

要说南京楼市当下最“一房难求”的区域，莫过于河西南部。躁动的预期下，区域内的楼盘始终保持“开盘即售罄”的状态。然而就在河西南部，有上千套住宅早已建成却寂寞地空置，这就是青奥村。从2011年33亿元拿地至今，青奥村的地价已经出现了火箭般的升值，但在青奥会结束后，却已经空置了两年。在很多买房人看来，青奥村如果能够上市销售，能够在一定程度上缓解河西南部的“房荒”。

现代快报/ZAKER南京记者
马乐乐/文 施向辉/摄



青奥村外景

南京青奥村上千套公寓已空置两年

不少市民希望能出售；专家建议：要么作为人才公寓出租，要么当商品房卖

揭秘
青奥村
档案

共有6幢居住楼、4幢配套建筑

青奥双塔之南，“南京眼”步行桥之东，扼守河西南部的西北角，明眼人都知道，这些早已建成的楼栋占据着绝佳的地理位置。两年前，来参加南京青奥会的青年运动员们的“家”就在这里——青奥村。

2011年5月，在一场不起眼的土地拍卖会上，编号为G14的土地，以33亿元的价格成交。在2011年，33亿元的地价已经算是非常高昂，但G14却没有引起更多人关注，原因是地块出让的条件中备注这是服务于青奥会的项目。

拿地的房企是南京青奥城建

设发展有限责任公司和南京奥体建设开发有限责任公司，而这两家国企也很快将这里如期建成青奥村。

资料显示，青奥村总建筑面积约50万平方米，总共有6幢居住楼和4幢配套建筑。据粗略统计，大约1950套公寓，公寓面积在70多平方米到180平方米之间。

青奥会期间，运动员公寓共有6幢，使用的是裙楼2—9层的空间，房型分为一房一厅、二房一厅、三房一厅和四房一厅，空调、家电、床、橱柜、桌椅，应有尽有，运动员可以拎包即住。



青奥村内景

调查
青奥村去向

“青奥村到底什么时候卖？”今年以来，多位读者都曾经拨打现代快报热线“96060”电话，表达出希望购买的心情。

市民盛先生就表示，自己在河西南部参加多个楼盘的摇号都空手而归，实在是买不到房子。他每次去河西南部的楼盘，都会远远看到青奥村，听人说青奥村将来可能会

拿出来卖，他就想打听一下。河西南部的楼市热得发烫。现代快报记者了解到，从去年底以来，河西南部的所有楼盘都是逢开必抢，区域内的几家楼盘在不开盘的时候，都是“断货”状态。“如果青奥村1000多套装修好的住宅投向市场，对河西南部的房荒是有很大的缓解作用的。”河西南部某楼盘的负责人私下表示。

● ● ● 算账 房价已大幅增值

拿地5年，青奥村到底赚了还是赔了？

资料显示，青奥村的土地性质是商住用地，其中住宅部分出让面积119105.1平方米。如果按照现在的市场价格评估，那么青奥村项目的升值幅度惊人。今年5月份，就在青奥村东南方向只有几百米远处，诞生了震惊全城的葛洲坝“地王”，4.5万元/平方米的地价

让河西南部的楼市再次沸腾。从地理位置看，青奥村比葛洲坝地王只好不差。假设按照2.75的容积率和4.5万元的地价计算，青奥村光住宅部分的土地价值就达到了147亿元！而另外11万平方米左右的商业部分，估值也不会太便宜。这么看来，开发商5年前付出的33亿元地价，只是个零头而已。

● ● ● 建议 专家：按市场机制出售

大型赛事中配套的运动员公寓，赛事结束后是怎么处理的？现代快报记者了解到，北京亚运会和广州亚运会后，配建的亚运村都采取了当作住宅面向市民出售的模式。

在南京工业大学天诚不动产研究所执行所长吴翔华看来，青奥村的长期空置确实并非好选择。“青奥村的房子都是已装修房子，如果长期闲置，装修就存在老化的情况，本身也是一种浪费。青奥村建成两年多，在南京房地产市场大幅度发展的背景下，已经实

现了国有资产的大幅度增值，对青奥村房源予以处理也在情理之中。”

他认为，南京曾经提出将青奥村当作人才公寓使用，建议有关部门尽快出台措施，要么给青奥村面向人才出租制定细则；要么把青奥村作为商品住宅投向市场变现。

吴翔华说，青奥村是按照正常的招拍挂出让的，现在已经是现房，具备了商品房现房销售的条件，开发商完全可以按照当前河西南部的市场行情来制定价格。

● ● ● 追问 剩下5幢楼何去何从？

不少人关心青奥村房子的去向，其中一个重要原因是，周边的环境宜居。比如，附近的学校有南京外国语学校青奥村小学、伊顿国际学校，医院有儿童医院河西分院等，休闲娱乐有保利大剧院等。

现代快报记者了解到，剩下的5幢楼将何去何从，到底是卖还是租，目前并没有说法。现代快报记者向南京河西新城区开发建设指挥部相关人士求证，对方表示目前还不知情。



青奥村室内装修



青奥村内部景观

一幢变身国际社区对外出租

一转眼，2014年南京青奥会已经过去两年了。后青奥时代，青奥村如何利用一直备受关注。

今年4月，青奥村变身终于有了动静，其中一栋楼变身为国际社区，对外出租。

当时，负责建设青奥村的南京奥体建设开发有限责任公司下属单位“奥体物业”官方微信发布消息称，作为青奥村的首发产品，南京盛捷青奥国际社区一期190套服务公寓正式试营业，包括一房至四房多种房型。

其实，青奥村的房子对外出租早已有官方说法。2015年初，南京市委、市政府办公厅就印发了《南京河西国际人才社区建设实施方案》。方案明确，青奥村转型为国际社区，重点服务有国际

小区环境整洁，青奥会标志还在

除了这一幢楼外，剩下的5幢居住楼现在啥样子？

从写有“青奥村”三个大字的大门进入，快报记者随后来到居住区，放眼望去，满眼的绿色，环境整洁。

进入其中一幢楼，记者坐电梯来到8楼，墙上还贴着青奥会时的标志牌。走进其中一户，发现这是一个小户型，进行了简装，基本就是青奥会时的样子，

化生活环境需求的外籍家庭，将实行国资持有、租赁为主的运营模式。预计2015年底基本具备入住条件，力争在2017年底入住率达50%左右。

目前对外出租的公寓都集中在青奥村东北角的F楼，从2层至27层。

近日，现代快报来到这里探访，远远就能看到路灯杆上贴着“青奥国际社区”的广告牌。工作人员告诉现代快报记者，因为没有提前预约，当天销售人员不在，所以不能参观公寓的样板间。

此前，记者了解到，因为做的是酒店式公寓，最小的一房也有80多平方米，月租金8000元；三房月租金在2万元左右。至于目前的入住率，工作人员表示不方便透露。

只是少了家具，不过卫生间里有热水器、洗漱台等。据了解，青奥会时，居住楼的2到9层为简装公寓；10层以上的塔楼当时未用也没装修。

随后，记者又坐电梯来到28楼，发现上面已经进行了简单的装修，如地板已经铺好，墙面已经刷好。据了解，今年4月份时，塔楼部分已经在装修了。在楼下，不时还能看到有工人出入。