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三

到了11月份,价格终于挺不住了

在2007年上半年南京楼市成交疯狂、房价上涨无度的情况下,墨子不动产总经理王小军就开始担忧“花无千日好”,因为不正常的行情总会有止步之时。果然,下半年的二手房市场开始急转直下。回顾全年的行情,整个市场犹如在坐一趟惊险的“过山车”:忽而“高”得让人惊心动魄,忽而“低”得让人忐忑不安。

■行情回顾

全年行情“先扬后抑”

王小军将即将过去的2007年二手房市场的成交行情总结为三大发展阶段:4月是房价快速上涨供需失衡最严重的时候,这一阶段新房二手房都不够卖;5–9月,二手房价开始逐渐稳定,需求相对步入平衡;而从10月到12月,楼市则已经逐渐显示出颓势,全年行情基本上是“先扬后抑”。

365地产家居网置业频道总监单伟分析认为,2005年以来的宏观调控政策抑制了部分需求,进入2006年10月以后,需求开始放大,在2007年继续释放。同时房价上涨带来的“恐慌性”需求增加,另外房产投资需求膨胀明显,带动了2007年二手房市场整体成交量和房价双双上涨。

根据该网统计,2007年1–11月南京市个人二手房挂牌量累计为126106套,除2月春节期间出现低谷外,挂牌量随时间呈持续增长趋势,其中3月、4月、6月、9月、10月增幅明显高于其它月份,11月达到高点为19121套。

南京网上房地产的最终成交数据显示,截至12月中旬,2007年全市二手房共计成交47441套,成交高峰分别出现在4月、6月,分别为5221套、4870套。9月、10月二手房成交量有所下降,11月有所反弹,12月上中旬成交为1912套,相比上月同期下降20.93%。

从11月起房价挺不住了

据365地产家居网统计,2007年南京二手房均价呈整体上升趋势。中广置业成交结果也表明,今年7–11月南京主城八区及江宁的二手房成交均价相比1–6月份的均价上涨了557元/平方米,涨幅约为7.32%。其中,江宁区7–11月的成交均价达到6358元/平方米,比上半年的成交均价高出972元/平方米,涨幅高达18.05%,居各区之首。

相关数据显示,1–10月间,挂牌均价上升明显,相对于上半年的价格增速,下半年挂牌价上涨速度明显降低。记者注意到,10月份全市挂牌价格达到全年顶峰为7633元/平方米,而之后的11月和12月分别开始下降到7531元/平方米和7389元/平方米。

网上房地产成交均价公示显示,截至12月中旬,全年南京二手房累计成交均价为7121元/平方米。其中各区成交均价分别为:鼓楼区9840元/平方米、玄武区8854元/平方米、白下区9089元/平方米、秦淮区8542元/平方米、建邺区8640元/平方米、下关区7366元/平方米、栖霞区6005元/平方米、雨花台区6564元/平方米、江宁区5564元/平方米、浦口区3894元/平方米、六合区2994元/平方米。

■市场预测

2008年调控仍是主题

王小军对2008年的预测是:上半年观望气氛依然会很浓,市场不太容易大幅回暖,如果政策没有延续的话,5月开始可能会逐渐平稳下来。但如果明年上半年政策继续呈现高压态势,那市场全年可能都会处于盘整期。

中广置业谷加东认为,在2007年出台了很多调控性政策之后,一些市场需求受到影响,大多数人在年末选择持币观望,但也同时积聚了成交需求指数。他预计在2008年第一季度市场将开始回暖,成交将逐渐活跃。同时在相关政策的调控下,南京房价在2008年将会理性地稳步增长。另外买方市场和卖方市场的供求关系将呈现交替波动,这些都属于正常现象。

单伟的观点则是:2008年的房产市场调控仍将是主题。楼市是否健康发展,政策仍将是主导。他认为南京房产市场特别是二手房市场会在稳步中发展,中高端产品将继续走俏。整个市场不会一涨俱涨,新房交付后,部分投资者会选择变现,二手房供应量仍将得到保证。二手房的需求中仍是刚性需求占多数,新一年的贷款额度下来后,购买力相对今年年末会有所上升,由此判断明年二季度前二手房市场成交量会逐渐回升。但是对于房价的预期,单伟认为,受制于调控,涨幅会明显低于今年同期,呈稳步发展态势。

快报记者 费婕

■你问我答

问:最近准备买套二手房,不过听说二手房的买卖过程中有很多陷阱,一不小心就会掉进去。那么,哪些二手房不能购买呢?

答:有11种二手房是不能上市交易的:

1.未依法取得房屋所有权证的房屋;

2.只取得使用权的房屋,如房屋管理局直管公房;

3.鉴定为危房的房屋;以标准价购买,尚未按成本价补足剩余价款,向全产权过渡的房屋;

4.在农村集体土地上兴建的房屋;

5.已经被列入拆迁公告范围的房屋;

6.所有权共有的房屋,其他共有人不同意出售的房屋;

7.所有权有纠纷的房屋;

8.已经抵押,并且未经抵押人书面同意的房屋;

9.依法被查封、扣押或者依法以其他形式限制权属转移的房屋;

10.房屋已出租他人,出卖人未按规定通知承租人,侵害承租人优先购买权等权益的;

11.法律、行政法规规定禁止转让的其他情形。

问:什么是廉租房?

