回过头想想，能够赶在江浦房价破万前置业让她觉得很庆幸，“还没住进去房价就涨了2000元/平米。”她表示，之所以考虑在江浦置业，一是因为当时价格较低，二是因为地铁10号线的利好，“一交付就能乘地铁上班，40分钟到新街口，以后去河西购物也很便利，离主城感觉一下子近了很多。”

## 宁天城际 千呼万唤始出来

### 【线路概况】

宁天城际线路计划今年5月份通车，途经浦口、六合两区，线路全长45.216千米，共设车站17座。

### 【站点排布】

泰山新村站—泰冯路站—高新开发区站—信息工程大学站—卸甲甸站—大厂站—葛塘站—长芦站—化工园站—六合开发区站—龙池站—雄州站—凤凰山公园站—方州广场站—沈桥站—八百桥站—金牛湖站

### 【沿线楼市】

#### 六合房价“破万”成事实

随着“大南京”概念的深入人心和南京城市版图的不断扩大，六合板块也越来越成为人们置业南京的一个选择，与此同时，宁天城际线在“千呼万唤”中适时出现，更是给六合交通提供了便利。高新开发区站周边楼盘有艾菲国际、旭日学府、朗诗未来街区、新城香溢紫郡等，其中新城香溢紫郡作为高新区的首个刚需盘，价格也从2011年底开盘均价6500元/平米，涨到现在的11000

元/平米，带动了整个片区房价过万。龙池站周边楼盘有冠城大通蓝郡、科海龙湖御景、龙池翠洲、荣盛龙湖半岛、城开新都雅苑、石林中心等，其中石林中心城新房欲破9000元/平米，科海龙湖御景新领销均价为10646元/平米，相比之下，与该楼盘同处于宁天城际辐射区的荣盛龙湖半岛、荣盛莉湖春晓目前销售价格仅6500元/平米左右，而瑞景国际、龙池翠洲等占据学区、湖景等稀缺资源的楼盘新房单价都在7500元/平米左右。有业内人士分析，未来六合的房价可能会全线破万。

### 【置业故事】

#### 省下钱来买辆车开开

“地铁开通了，从六合到浦口快得很，以后坐地铁上下班挺方便的。”在城开新都雅苑售楼现场，前来买房的张先生表示，目前六合在售新房单价集中在6600元—7400元/平米左右，比桥北、江浦区域便宜3000元—6000元/平米。“在六合买一套90平米的两房，总价就可以省下30万左右，还可以再买辆车。”张先生认为，六合房价正处于上升阶段，他看好这里未来的升值潜力。

## 宁和城际 河西南赶超奥体的“主心骨”

### 【线路状况】

宁和城际是规划中南京至安徽和县的一条城际铁路。宁和城际一期即原先规划的南京地铁12号线，全长37.53公里，共设19站，一期工程共有4座换乘站，分别为南京南站（与1、3号线通道换乘）、汪家村站（与2、8号线通道换乘）、中和街站（与7号线T形换乘）和朱石路站（与11号线平行换乘）。

4月18日，南京地铁网络发言人称，根据目前工程计划安排，宁和城际力争2015年10月1日~12月31日试运行。

### 【站点排布】

南京南站—景明佳园站—铁心桥站—春江新城站—华新路站—汪家村站—中和街站—黄河路站—天河路站—新埂街站—天保路站—生态科技园站—朱石路站—滨江村站—步月路站—林中路站—林东站—桥林新城站—黄里站

### 【沿线楼市】 河西南“价格战”激战正酣

宁和城际一期有效地将河西鱼嘴商业商务区、中国（南京）软件谷与南京南站实现贯通，对于途经板块内的楼盘溢价起到了一定的积极作用。

目前，河西南部的楼市反应最为热烈。近期，五矿崇文金城与海峽城的价格纷纷亮相，竞争之势明显，河西南部抢客之战瞬间白热化。4月27日晚，五矿崇文金城推出457套房源，面积

90—165平方米精装房，最高91折，折后价仅23300元/㎡，当晚去化近8成；海峽城4月27日下午提前抢跑，“19500元/㎡起售”、均价21000元/㎡的全精装房价吸引力很大，与五矿争锋相对，340套房源去化近7成。此外，板块内的另两家开发商正在赶工，升龙天汇有望赶在上半年入市，正荣润棠预计9月上市。

