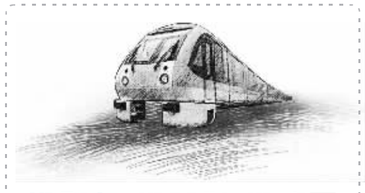

新动力 新变化 新格局

伴随着地铁3、4号线等多条轨道交通运营时间表的出台，南京真正迈入了“大地铁时代”。按照规划，南京未来将共有22条轨道交通线路。而在“十二五”期间，就有8条轨道交通要建成，这对于一直以来缺失地铁配套的板块来说，交通利好的预期再一次被点燃。

在大地铁时代下，跟着地铁去买房这一传统观念，是否还有其可行之处？

现代快报记者 马文煜

更多楼市详情请扫“南京买房”二维码

■8成刚需置业者认为地铁是购房“标配”

■7成改善认为楼盘周边最好有轨道交通

无地铁，不买房！

没地铁的盼地铁 “轨道交通的便捷无可比拟，跟着地铁买房没错！”

在《金楼市》一项针对购房者的调查统计中，8成以上的刚需置业人群认为，小区周边必须要配有轨道交通，亦有超过7成改善型购房者也认为，地铁配套最好能有。被调查的购房者普遍认为，相较于开车、骑车或是坐公交车，地铁出行都具有无可比拟的优势。

“骑车空气太差，开车路堵、挤公交也要等车，如果家门口有地铁，不仅环保，出行时间也可以掌控，而且不受天气因素影响。”家住在桥北浦珠路一带的孙小姐，对地铁三号线的开通已经期盼了多年，由于工作单位远在市中心，目前上下班的交通工具只能选择公交车，“大桥本来就堵，早晚高峰堵个半小时以上是家常便饭，上下班的通行时间很难控制，平时至少要提早2小时出门，才能保证上班不会迟到，以后买房，一定要买靠近地铁站的小区。”

有地铁的谈利弊 轨道交通利好“郊”大于“城”，且并非越近越好

虽然有地铁是好事，但轨道交通利好的直接受益者并非沿线所有楼盘。有业内人士指出，轨道交通利好的分配原则是“郊”大于“城”。轨道物业对线路的一端或两端，较为偏远市区的板块发展有较强的促进作用，但对于沿线中心区中间端的住宅需求则促进不大，甚至有稀释作用。

“紧挨着地铁站的也并非就好，地铁站带来大量流动人口、环境嘈杂，反而对正常居住生活造成干扰，对于都市中求静的购房者绝对不是好的选择。”一位业内人士表示。市民孙女士家就住在迈皋桥地铁站旁边，他告诉记者，由于距离地铁太近，不仅会受到地铁行驶的噪音影响，每天聚集在地铁站附近的商贩和来往的行人，也使得周围的卫生环境受到了很大影响。

有专家表示，“地铁盘”的理想通勤时间应在步行15分钟以内，约合1.5公里，但考虑到距地铁太近，生活环境会受到影响，0.5-1.5公里范围内，才是地铁沿线最适合安居的地段。

“地铁盘”的卖点常年管用、四季不衰

建议

板块预期配套有风险，做空房价上涨空间

板桥新城、麒麟科技园、燕子矶新城、新尧新城……目前这些上述开发阶段的新兴板块的楼盘，在销售时，都无一例外地将未来地铁规划作为重要卖点。然而专家指出，南京多条处于规划中的线路，很多具体路线都还没有明确出台时间表和确定线路。购房者在购买“准地铁盘”时，都存在一定配套落空的风险。

“轨道交通的开通促使站点周边及沿线房地产价格倍增，具体表现就是轨道交通各站点一定范围内楼盘价格的上涨，但上涨幅度与站点可辐射距离息息相关，一旦地铁实际站点距离小区较远，或规划延后，不仅会给居民出行带来不便，也会阻碍市场价值的正常发展。”业内人士表示，特别是远郊刚需购房者，在买准地铁盘时，最好能选择有准确轨道交通规划的沿线选择置业。

探讨

“中间产物”能否撑起半边天？

D字头公交

在南京，由D字打头的公交车（大站特块）线路已有十条，这种类似于BRT的新快速公交系统以贯穿主城与周边郊区为主要线路，为远郊板块居民的出行带来了便捷。在板桥新城，由莲花湖公园开往莫愁新寓的D9路大站特快公交车已经投入运行。记者体验，D9路从始发站板桥新城，开到油坊桥地铁站附近平均需要半小时，可辐射板桥新城内多个新建楼盘。

金地自在城业主钱小姐告诉记者，相较于普通公交车，乘坐“大站特快”公交的时间成本虽然有所降低，但终究还是公交车为主，上下班时车依旧很挤，偶尔还会遇到堵车的情况。而家住大厂阿尔卡迪亚社区的王先生也向记者表示，平时来主城一般都坐的D2，近几年D2也是越来越难坐，在鼓楼广场D2始发站，周末去大厂的乘客排的队伍很长，有时回去晚了，还得坐黑车。记者也通过调查发现，随着近些年来主城周边板块常住人口的增加，路堵、拥挤等问题也逐渐加剧，“D字头”公交解决新兴板块居民的出行，其优势正逐渐降低。

有轨电车

河西有轨电车1号线也已在今年年中投入试运营。而对于发展中的麒麟板块，目前可与地铁2号线马群站无缝对接的有轨电车项目，也处于工程收尾阶段。该条有轨电车线路长约9.1公里，沿线设置13个站，由“马群站”往返于“王五庄站”，主要服务对象为麒麟板块的居民。

作为介于轨道交通与陆地行驶交通系统之间的有轨电车，属于低运量的轨道交通系统。目前包括沈阳、长春、大连、上海、天津等多个城市都已经开通运行。

据业内人士介绍，相较于地铁，有轨电车效率不如地铁，地铁每小时载客量最高可达12000人，而有轨电车只能达到7000人左右，但其特点就在于具备节能环保优势的同时也具备着轨道交通特有的通勤时间优秀控制力，但与传统有轨电车相比，现代有轨电车由于运力有限，并非能够占据城市交通的主导地位，像在南京这样的城市，其功能定位也只能作为辅助交通工具。

轻轨

南京目前几条规划中城际线，包括已投入运营的宁天城际铁路，均采用轻轨设计标准，其列车配套方案与地铁大同小异，唯一不同点依旧在于运力上存在不同：南京在行地铁列车车厢编组标准是6A（6个A级车厢），而城际线均采用6B（6个B级车厢），A型车厢宽度有3米，而B型为2.8米，所以车厢的容积会在一定程度上限制列车的最大运力。

目前南京已纳入规划之中的几条城际线铁路也已基本敲定，宁天城际（大桥北路-金牛湖，已投入运营）、宁和城际（南京南站-安徽黄里）、机场线（南京南站-禄口机场）、宁句城际（马群-句容）。不难看出，城际线所主要服务对象还是都市群范围内的居民。城际线的开通，会让这些都市圈板块内的楼盘业主，摆脱距离限制，可更好地享受南京的生活配套，这对打算购买在上述都市圈内或轨道沿线楼盘的业主，无疑是一种利好，目前在宁天城际线周围，已有包括荣盛龙湖半岛、石林中心城、中北龙池湾、璟湖国际等在售楼盘，均价一般在7000-8000元/㎡。