房价直逼3万/㎡，目前配套却几乎为0

河西南还是“河西难”？

河西南世茂、鲁能、升龙、佳兆业、五矿、招商、正荣、朗诗共8家开发商组成“战略联盟”的消息，前段时间刷爆了地产业内人士的朋友圈。据记者了解，该“联盟”的成立，旨在提升河西南的区域价值，打造全新的河西南板块形象。然而就在开发商集体刷屏后，网络上却冒出了诸多对河西南板块质疑的声音。在某业主论坛上，有网友发帖称，河西南目前配套进展缓慢，地铁、有轨电车、商业、学校目前几乎为零，如果没有相应的配套呼应，动辄两万八九千的高房价，河西南板块很可能遭遇配套拖滞板块发展的泥潭。

现代快报记者 马文煜 田倩

路边摆摊的菜贩和用卡车改造成的小卖部，是该片区目前唯一的“商业配套” 现代快报记者 马文煜 摄

板块热度

今年房价一路飙高，预计明年整体破三万

在河西南板块，目前主力在售的楼盘共有6家，包括海峡城、升龙天汇、五矿崇文金城、正荣润峯、招商雍和府、佳兆业城市广场及还未公开的朗诗熙华府与鲁能公馆。

记者通过网上房地产查询统计，上述6家楼盘今年以来，共推出了约3000多套房源，截至目前，平均销售率都达到了5成以上，成交价格也是一路水涨船高。例如正荣润峯今年2月份首次开盘均价为2.6万元/㎡，而目前在售房源价格则涨到了29000元/㎡。而位于河西鱼嘴区域的海峡城，目前在售三期1号楼，均价在24000元–25000元/平米，较年初房价上调了2000元/平米，目前仅剩800套的数量，即将进入清盘阶段。

“今年河西南这里的确比较火，虽然各家之间的竞争比较激烈，也时常发生冲突，但价格一直在稳步上涨，现在区域内最贵的正荣润峯，已经卖到2.9万元/㎡了。”当地一位开发商销售负责人告诉记者。

有业内知情人士告诉记者，前段时间河西南开发商搞的“河西中央住区战略联盟”，也是为了板块再次提价做准备。“最快本月底就会有楼盘涨价。而即将公开的朗诗河西南项目，开盘应该会卖到3万元/㎡以上，预计河西南到明年整体价格会集体破三万。”该人士表示。

配套尴尬

入住业主：买菜要去市区，没车最好别住这

尽管房价一路飙高，河西南目前的生活配套进展却难令人满意。一位家住海峡城一期的业主告诉记者，这里目前的生活配套几乎为“0”，如果没有最好别住这。

“我们是去年底搬过来的，感觉生活很不方便。周围没有超市、没有菜场，医院也很远。每天我下班要在市区把菜买好再带回家做饭。2年前买房时，说这里将来会建很多地铁和商场的，但直到目前为止没有任何动静。”

记者于近日也实地探访了河西南板块的情况，通往佳兆业、正荣、招商等住宅区聚集区的公共交通，目前只有有轨电车一号线，且发车间隔时间较长，从吴侯街站下来距离最近的五矿崇文金城步行也需要15分钟，且一路上，只有几辆由大卡车改造成的小卖部和一些临时在路边摆摊卖菜的农户在做生意。几条主干道上的车辆也十分稀少，路边还有大片的荒地，与目前人烟稀少的麒麟板块的确有些相似。

“其实这里的房价被炒得很高，与我们一河之隔的岱山片区（编辑注：外秦淮河），那里的安置房房价只有一万二三千，配套还比我们好，至少人家有苏果超市和菜场。现在这里连一家超市都没有，学区更是没有划分。因为现在很多配套利好都没有敲定时间，如果没有的话，我建议你5年内最好别住这。”海峡城这位业主告诉记者。

发展预期

7号线开通最快2022年 区域商业成型最早5年后

记者接连走访了区域内多家楼盘，在谈到交通商业等配套问题时，虽然大多数置业顾问的回答都十分“完美”，提到了地铁7号线、2号线西延线、9号线，鱼嘴国际商圈、河西国际医院等，但谈到具体何时兑现时，却没有人能给出明确的时间表。

“地铁7号线预计2017年通车，未来河西儿童医院将会被改造成河西国际医院，这是目前比较准确的消息，但时间我不能给你保证。其他像有轨电车2号线、医院、学区等配套的落地时间，我也不能给你保证。”一位置业顾问向记者表示。

对于该板块的公共交通问题，记者咨询了南京地铁公司，企划部一位负责人告诉记者，目前规划中经过河西南片区的地铁2号线西延线、7号线、9号线，都已被列入“十三五”计划之中。按照规划，这些线路最迟将会在2020年前动工。

“虽然计划这三条地铁会在2020年前动工，但具体何时动工，目前还没有最终拿定方案。目前据我所知，7号线可能会最先动起来，开工日期预计在后年。”该负责人同时表示，南京一条完整的地铁线工程，从开工到运营，大概要4年半左右的工期。也就是说，如果7号线在2017年动工，最快也还要等7年左右才能开通。

