生活 南京·淘房 ESTATE
最权威的财富地产杂志

盘点 2007 南京二手房市场系列报道之一

新政频出，不规范市场经受“风雨”洗礼

2007年的南京二手房市场基本上是在政策的洗礼中度过的，先是遭受本地公积金政策的限制，后是迎来暴风骤雨式的全国房贷收紧。与此同时，酝酿多时的二手房网上交易和资金监管政策纷纷上马……一系列政策叠加的直接结果就是：购房人买房门槛越来越高，中介机构生存状况越来越难。年关将近，盘点这一年“不是风就是雨”的市场，明年能否风雨过后见到彩虹？

房贷收紧 买房门槛越来越高了

买房公积金贷款受限

2006年的最后一天，南京住房公积金管理中心向住房公积金贷款各承办银行下发通知：自2007年1月1日起，购买单价在10000元/平方米(含)以上的住房，暂停公积金贷款。同时停办公积金贷款的，还包括独立别墅、联排别墅、酒店式公寓和层高超3米的住宅等四类住房。在这个通知中，买二手房公积金贷款的首付比例也进行了提高，由原先的30%提高为40%；购买套型建设面积90平方米(不含)以上商品房的首付比例，由原来的20%提高为30%；90平方米以下的，则仍为20%。

9月份，南京住房公积金管理中心对公积金贷款政策再次做出调整，从9月1日起，对曾办理过住房公积金贷款的市民，暂不批准第二次贷款申请。夫妻双方有一方曾办理过公积金贷款的，再购房也暂不办理公积金贷款。

老小二手房贷款不容易

8月份，南京各家银行对二手房贷款纷纷提高了门槛，越来越多的银行开始对老小二手房停止发放贷款，民生和建行对所有二手房的贷款甚至已暂停。

第二套房贷款首付提高

9月底，国家关于第二套房贷款政策规定出台，规定“对已利用贷款购买住房、又申请购买第二套(含)以上住房的贷款首付比例将不得低于40%，贷款利率不得低于中国人民银行公布的同期同档次基准利率的1.1倍。”

点评：回顾今年一系列的房贷政策，不难看出越收越紧的政策趋向，如果说之前国家的一系列宏观政策只是在抑制市场供给，而今年市场需求则得到了有效抑制，这其中包括相当一部分的投资和投机行为，但是政策难免也误伤到一批自住型购房者，贷款门槛的提高只能让他们推迟购房计划。

网上交易 一网打尽市场不规范

9月1日起，南京所有二手房交易都必须通过网上打印《南京市房屋权属登记申请表》方可办理过户。9月起除了中介公司的所有业务必须上网操作外，不通过中介的自由交易也必须到房产登记中心的窗口先网上打印《南京市房屋权属登记申请表》，然后才可办理二手房过户。南京市房管局中介管理科的有关人士介绍，二手房网上交易主要包括两方面：一是所有中介的二手房房源必须在房管局官方网站——南京网上房地产网公布；二是所有二手房交易必须先行到网上打印《南京市房屋权属登记申请表》，方可办理过户。前者是为了避免二手房市场上经常出现的虚假房源信息，因为到房管局网上发布的房源信息，必须在后台登记房屋丘权号（每套房屋的编号，相当于房屋的身份证号码），网上交易系统会通过该号码自动比对房屋是否真的存在以及是否存在抵押瑕疵等。后者必须打印申请表则是为了进一步确认房源信息的可靠性，以及方便市民尽快办理过户。

截至10月31日，通过存量房网上交易系统共发布了8884条房源信息，成交了6138套房屋，受到了百姓欢迎。

点评：南京网上二手房市场已经推出，与过去相比，交易效率更高，同时也在一定程度上对市场不规范行为有所遏制，但是与南方城市网上交易的彻底性相比，南京还有改进和完善的空间。

资金监管 堵住了中介行业漏洞

根据《南京市存量房网上交易管理办法》及《南京市关于加强存量房交易结算资金监管的规定》，存量房网上交易从9月1日起全面实施，存量房的交易结算资金将按《规定》要求通过专用账户进行监管和收付，相关的贷款资金也在监管范围内。

