

**新动力 新变化 新格局**

在数轮调控、几番起落后，轨道交通在楼市中的地位依旧稳固。今年3条地铁线路的开通，再次印证了地铁在南京楼市中的重要性。

地铁10号线的开通，江浦市民解决了过江烦恼，只需半个小时就可以坐地铁过江到达主城区；宁天城际一期的开通，直接拉近了六合和桥北的距离，给两大区域的居民生活带来了便利；机场线的开通意义重大，去机场不用再挤中华门拼车了。

除了缩短了城市区域之间的距离之外，地铁沿线的楼盘也恰到时机地迎来了新一轮的春天。

现代快报记者 胡海强

# 南京新晋地铁盘大起底 潜力可期待，升值非朝夕

## 新晋地铁盘暂时涨价乏力

7月1日开始，南京3条地铁线路正式通车，而借助这一交通利好，沿线楼盘的“地铁营销”风生水起。如今已经过去了5个月，5个月的时间会否让地铁沿线楼盘，尤其是那些远郊地铁盘持续增值？为此，记者特意调查了3条地铁沿线的数十家楼盘。

地铁10号线，连接江北—河西—主城，途经浦口、河西、雨花台3个区域，是连接江南和江北的一条主干线路。记者统计发现，共有18家楼盘位于10号线沿线站点附近。值得关注的是，仅有金盛田阳光青城、北江锦城、金盛田锦上、中海万锦熙岸这4家楼盘为刚需盘，绝大

多数楼盘是对应改善型与投资型购房者。而地铁10号线开通的5个月内，各家楼盘价格波动的幅度不是很大，除了雅居乐滨江国际、北江锦城基本持平外，大部分楼盘价格呈现小幅上升趋势，金盛田阳光青城、金盛田锦上、中海万锦熙岸、正荣润江城等16家楼盘涨幅均在3%以内，而涨幅最大的为两家老盘国信阅景龙华和钱塘望景花园，涨幅均在20%以上。

再来看开通运营的地铁S1机场线，共有11家楼盘在其沿线，翠屏托乐嘉、滢紫台、中航樾府、国信慧谷山居、景枫里外城、天泰青城5家楼盘在机场线开

通前和机场线开通5个月后的房价涨跌并不明显，其中上涨幅度较大的是万科九都荟，对比机场线开通前的价格，上涨幅度为1000元—2000元/平米，雍福龙庭降幅为300元/平米，翠屏城降幅为200元/平米。

而宁天城际一期开通，沿线楼盘数量最多，共有24家楼盘因此标榜“地铁盘”，虽然六合的交通因为地铁的开通得到改善，但沿线楼盘的价格波动却不大，宁天城际附近的亚泰梧桐世家、骋望七里楠、骋望怡峰、荣盛荆湖春晓等典型刚需盘价格仍处于7000元/平米以内，与地铁开通前的价格无异。

## ■话题碎片

### 地铁从我家门前经过

地铁开建，不仅仅是开发商高兴，沿线小区的业主们更是眉开眼笑。记者从业主论坛上了解到，在宁天城际还在建设时，位于沿线的阿卡迪亚小区的业主们都到现场观摩。有业主定期更新宁天城际的施工进展情况，并拍下不同时期的照片，贴在论坛上，和其他业主共同分享地铁带来的价值预期。

地铁开通以后，沿线楼盘的开发商们也很高兴，就连来售楼处现场看房的人也比以前多了。六合一楼盘营销总监称：“地铁对房子的影响真是非常大。”许多购房者都来打听地铁会不会经过小区附近，“有的购房者专门从龙池站步行到小区门口，测量出实际步行时间是8分钟。”

地铁开通后，买房选择更多了，在南京工业大学本部上班的小张，把房子买在江北金盛田阳光青城，小张是一位老师，每个星期要在江北和主城两地上班授课，坐班车有时会错过时间，今年决定买房，考虑到交通的重要性，他选择了江北一家楼盘，“听说这附近有个地铁站，将来地铁通了之后，乘坐地铁到市区还是很方便的，和住在市区差不多了。”小张说的站点是地铁10号线工业大学站。

