

经常在南京各地流动，或是南漂南京生活工作的老居民，都知道南京有很多的保障房，这其中又以：丁家庄、岱山、花港和上坊，这四大保障房片区最让人知名，做为南京最早建设、规模最大的保障房片区，今天我来聊聊这四大保障房片区到底怎么样？如果自住舒适度又是如何呢？

图片来源于网络

我们首先要知道保障房的概念：保障房是指政府机构为了中低收入住房家庭困难的居民，提供的限价标准、价格或是租金的住房，一般保障房是由廉租住房、经济适用房、政策性租赁住房、定向安置房、人才公寓等类型的统称，一般这类房子是和市面普通流转的商品房是有区别的。比如只有租赁权限的房屋性质是不能上市交易也不允许转租的；经济适用房需要房本满五年上市交易，并且会有土地出让金；安置房一般又会有城市拆迁和农村拆迁，农村拆迁也会有土地出让金的。所以说在保障房的片区内部居住的人群，也不一定是拆迁来的，也可能是一部分学历比较高，但是因为购房资金问题，选择租赁住房或是政府补贴的人才公寓的。

## 岱山保障房

岱山保障房位于雨花台区西善桥街道，秦淮新河以南、宁芜公路以东、岱山山脉以西、南侧与板桥新城连接，是目前南京最大的保障房片区。岱山保障房地块最早是荒地和普通村落，2010年拆迁梅山村，建设开始，在2012年交付使用，2013年年底学校和商业相对完善，值得一提的是，小区的代建承包商是地产行业知名的绿城集团，项目也是斩获过有着地产行业“奥斯卡”之称的“鲁班奖”以及“广厦奖”，房屋质量还是很有保障的；岱山保障房占地约3.1平方公里共计规划32个地块，其中22个地块是住宅用地，规划99栋高层住宅

，32151套房源，目前容纳14万的人口居住；整个板块面积从46平的1室、60平到80平2室或3室，总体来说以刚需为主，目前二手房报价最低100万左右就可能入手一套小户型。

交通:板块目前已经有宁芜公路、绕城高速、岱山北路等主干道，规划地铁7号线目前正在建设，预计2023年年底通车，远期还有地铁8号线和16号线规划；商业:东来荟生活广场、东来奥莱城和世茂5万方商业体规划，沿街底商配套齐全；教育:7所幼儿园、4所小学、2所初中、1所高中；医疗:南京梅山医院。

图片来源于网络

地理位置来说，项目北侧过了秦淮新河就是南京河西南板块，目前也是南京房价的天花板，东北侧约5公里是南京雨花台区软件谷，西侧约5公里是雨花台经济开发区，周边工作人群还是比较多，对比于河西南还是软件谷的房价，这边的价格还是比较有优势的。

## 丁家庄保障房

丁家庄保障房位于栖霞山迈皋桥街道，小区是位于栖霞大道南侧、聚宝山北侧、宁洛高速西侧。小区在2013年交付，一期共有65幢高层建筑，二期有54幢高层建筑，共计有33356户居民，主要是20多层的高层住宅，面积段45平的1室、64平到80平的2室或3室，主要也是以刚需为主，目前也是100万左右就可以入手一套小户型了。2016年丁家庄保障房成为江苏海绵城市建设试点城市，目前三期6栋住宅也在建设，不过三期是918套公租房，已经获得2019年度“鲁班奖”和“广厦奖”的保障房项目，同时也是江苏省新建规模最大的装配式建筑。去年6月份

丁家庄保障房片区内7个社区安装升级版的智慧安居门禁系统，系统不仅能够实现住户“智慧通行”，手机一键开门、远程电话开门、加密门禁卡及一系列多形态进门方式，同时还挂载了家庭服务系统、社区行政服务系统等多个智慧应用，智慧程度堪比很多商品房小区。

交通:栖霞大道、玄武大道、宁洛高速，地铁7号线丁家庄站和丁家庄南站预计今年年底通车；教育:3所幼儿园、3所小学、1所中学；商业:万象天地城、招商花园城，沿街底商齐全；医疗:南京市妇幼保健院丁家庄院区；

图片来源于网络

地理位置来说，丁家庄保障房距离主城区新街口

约9公里，地铁7号线也是贯穿主城区，

距离燕子矶新城

、新玄武板块、栖霞区经济开发区都比较近，价格合适，适合周边很多企业的。

图片来源于网络