为确保存量房交易结算资金专款专用，按《规定》要求，各房地产经纪机构、交易保证机构和房地产经纪人员不得通过专用账户以外的其他银行结算账户代收代付交易资金。房地产经纪机构或交易保证机构原在各家银行开设的交易结算资金专用存款账户不再使用。凡未开设专用账户的商业银行，其相关的业务将暂缓办理，待专用账户开立后方可从事相关业务。目前，中国建设银行股份有限公司南京市新街口支行、华夏银行股份有限公司南京分行、中国民生银行股份有限公司南京分行等15家银行可以办理该项业务。

点评：资金监管的目的在于堵住中介吃差价乱收费的漏洞，但是作为一个行业长期存在的弊病，资金监管以及网上房地产如何才能彻底管住二手房市场的不规范行为将是一个长期的话题。

（下转 B27 版）

专业代理、销售
收购城北房
电话：15951838669

你我他房产

聘房产经纪人，无经验可培训底薪＋提成＋奖金 13245838188

资质证号：000753
现金求购江宁区房
100套 一次性付款
电话：13913958459

豪宅别墅区↓
中国人家联排 220+70m²203万07年豪装拎包住车库花园 86853622
秦淮绿洲联排 181+210m²185万06年新空前后花园不含税 86853622
运胜美之国(多套)联排 274+100m²245万05年新空挑高南厅北库 86853622
复地郎香联排 173+40m² 175万花园露台挑高不含税 86853622
鼓楼区↓
黑龙江路 2/6 40m² 30.8万生活交通便 66875661
汉中门广场旁 7/阁 49m²32.8万/居精装景观房可买产权 13813899575
天目路(学区房) 6/7 37.93m²35万单室套地段优29中 86853641
石头城(多套) 3/6 40m²37万经典单室套环优 86853641
南师附中旁 5/6 49m²37.8万双南装修 66899525
湖北路 3/7 43m² 40.8万南北装修送全设 13255280361
黑龙江路 6F 56m² 42.2万得房率高价格低 66875661
山西路 6/6 50m² 42.5万全明学区房 15951836846
镇江路 5/5 52.27m² 42.8万全明豪装 86853637
萨家湾 5/8 53m²43.5万00年房精装 13913914955
凤凰三村 5/6 46m² 43.8万07年精装地佳环优 66871389
石头城 4/6 51m² 45万双南房型优 86853623
广州路 4/7 43m² 45.5万07年精装交便拎包住 66871389
汉中路 6/7 52m² 46万精典小套全明管气 66871397
归云堂 5/6 61m²46万南北房型好 86853632
西桥 4/7 43m²46.5万07年新精装未住 66871397
玉兰里 5/6 57.6m² 46.8万南北装修 66899525
湖南路裴家桥 2/6 46m² 46.8万南北精装送设施 86853633
湖北路49号 7/7 51m² 47万南北小区佳 13255280361
三牌楼大街 2/6 50m² 48万南北精装三小50中 84026595
和会街 5/7 53m² 48.8万南北精装厅10m² 68832586
三牌楼 4/7 47m²51万全明送设施升值空间大 15951836846
清河新寓 6/7 61.39m²52.2万双南全明采光好环境优 86853627
莫愁花园郁金里(多套) 2/6 55m²54万南北精装 13851749542
山西路 1/6 56.2+8m² 58万南北黄金地段 86853638
凤凰西街(98年) 4/7 66.01m² 58.5万南北厅22管气 86853625
工人新村 6/7 66m² 58.8万双南精装管气 66875663
湖南路 2/7 64m²62万南北房型佳 86853638
紫竹林 5/6 73m²63.2万双南全明价优车位 86853627
力小学区 5/5 46+15m²64万南师教师宿舍房型优 86853623
上海路南东瓜市 5/5 61.2+4m²64万婚装未住有小区 86853630
南师附中教工宿舍 2/6 59.3m²64万双南学区房环优 66871396
凤凰三村 5/6 69m²64万双南实际面积大精装 86853622
西桥 7F 67.27+14m² 65万双南精装 66899525
新街口 2/7 67m² 65.5万采光好价优 13260746651