对于商业生活方面的配套建设情况，记者也联系了河西建设指挥部招商局负责人。据了解，今年5月金地商置拍下的河西南G08地块，其中包含一个近4万方商业部分，预计将于明年初动工，这也是河西南最先开工的商业项目，但工期预估要3~4年左右。而包括规划中的鱼嘴国际商圈、河西中轴商业中心、鱼背滨江商业综合体等配套，至少要等5年后才可成型。

“一个板块从发展到成熟，肯定是需要一个培育期的。河西从2005年左右开始发展，直到今天已经有近十年的历程，才有了今天的面貌。目前河西南的各项招商引资工作正在开展之中，我们预计所有的商业配套成型，保守估计，至少还要再等5年以上的时间。”

专家观点

房价高涨源于外部刺激 建议有养老、入学需求的客群谨慎出手

南京林业大学城市与房地产研究中心主任孟祥远表示，河西南今年以来确实比较火热，仅从不断上涨的房价就可以看出。但客观来说，该板块目前的确没有什么实质性的配套。

“河西南房价的不断飙高，我认为主要有两点因素，首先是外部刺激，河西中部一批‘4万盘’的热卖，促使了河西南板块的楼盘开发商有了补涨的信心。第二，该板块层出不穷的地王，也成为了该板块价格坚挺的最大动力。”

孟祥远指出，河西南由于毕竟属于大河西板块，规划起点较高，买房人对这里的预期前景都比较好。而河西南又是河西板块的价格洼地，从而该板块成为了很多想在河西置业的买房人最高性价比的选择。

“河西南目前能不能买，我认为还是要看购房目的，比如暂时没有居住需求的，以投资为目的的，现在可以买一套，慢慢等待配套的成熟。如果是以养老、子女入学为目的，比较注重生活配套及学区问题的，我认为现在该板块还不是最好的选择，购买要谨慎”。

据说南京一直没有形成“城北”商圈？

莱蒙都会——枢纽经济综合体，填补城北区域空白

在南京，从新街口、夫子庙商圈，到河西奥体、江宁百家湖等城市外围区域，城市综合体以其不断延伸的触角，彰显出引领区域发展的重要影响力。而在南京各种商圈并头发展的同时，城北商圈却一直没有形成气候，区域成规模的商业体也鲜为其有，莱蒙都会的入驻将填补城北区域空白。

项目实景图

项目信息：火车站地铁商铺和soho即将开盘
预约品鉴热线：5266 5999

南京成规模的商圈多之又多，唯独少了大城北？

除了新街口，南京多个商圈正在发展壮大，比如距离新街口不远的夫子庙，如今有水游城、水平方，城南还有虹悦城，仙林有奥特莱斯，河西则有万达、中央商场等，江宁有同曦、金鹰、景枫、21世纪等抱团的百家湖等商圈也正在崛起。说起城北，却并没有可以说得上来的商业综合体。

“我们家住城北，平时购物都要跑到很远的地方，新街口停车贵，离得远，去水游城、虹悦城也很远，购物对我们来说也是费劲。”家住小红山附近的李小姐说。像李小姐这样的市民很多，这个区域的商业消费问题已经成了一个老大难。正如世联行商业地产经理张女士说的那样：“我们在研究商业的时候会划分很多商圈，如新街口商圈、夫子庙商圈，但是没有人说城北商圈，因为城北之前并没有真正意义上商圈的项目”。

据了解，建邺万达、江宁万达、雨花虹悦城、鼓楼新城市广场、浦口弘阳广场这些区域城市综合体一方面极大方便了居民就近就便的生活理念，同时还不同程度分流了新街口、山西路等传统商圈中的中低档客户。记者粗略统计，这几年南京各区建起的城市综合体大大小小有几十个，仅去年就新增城市综合体近10家，如新一城、森林摩尔、同曦瑞都购物广场等，而城北在这一块却存在很大的空白。

莱蒙都会填补区域商业空白，为投资保价升值

作为区域内难得一见的枢纽型经济综合体，莱蒙都会项目集合多种业态于一体，将商业、办公、居住等形态纳入麾下，打破常规，在以小商品市场为主的区域内形成新的商业力量，带来空间集约、经济集约、人群集约的三重集约功效，全线提升板块商业等级。据悉，莱蒙都会与永和大王、汉堡王、麦当劳、争鲜回转寿司、真功夫等一批商户意向签约。此外，据项目负责人表示，85°C、味千拉面等品牌也正在洽谈中。莱蒙集团江浙区域总经理姜海玲表示，莱蒙都会将弥补城北火车站、客运站附近商业配套的不足。

目前房地产市场下，收益回报率高等特点，让商办地产成为投资者保值增值的最佳选择，在全城难得一见的火车站地铁商铺吸引更多客流量的同时，莱蒙都会又能集中满足建筑面积约40㎡—150㎡宜住宜办公so-ho的衣食需求，解决沪宁线上的一线商办需要，已成为有效满足市场投资需求的综合体首选。

（田倩）