中国（南京）软件谷中的住宅项目很少，其中纯新盘蒙蒙水榭阳光上半年将开盘，主打青春刚需产品，主力户型77—89平方米，还有部分110平方米改善房源，为刚需置业主提供了机遇；软件大道地铁站旁的宏图上水庭院则在售千万级城市联排别墅，预计近期会推出280—400平方米新别墅房源。

### 【置业故事】 刚需“加班族”常做“主城梦”

如果你有一份需要经常加班的工作，那么你一定不希望住得太远，周边的配套太差。28岁的朱先生就是这么一位刚需，他在华为工作已有3年，在谈到置业时他表示：“我是外地人，好不容易凑够了50万首付，突然发现周边可选的楼盘都卖光了，如就伯森林、托乐嘉、中航樾府。房价又涨了，买主城区大点的户型自己的首付又不够。”因为在软件大道附近工作，对周边的环境比较熟悉，朱先生看过了不少二手房，但不是户型大，就是总价高。近期他又看上了蒙蒙水榭阳光，“77平米的小户型不错，就怕抢不到！”

## 宁高城际 新“刚需地”催化剂

### 【线路概况】

宁高城际轨道交通一期工程即“机场轻轨线”，共设8站，全长约35.8公里。按计划将于今年6月中旬开通，届时，从南京南站到禄口机场，只要半个小时左右。

### 【站点排布】

宁高城际一期全线共设8个站：南京南站—翠屏山站—佛城西路站—吉印大道站—正方中路站—翔宇路北—翔宇路南—禄口机场站

### 【沿路楼盘】

#### 南站到机场半小时搞定

宁高城际一期开通以后，机场线通车运营初期每天大约有10列车上线，发车间隔保持在15到20分钟，从南京南站到禄口机场将只要花费约半个小时。

从沿线涉及楼盘来看，南京南站作为换乘点，将进一步为周边楼盘带来辐射，目前周边的万科九都荟预计近期加推300套房源，面积90—146㎡，均价在2.3万—2.4万元/㎡左右。胜太路附近汇集了翠屏托乐嘉、玛斯兰德等楼盘，

其中托乐嘉在售精装楼王，均价约1.8万元/㎡，玛斯兰德别墅产品总价1500万/套起售。禄口新城北站附近的翠屏城，在售91、93号楼高层房源，面积69、86、94、117平方米，均价8800元/㎡。

### 【置业故事】 与同一个项目的两次缘分

2012年的时候，小马就看过翠屏城的房子，“当时的楼盘名字还是奥斯博恩呢！”小马说，因为听说房价只有7000元/㎡出头，当时就动了心，“结果一查位置，发现都到禄口了，实在是太

远了！”作为刚需族的小马放弃了购房打算。

转眼两年过去了，南京各个区域的房价都在呼呼地上涨，连作为刚需重地的江北区域房价都全线过万，小马又动了买房的心思，而家人搜集的房源资料中一个均价8800元/㎡名为翠屏城的项目让他眼前一亮。“后来一比对之后发现原来就是以前的奥斯博恩啊！”说到这里，小马自己也笑着摇摇头。虽然还是同一个项目，但是这次小马却下定决心买房了，“毕竟6月份机场轻轨线就开通了，性价比高。”

### 【线路概况】

南京地铁4号线是一条东西客流主干道，全长43.1公里。按照施工计划将在2015年年底前通车，建成后将与多条地铁线路实现换乘，光一期工程就有9个换乘点，是名副其实的“换乘之王”。