华阳佳园 7/阁 85m²72.8万精装厅大全明送精装阁楼25m² 13451913544
力小学区 1/6 53+10m²73.5万03精装中央空调 86853623
峨嵋岭 5/6 69m² 80万双南精装学区房 66899573
华侨路华荣大厦 20/30 102m² 87万精装 86853638
宁海路 3/6 66.66m²92万全明双南力小 86853635
龙江阳光广场 13/32 115m²96万高档小区价低 66875663
典雅居 6跃7 92+100m²105万南北品位装修拎包住屋顶花园 86853622
凤凰花园城 7F 116+70m²110万精装五室送露台20力小 86853627
三牌楼和会街 7F 105+85m²阁 115万02年房精装 66875661 13913914955
北京西路(九九公寓) 4/6 100m²117万双南精装中央空调锅炉 86853623
兴宇大厦 8/11 138m² 135万精装秦淮景观商住 86853624
丰汇大厦 11/30 140m² 138万东南宜投资 86853622
汉口西路 3/5 103m²140万三南一北装修力小29中 86853641
龙江长阳花园 3/6 128m²148万三南高档花园小区 86853640
龙江城市假日 10/18 114m² 154万豪装送设全明 66871397
海德卫城(景观房) 14/26 145m²175万高档小区豪装可俯瞰长江出国急售房 13451913544
龙江千秋情缘 11跃12 170m²178万龙江中心有露台 13813899575
聚福园2期 6跃7 176m² 193万品牌小区精装 66875663
中央路 5/6 75m² 70.5万双南一北全明 13255280361
白下区↓
大中桥 2/7 39.5m² 34万装修小区 66899525
瑞金新村 5/5 45.6m²36万成熟小区学区好 13813899575
夫子庙 4/6 35m² 37.5万精装送露台12m² 66871389
大光路大光里 6/7 52.68m² 45万南北装修 86853641
瑞金北村(多套) 6/7 59m²49万精装瑞北 13814005378
海福巷旁庆盛园 6/7 65.5m²49.5万双南房型佳环优 66871396
朝天宫 5/7 61m²50万南北全明户型好地优 13451913544
御道街教师公寓 3/7 61.27m²52.6万双南一北简装 86853641
钓鱼巷小区 4/7 59m²53.8万双南装修景观小区好 86853628
大中桥锦江丽舍 10/20 49+49m²53.8万装修送设施朝南商住两用 86853633
光华园(92年) 5/7 65.2m²54万南北型佳全明拎包住 86853636
王府园(多套) 2/6 56.5m² 54万双南全明价优 86853632
中山东路御道街 1/6 57.2m²54.5万精装南北全明院12m² 15861815315
一中学区 6/7 61m²55.8万南北全明紧靠新街口 86853623
石鼓路 7/7 67m²56万黄金地段三室小区佳 86853634
中山南路一中(多套) 5/24 65m²56.6万简装西南学区 15861815315
一中旁 9/35 70m²62.5万精装价优 13913914955
白下路(多套) 2/6 76.8m² 73万双南一北精装 13814005378
张公桥(多套) 5/7 83m² 78.5万精装双南 13814005378
公园路(多套) 5/6 87m² 79.5万精装双南双北 13814005378
建邺路止马营(多套) 6/7 97.3m²83.5万精装双南一北全明送设 15861815315
长乐路 6/7 102.31m² 88万精装送设含税 13813899575
瑞金路(00年) 3/7 84m²90.8万双南机关房实际面积大新精装 86853636
水西门 6/7 105m²95.8万环优南北 13851749542
石鼓路正规小区 3/11 101m²112.6万黄金地段独立小区双南全明精装 86853634
海月花园 1/6 124m² 139万精装送设高档物业 66871397
新街口王府花园 7F 148m²200万三南厅30豪装30万设全车位 86853627
湖畔之星 3/18 133m² 220万超豪装交便 86853632
玄武区↓
玄武门广场旁 4/7 33.4m²32.8万装修正规小区地铁口 66875663