## 轨道价值还需叠加板块优势

业界普遍认为地铁楼盘的升值是有阶段性的，其中有三个重要的升值时间节点。第一个节点是公布地铁线路，也就是地铁盘的身份首次得到确认。第二个节点是地铁开通时间临近，人们对地铁的预期明显加重。第三个节点是地铁开通之后，已经享受到地铁生活的便利。在地铁刚刚开通之际，购房者能够直观感受到地铁带来的便利，这对地铁楼盘的销售是一种无声的宣传。然而利好出尽之后，大多数购房者普遍趋于理

性，最终，板块优越性更高的区域，楼盘的价值才能得以持续维持。

以六合板块为例，因为地铁预期的利好和整体楼市的上升态势，前两年房价上涨得非常快，但是因为该板块整体宜居性不强，区域内又缺乏综合性的商业配套，目前所能依赖的最大利好是交通的层面和当地的产业经济，因此，即使宁天城际的开通，也未能给该板块带来颠覆性的变化。

反观江浦板块，在地铁10号线开通

前，过江隧道的利好就已经开始发酵，雅居乐地产、东方置地、正荣集团的相继进驻开发，将区域价值提档升级，作为未来高新产业的聚集地，房价甚至一度飙到了20000元/平方米以上。随着滨江整体的发展，板块宜居性逐年增强，地铁10号线的通车，让江浦板块与市区的距离更近一步，也能从实际上解决过江不便的难题。今年8月份又迎来的一次地铁沿线18家楼盘有16家价格小涨，就足以说明这个板块的价值。



除了缩短了城市区域之间的距离之外，地铁沿线的楼盘也恰到时机地迎来了新一轮的春天

# 央行降息后首周末 碧桂园凤凰城狂销亿元再掀热销传奇

11月21日，央行突然宣布降息，一年期贷款基准利率下调0.4个百分点至5.6%，购房者最关心的房贷基准利率也随之下调。随后，南京市公积金中心宣布五年期以上贷款利率下调0.25个百分点。据了解，碧桂园凤凰城在降息之后首个周末，两天时间共计卖房200余套，销售额超1亿元，登顶常规日销盘的王者宝座。碧桂园凤凰城，以其配套的国际级教育IB国际学校、16万平米大型商业——碧桂园欢乐城、大型社区医院、五星级标准酒店以及距离市中心20分钟车程的

S122快速路及S6轻轨，成为成就其热销传奇的主要原因。

除了以上大城配套的逐渐成型，碧桂园凤凰城近期推出的一口价五折起的四周年庆巨惠活动，也成为热销传奇的主要因素。据悉，四周年庆推出的少量一口价特价房源面积段涵盖92平米实用三房、133平米舒适三房、176平米大方四房以及240、517平米豪华空中别墅，最大让利可达300多万。其中购房者比较关注的133平米的舒适三房户型，南北通透，户型方正；在本次一口价五折起活动之前，总价需

90余万，而现在仅需71万即可拥有这样舒适的大三房户型，直接让利19万，给购房者带来最大程度的购房实惠。而本次让利也成为碧桂园凤凰城四年发展史上最大力度的优惠。

碧桂园凤凰城能够再次2天狂销亿元，再掀热销传奇，是长久以来众多购房者的支持与肯定的结果，也是碧桂园凤凰城至高性价比房源的吸引力所在。目前，碧桂园凤凰城四周年庆一口价五折起的特价房源活动持续进行中，部分限量特价房源虚位以待，共邀品鉴。

## ■活动预告

本周六(11月29日)，碧桂园凤凰城“奔跑吧！潘西”全民互动类寻宝活动火热报名中！

全城征集百名潘西（年龄25-55岁），十人一组，冲破“千难万险”，完成指定任务，即可召唤凤凰出现，赢得神秘宝藏！最高可得3000元团队现金奖励！报名热线：18352883575

本周日(11月30日)碧桂园

凤凰城“维多利亚的秘密”唯你而秀 时尚内衣秀华彩绽放！全球顶级内衣品牌“维多利亚的秘密”带您感受性感与奢华，享受一场精美绝伦的视觉与听觉盛宴！诚邀全城征集摄影爱好者莅临拍摄。

■报名热线：18352883575  
15195979097 孙女士

■更多信息关注微信：njbgyfhc