### 【站点排布】

龙江站—草场门站—云南路站—鼓楼站—鸡鸣寺站—九华山路—岗子村站—蒋王庙站—王家湾站—聚宝山路—苏宁总部—徐庄站—金马路站—汇通路站—

## 地铁4号线 “换乘之王”的溢价效应

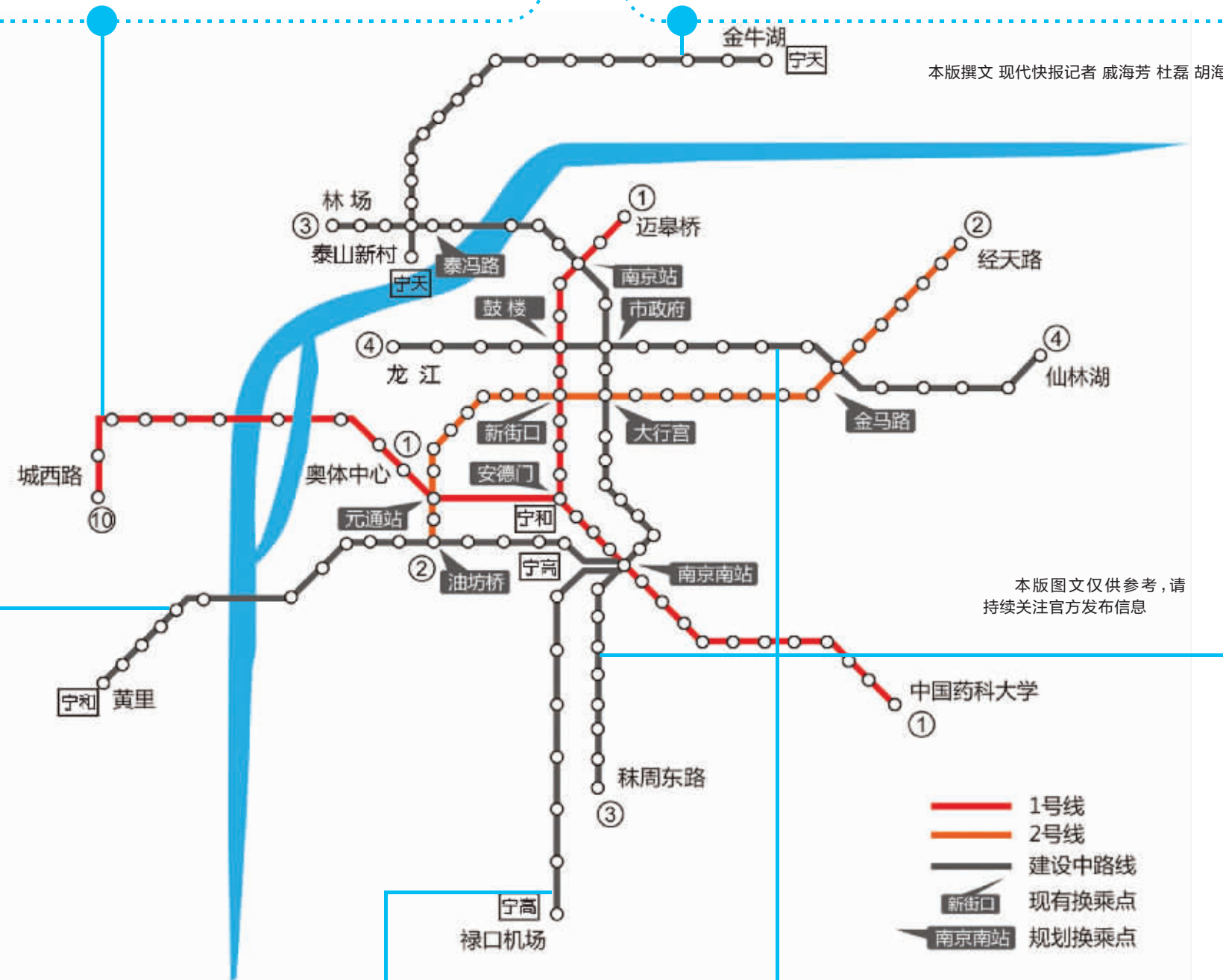
灵山站—东流站—孟北站—樺墅站—仙林湖站

### 【沿线楼市】 仙林沿线楼盘身价倍增

地铁4号线对一些曾经的地铁空白区域内各家楼盘的溢价效应不可忽视。尤其是对于仙林板块来说，不仅是板块内部，与其他板块之间的距离也被大幅拉近了。以具体站点为例，浦珠路站汇集了大华锦绣华城、旭日爱上城、山水云房等楼盘，价格基本都已经破万。而城中的鼓楼站附近就是有南京最贵楼