本公司房源现严重告急
三天包售现金收购市区房100套
热线：86853635、86853625、86853629

月苑小区 4/7 54m² 39.8万装修全明套型佳 66871397
锁金村六号 3/6 56m² 48万双南全明装修 66899573
锁金村六村 3/6 60m² 49.5万全明03年装修交便 86853637
莲花桥红庙 5/7 54m²50万精装环境好价优 68832586
樱驼花园(多套) 6/6 70m²56万双南精装 13851749542
玄武门 7/7 64+18m²60万双南全明送露台储藏室 86853633
北苑二村 6/7 78m² 60.5万双南装修采光好 51667729
珠江路西大影壁 2/6 66.09m²64.9万朝南厅大有小区地段好 86853640
珠江路(98年) 4/7 64m² 67万双南成小九中特价 86853640
白马公园(急) 6/7 65.2m²68万新精装双南型佳景观房 86853636
珠江路(多套) 1/6 70.6m² 70万双南院40m² 13851749542
东方城启明园(景观房) 4/7 67m²70万豪装可观紫金山环优 13451913544
玄武门 5/7 69.2m²71.8万双南双阳台省机关房 86853629
珠江路红旗新村 5/7 63.2m²72.8万精装96年房成小学区 86853628
梅园(00年房) 5/7 71m²79.8万朝南精装拎包住幽静 86853640
方圆兰庭(多套) 2/6 102m² 92万(含)双南精装全明 84026597
红山路天然居 6/阁 86+40m²98.5万精装送设拎包住 13813899575
网巾市 5/7 79.25m² 105万南北精装长小九中 66899525
紫金山美树院 1/7 97m² 120万绝版景观地铁口 86853635
珠江路门面房 1F 51.26m²120万正规门面挑高4米 86853629
长江花园 3/7 130m² 170万欧式豪华装修70万 86853629
估依廊独立小区 4/9 156m²202万经典套型有车位 86853634
建邺区↓
南湖兆园 3/7 52.6m² 44.8万南北全明精装 86853625
南湖玉塘村 5/尖 59.2m²45.8万双南一北管气送阁楼 86853633
爱达花园 5/7 65.5m²51.8万双南两厅双阳台管气 86853625
南苑连家店 1/7 61m² 52.5万价优 86853638
爱达花园 1/7 64m² 53.8万毛坯含税送院子 86853630
南湖安民村 1/6 64.14+20m² 56.5万毛坯无税 86853630
南湖边小区 5/7 68.7m² 56.5万地势好全明 86853630
水西门大街 5/7 73.4m² 57.8万南北精装 86853629
茶南连家店 1/7 57m²64万市口好 86853638
新锐国际 15/24 62m² 70万挑高5米新空三室 86853624
东升村(商品房) 5/6 94.07m²88万精装设施全房新 86853628
奥体紫金西区 5/11 91.36m² 91万商住两用精装 86853635
湖心花园 6/7 94.7m² 101万婚装双南小区优 86853630
爱达花园 5/7 125m²103万04新空三室厅36地下室18m² 86853625
紫鑫中华广场 10/11 236.18m² 193万景观双地铁全明 86853635
水西门大街内 20/30 165m²10000/m²错层结构全明精装(看中可议价) 86853634
栖霞区↓
望燕名居(多套) 6/6 43.2m²32万拎包入住05年新房 84026592
晓庄广场旁 3/6 50m² 34万双南精装交便 84026597
迈皋桥地铁口 2/6 47m²35万南北精装 84026597
幕府山庄 4/6 52m²38万南北精装环境好 84026590
月苑电力宿舍 1/6 55m² 39万小区环境好价优 84026592
太平村连家店 1/6 48m²40万市口好易投资 84026594
华电新村 2/5 55m²40.5万双南装修价优管气 66871397
幕府山庄 4/6 59m² 44.2万南北可入户口 66899573
月苑小区连家店 1/6 45m²45万市口好易投资 84026594
迈皋桥地铁旁 5/6 61m²45万双南精装可入户口 84026596
和美小区 1/7 61m² 46万南北精装送设施 84026590
幕府山庄 2/6 61m² 46万南北全明房型好 84026595
