

既有步行3分钟即可到站的地铁上盖小区
也有出站后要走25分钟的“轻轨小高层”

用脚说话,实测六大真假地铁盘

本周,地铁十号线、机场线开通,一直打着“未来地铁接入”的众多江北、江宁一带的楼盘,迎来了真金白银的检验。实际站点的设立位置是否与当初宣传一致?是否真正能给业主出行带来真正便捷?《金楼市》记者从曾以十号线、机场线为卖点的楼盘中,选取了几家代表性楼盘,用步行的方式,实际测量了楼盘与地铁站的实际通勤时间,看看这些曾打着“地铁盘”旗号的楼盘是否货真价实。现代快报记者 马文煜 实习生 赵雪



地铁机场线 >>>>

南京南站

佛城西路站

探讨

楼盘 3 北江锦城

广告语:

10号线地铁口,10分钟河西,30分钟新街口

最近地铁站:10号线雨山路站

亲测步行时间:17分钟

记者点评:作为10号线的底站“地铁盘”,北江锦城目前有不少楼幢已交付使用。记者从北江锦城小区正大门走到雨山路站5号出口,耗时约17分钟,距离较远。有小区业主表示,此前他们出行基本靠私家车和小区门口的唯一公交车D7,现在看来未来完全依靠地铁出行并不实际。相比而言,在小区门口坐D7出去更方便,但10号线的开通还是给他们出行多了一种选择。

楼盘 4 天泰青城

广告语:地铁零距离接触,准现房零等待

最近地铁站:机场线佛城西路站

亲测步行时间:3分钟

记者点评:记者从河海大学·佛城西路站2号口出来,天泰青城就在眼前,从2号口走到小区大门,只要3分钟的时间,宣传的“零距离”名不虚传,天泰青城地铁之上盖房子,实际效果“杠杠滴”!

楼盘 5 雍福龙庭

广告语:坐着地铁去乘飞机

最近地铁站:机场线河海大学·佛城西路站

亲测步行时间:11分钟

记者点评:河海大学·佛城西路站3号出口步行11分钟即可到达雍福龙庭的售楼处,而置业顾问告诉记者,将来售楼处就是小区的主大门。对于出行业主而言,11分钟的距离还是恰到好处的,沿途的风景也让人心旷神怡。但记者要提醒业主,途中需经过一个红绿灯有些混乱的三岔路口,一定要注意来往车辆。

楼盘 6 百丽明珠花园

广告语:南江宁轻轨小高层

最近地铁站:机场线翔宇路南站

亲测步行时间:25分钟

记者点评:翔宇路南站出来,放眼望去,一片空旷,哪里能看到轻轨小高层的影子?致电售楼处,置业顾问告诉记者步行大概需要20分钟时间,或者可以坐地铁口的马自达到达售楼处。为了实测步行时间,记者走路到达百丽明珠花园,耗时25分钟。据了解,目前地铁站到百丽明珠花园仅有1班公交车,且最近公交站点到项目还需步行十分钟,而公交车的发车间隔平均也有半小时。连置业顾问都建议记者“下次来,还是坐1号线到百家湖站,再转东铜线会更方便一些”。不得不说,这个“南江宁轻轨小高层”现在看来还没有享受到轻轨开通带来的便利。

价格没涨,来电来访也没增加 地铁盘升值空间 早已被透支?

记者:地铁通了你们涨价了吗?

售楼员:没涨啊!

记者:看房人有没有变多?

售楼员:没什么变化。

记者:接到的电话多了吗?

售楼员:呵呵,没有。

在北江锦城售楼处,置业顾问陈甜甜对记者提出的问题都一一给予了否定,售楼处销控表上显示还有约40%的房源处在待售状态。据她介绍,地铁开通后,他们不仅没有调整价格,售楼处的来电、来访量与前期相比都没变化。记者还了解到,北江锦城2008年首次开盘房源单价只有3000-4000元,六年来,随着江北新区建设等宏观战略提出等利好,包括地铁10号线规划并开通,已让这个“偏远小镇”的房价翻了近3倍,该楼盘目前在售房源均价已经达到了1.1万-1.2万元/㎡。

此类情况不只北江锦城一家。记者调查发现,机场线沿线雍福龙庭上周末开盘均价14300元/平米,与4月份首次开盘相比基本持平。置业顾问告诉记者,此次开盘销售率也未因地铁开通有所提高。据了解,雍福龙庭是翠屏湾花园城三期,其一期、二期房源2009年均价只有6000-7000元/平米,机场线规划后该楼盘价格翻了一倍多,现在地铁开了却涨不动了。另外,天泰青城二手房价格也在15000-16000元/平米之间,我爱我家一位置业顾问告诉记者,这个价格与去年11月的新房售价差不多,地铁通了之后,房主也没提涨价。

为何地铁开通了,房价却没有直线上涨?南京网尚研究机构总经理李智说,“买房很多时候就是在买预期”,地铁对于房价的升值价值,在规划出来的时候已经被提前兑现。一般情况下,有地铁规划之后,沿线楼盘价格就会出现大幅上涨,而买房人也会更热衷于购买这样的楼盘。

“买房人会有这样的心理,已经规划地铁了,以后出行会很方便,地铁通了之后,肯定不止这个价。所以,在不断上涨的这个过程中,会有很多人来买。而地铁真正开通后,买房人反而会觉得利好也就这样了。当然,已经涨上来的价格,也让很多人买不起了。”李智说道。他还告诉记者,剔除楼市整体上涨影响,单就涨幅来讲,规划阶段通常能不断推高房价,利好兑现后房价反而会趋于稳定,下一个大幅度涨价,只能等到有新的重大利好再次出现。

实习生 赵雪 现代快报记者 马文煜

雨山路站

楼盘 2 中海万锦熙岸

广告语:地铁站500米即达

最近地铁站:10号线雨山路站

亲测步行时间:14分钟

记者点评:中海万锦熙岸位于10号线文德路站与雨山路站之间,周边配套完善,算是这两年江北板块的明星楼盘。记者首先从文德路站步行至售楼处,大约耗时18分钟,回来时经小区保安提醒,从小区已交付的一号门走到雨山路站5号出口,这一次记者掐表耗时14分钟,这样的距离基本可以接受。但要特别提醒业主,从雨山路站到小区这一路路况较差,中间还要通过一个没有路灯的狭窄巷子。所以,建议晚上回家的业主最好还是从文德路站出站。

楼盘 1 金盛田阳光青城

广告语:

紧靠地铁10号线工业大学站,5分钟直达河西

最近地铁站:10号线龙华路站

亲测步行时间:6分钟

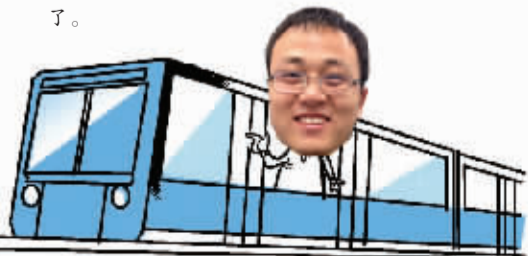
记者点评:受到该楼盘先前宣传的“欺骗”,记者首先从工业大学站5号出口开始测量,由于小区还在施工阶段,走到小区的售楼处耗时近11分钟。之后经置业顾问提醒,记者从尚在规划的小区左侧海都路大门中部,走到了龙华路站1号出口,用时6分钟不到,周边的配套也十分成熟,可算实打实的地铁盘了,之前买这房子的业主算是“得偿所愿”了。

龙华路站

翔宇路南站

地铁10号线

安德门站



漫画 俞晓翔