盘之称的羲和。此外，在仙林板块内部，苏宁总部徐庄站会聚了紫金东郡、紫庐等改善型住宅；汇通路站则有朗诗保利麓院和礼墅，均价都在2万元/㎡之上；仙林湖站附近则聚集了金地湖城艺境、高科荣境、星叶枫情水岸等楼盘，目前均价都在1.6万元/㎡之上。总体来看，仙林湖板块的楼盘涨幅最大。 【置业故事】 一不小心抱了块“金砖” 2011年，保利罗兰香谷首次开盘时，张老师就在这里买了一套120㎡的

户型，“主要是想着这房子靠着南大，上下班都比较方便。”谈到买房的原因，张老师坦言主要还是从改善户型以及工作便利的角度买了房。但是去年年底当他来收房的时候，赫然发现板块里面知名房企云集，不仅如此，2012年，仙林湖板块确定为金陵中学仙林分校小学部仙林湖校区的学区，板块的房源价格也赫然上涨。“现在这里的毛坯房均价都到了16000元/㎡，当时我买的时候才9800元/㎡。”张老师不由感慨这里的房价涨幅超过了自己的想象。



本版撰文 现代快报记者 威海芳 杜磊 胡海强

本版图文仅供参考，持续关注官方发布信息

## 地铁3号线 犹抱琵琶半遮面

### 【线路概况】

南京地铁3号线计划于2014年底前通车，标志色为草绿色。途经浦口区、鼓楼区、玄武区、秦淮区、雨花台区和江宁区，线路北起林场站，跨越长江进入南京主城并一路南下，南至秣陵站，串联起江北新城、主城和东山新城。线路全长44.83千米，共设站29座车站。

### 【站点排布】

林场站—星火路站—东大成贤学院站—泰冯路站—天润城站—柳州东路—上元门站—五塘广场站—小市站—南京站—南京林业大学·新庄站—鸡鸣寺站—浮桥站—大行宫站—常府街站—夫子庙站—武定门站—雨花门站—卡子门站—大明路—明城大道站—南京南站—宏运大道站—胜太西路站—天元西路站—九龙湖站—诚信大道站—东大九龙湖校区站—秣陵东路站

### 【沿线楼市】 江北十年房价涨了五倍

虽然开通时间一延再延，“犹抱琵琶半遮面”，但备受南京市民关注的地铁3号线目前过江盾构机已经修复，近期恢复掘进，南京地铁指挥部表示，力争在今年年底通车。记者了解到，南京地铁3号线贯穿长江南北，连接主城区、江北、江宁，也就是说，今年年底，备受关注的桥北板块将迎来地铁时代。

作为传统刚需聚集地，两江板块历来是购房者最关注的买房区域，3号线的开通将会对整个南京房地产，尤

其是两江板块产生翻天覆地的影响。统计数据显示，这条线路惠及楼盘多达近50家，仅江北沿线在售楼盘就有新城香溢紫郡、朗诗未来街区、浦东大厦、天润城、威尼斯水城等。3号线让整个江北板块的发展潜力以及升值空间大大提升。

2004年南京地铁3号线规划正式提上议事日程时，桥北只有明发滨江新城等3个楼盘在售，房价在2000元/平米左右，到了2014年，桥北区域价格已经跃升至1万—1.3万/平米，较之于十年前的房价，涨了5倍。而江宁沿线目前在售楼盘万科金域蓝湾、藏龙御景、保利中央公园、新城玫瑰湖、翠屏·诚园等，集中于九龙湖片区的这些地铁受益楼盘房价已经上升至1.7万—1.9万/平米。

### 【置业故事】 稍一犹豫，一年都白忙

在鼓楼一家科技公司上班的小李去年圆了在南京的安居梦，她从2011年开始关注江北的房地产。“因为在浦口上的大学，现在也有很多朋友住这里，因此对这里的发展了解较多。主城房价根本承受不起，之前听说地铁3号线通到这里，就有了买房的想法。”小李表示，“2011年至2012年间，陆续看了天润城、威尼斯水城等一些楼盘，那会儿桥北的均价是8000—9000元/平米左右，但当时一犹豫，2013年一整年都白干了。想来想去，如果再不入手，2014年也将白干，于是去年11月买了房。”

最终，小李选择了地铁3号线边上的威尼斯水城。