和美小区 1/7 68m² 48万架空精装双南 84026596
迈皋桥地铁旁 5/7 68m²51.5万精装交便 84026594
长营村5号 7/7 70m² 53万双南婚装 84026591
迈皋桥地铁旁(多套) 7/7 81.7m²54.5万毛坯双南交便 84026591
和燕路小区 4/7 74m² 55万南北精装交便 84026597
省电建宿舍 2/6 73.3m² 56.5万双南精装 84026596
迈皋桥地铁口(多套) 2/7 79m² 60万精装修交便 84026592
晓庄门面 1F 45m²60万层高4.9米门面宽3.5米营业中 86853633
幕府山庄 3/6 80m² 62万南北精装 84026596
方圆绿茵 3/6 90m² 81.5万双南精装高档小区 84026595
马群急售 5跃6 185m²109万南北跃层挑高豪装地铁口 86853636
仙林雁鸣山庄(别墅) 1跃2 167+8m²125万四南精装前后花园100m² 86853628
天泓山庄 7/16 150m² 157万云山苑景观房 86853634
天泓山庄云山苑 15/16 148m²180万新空绝版景观房 86853632
秦淮雨花区↓
铁心桥天虹山庄 5/7 67.5m²24.8万精装双南厅18拎包住 86853625
皇册家园旁 7/7 39m² 34万精装全明景观佳 66871397
集庆门内 6/6 56m²39.8万全明地佳交便 66871389
殷高巷小区(96年) 6/7 52m²46万04精装全明拎包住 86853628
大明路龙苑四村 7/7 78m² 57万三南全明有小区 66871396
来凤街(97年) 6/7 77m²64万双南一北全明房型好 86853640
武定门公园旁 7/7 106.63m²87万精装房型佳地佳 66871396
御水湾花园 6/7 89+60m²88.8万全明花园小区送阁楼60m² 66871396
来凤小区连家店 58+58m² 115万精装价优 51667729
龙蟠花苑 6跃7 147+100m²145万三南欧式经典装修景观 86853622
白鹭洲别墅式公寓 2F 155m²185万阳光空气大自然 86853629
下关浦口区↓
方家营(多套) 1/7 45.08m² 27万南北送院 13851749542
五塘新村 2/6 44m² 30.3万南北简装 84026597.84026592
小市街88号 7/7 43.73m²31万南北简装送车位 84026591
中央门汽轮四村 4/6 48m²31.5万南北全明管气 84026595
五塘村 2/6 48m²32.8万装修全明送设 13260746651.84026590
建宁路 3/5 53m² 36.8万婚装双南全明 13260746651
东井一村 5/5 56.5m²37.5万南北精装管气 84026595
五塘村车站旁 5/7 60m² 39万交便小区环境好 84026592
方家营 6F 64m² 40.5万双南一北全明 66875663
盐仓桥 3/6 55m² 40.8万全明 86853635
水关桥 5/6 61m² 41万价优送设施 15951836846
东井一村 5/6 58m² 42.5万南北精装全明管气 84026595
金陵新五村 5/6 71m²45万双南装修 84026596
驴子巷 3/5 66.5m² 45万双南全明价优 68832586
建宁路 5/6 65m² 45.5万南北有小区 66875663
滨江西苑 7/7 66m²45.8万精装送设拎包住 86853632.68832586
东井一村 2/5 70m² 47.3万精装双南 84026590
尧石二村 5/6 76m² 48万双南简装02年房 84026591
东井亭 6/6 68m² 50万学区房双南精装 84026594
百子亭 4/5 50m² 53.2万南北13中学区 86853627
盐东街 6/7 66.48m² 55万双南精装厅大 68832586
白云新寓 6/7 77m² 55.5万精装双南送设 66871397
民佳园 1/6 62m² 55.8万精装环境好采光好 68832586
宝塔桥西街 4/5 105.2m²58万精装三房可带5人户口 86853624
大桥公园旁 2/5 105m² 60万机关房可带5人户口 86853624
中央北路 3/7 89m²63.6万双南双厅精装 84026594.68832586
明发滨江新城(多套) 7/11 123m²70万含税新空绝版江景好房 86853632
中央门东门街 3/7 93.2m² 77万双南精装 66875661
清江花苑 4/7 70m² 79万04精装拎包住 86853624
张家圩 1/7 100.4m²80万朝南双厅院50m² 68832586
石城家园 1/11 134m² 99.8万豪装双南采光好 68832586
亚都锦园 17/19 132m² 105万南北精装全明 66899573
中央门欣芝园 10/11 119m²120万景观高档小区精装 84026595
北城60套公寓出售 1–6F 25–75m² 精装 0.9–1.2万/m² 66875661
江宁区↓
莱茵小镇 3/6 55m² 27万送阳台环优地铁口 66899583
天地新城 11/16 45m² 29.8万精装送设施 66899602
世纪东山 1/16 55m² 30万新空交通好地势佳 66899602
苹果都市 5/11 48m²31.2万精装地铁口 66899563
五小区三期 4/6 62m² 40万双南精装送设施含税 66899532
实小学区房 3/6 70m² 42万学区房送储10m² 66899532
黄金海岸 11/13 76m² 51.5万商住两用地段好 66899531
教师公寓 5/6 98m² 54.8万装修全明送储 66899563
湖宾公寓 5/6 87m²55万地铁口学区房 66899532
东渡青年城 12/18 104m² 57万价优地铁口 13913958459
武夷绿洲 3/6 92m²57.8万新空地铁口房型好 66899583
武夷花园 1/6 76m²58万高档小区送花园40采光好 66899531
日光广场门面 2/2 115m²58万新空黄金地段升值潜力大 66899565
碧水湾 3/6 81m² 58.5万精装房型好 66899532
天地新城 4/16 88.2m² 59.5万精装送设施双阳台 66899602
南方花园 1/6 84m²61.8万房型好地势佳有院 66899602
东城风景 10/19 112m²62万新空东边户景观 66899565
明月港湾 3/6 86m² 62.5万环境绝佳 66899602
蓝天公寓 2/6 114m² 64万精装含税送设施 66899531
东虹园 1/5 110m²64.5万新空送80m²院子 66899563
武夷商城 16/17 93m²66万地铁口高档房 66899602
经纬花园 2/6 88m² 66.5万全明拎包入住 66899562
西苑新寓 2/6 140m² 66.5万新空房型好送储19地铁口 66899562
武夷花园 1/6 102m²67万精装环境好地段佳含税 66899602
碧水湾西苑 2/6 110m²68.8万装修送储环境好 66899532
天琪雅居 5/6 111.2m²70万婚装未住全新家电 13913958459
锦绣花园 5跃6 137m²71.8万新精装送大露台双南挑高 86853636
明月港湾 2/6 107m² 74万精装环境好 66899602
市政天元城 3/6 109m²75.2万精装花园式小区送露台50m² 66899562
西苑新寓 3/6 130m²76万豪装送设送储含税 66899565
天元城 5/11 135m²79.8万新空高档小区 66899602
天地新城 4/6 129m² 80万新空房型佳 66899565
翠屏花园城 3跃4 177m²82万厅大超低价直接更名 66899563
明月港湾 6/11 125m²83万新空送储环境优 66899565
恒安嘉园 1/7 149m²85.2万新空高档小区地铁口 66899563
广都苑 4/10 175.5m²90万精装送设房型佳 66899583
岔路口瀛洲花园 2/6 148m² 95万高档装修 13913958459
上海明珠花园 6/6 168m²96万豪装大错层送20m²露台 66899602
明月港湾 5跃6 136m² 98万精装未住双露台 13913958459
江南文枢院 3跃4 205.58m²105万新空全明环境好 66899562
翠屏国际 4/6 221m²108万新空环优高档小区 66899583
水月秦淮 10/18 127.5m²110万高档装修拎包即住环境好 66899562
天地新城 3跃4 187m²126万新空房型地势好 66899531
百家湖花园 3/4 250m²130万新空房型佳 13913958459
湖东音乐苑 3跃4 193.3m²142万豪装送名牌设施地铁口 66899583
文化名园别墅 3跃4跃5 305m²285万临湖景观房精装送设施 66899531