答:指政府以租金补贴或实物配租的方式,向符合城镇居民最低收入且住房困难的家庭提供的社会保障性质的住房。廉租房的分配形式以租金补贴为主,实物配租和租金减免为辅。我国的廉租房只租不售,出租给城镇居民中最低收入者。

咨询热线:84783628

现金收购产权 居住权房 垫资 解决疑难杂症
热线电话:84708679 84703139
淘然居房地产
南京市房地产协会会员单位
公司地址:华侨路37号市房产局15楼E座 资质证号:000837
高薪招聘经理3名 业务员30名
底薪+高提成+奖金
提供房源:84708679 84703139

受拆迁委托 急购套房50套
5天包售
房源热线:84708679

白下区
大行宫龙台国际 10/22 108.5m² 92万新装修挑高4.9米 84703117
二条巷 3/7 50m² 42万双南装修不含税 84706129
枫丹白露 1/5 150m² 198万三南错层精装景观豪宅 84701973
光华东街 5/7 52m² 46万07年精装房住小区 84709197
洪武路 5/8 131m² 144万双南豪装机关房车位 84709197
金陵王府 5/11 116m² 205万06年婚装不含税 84706559
金陵王府 3/11 116m² 208万三室三南含税 84701973
金鹰国际花园(多) 31/35 133m² 255万双南精装含税景观 84706129
蓝旗街 4/6 51m² 46.6万双南新装拎包住附中 84703117
梅花山庄 5/6 160.2m² 162.2万车库55.5m²价18.5万双南全明 84703759
梅花山庄 5/7 96m² 114万双南精装送设 84709197
明湖山庄 2/5 123m² 150万豪装拎包入住送20m²地下室 84703759
三中 5/6 60.6m² 65.5万双南拎包入住 84709967
砂珠巷 35/36 100m² 110万精装视野绝佳一中 84702659
天安恒隆花园 3/17 134.8m² 190万新空花园式高档小区含税 84706129
王府大街 10/17 148m² 190万豪装含税安静地势好 84703269
王府大街 5/7 88m² 90万双南一北精装双阳台 84706129
香格里拉 14/19 135m² 180万豪装送设 84703269
象房新村 3/7 64.3m² 56.6万三室阳光好精装 84703117
象房新村 1/7 51m² 43.6万阳光好院子大 84703117
鑫园凯旋城 2/6 130m² 138.8万三南电梯 84706559
鑫园凯旋城 11/11 152m² 135万跃层露台 84706639
雅舍园 5/9 117.3m² 133.6万含税精装三南带电梯 84706639
一品嘉园 6跃 7F77.87+50m² 125万南北精装夫子庙旁 84706129
银城东苑(多) 16/17 188m² 226万新空复式送露台平台不含税 84706129
月牙湖别墅 1/2 300m² 790万月牙湖畔绝版大宅 84703069
月牙湖海月花园 12/27 194.8m² 235万难得一见的复式豪宅 84703069
月牙湖花园 3/6 141.5m² 190万豪装含税双南一北 84703069
中山门小区 3/5 77.2m² 76万双南全明舒适率高 84702659
紫金名门写字楼 13/16 128m² 115万观山望湖回报率高 84703069
鼓楼区
长江之家 1/6 155m² 171万精装架空环优含税 84702659
城市假日(多) 13/18 150m² 125万办公装带租金全明 84701912
大公馆 12/18 143m² 210万新空东南高档小区含税 84709787
东宝花园 14/16 90m² 81.5万全明景观简装高档小区 84703759
芳草园 3/28 93m² 103万含税双南乐光非常好 84705659
芳草园 14/32 81.2m² 81万双南采光好球小 84702659
凤凰花园城 5/7 95m² 110万精装双南物管含税力小 84709787
高教新村 18/28 78m² 78万精装景观高教公寓 84701912
海德卫城 25/26 145m² 160万新空景观高档小区 84701912
海德卫城(多) 1/28 164m² 157万新空价低第一排阳光好 84701912
湖南路 2/7 63.22m² 58万南北全明地势佳 84709967
虎距南路 3/6 127m² 123.8万随装三房送18m²花园 84701912
江苏路世界中心 3/32 125.6+25.5m² 159万三面装装饰中取静 84706639
金信花园 11/12 204m² 298万办公装新层送120m²阳台花园 84701912
九九公寓 4/6 100m² 115万精装双南环优物管 84709787
聚福园 5/7 165+30m² 172万精装新层环优送露台 84709787
聚福园 3/5 141m² 218万豪装拎包住环优含税 84709787
蓝天园学区房 4/6 79+10m²+114.8万双南二小29中环优精装 84701963
龙凤花园 5/6 44.22m² 58.8万瑞小29中房住 84701993
龙江白云园 6/7 100m² 119万2000年房地住交便 84701993
南师附中旁 4/6 54m² 45万小区不临街简装双南 84709197
南师附中旁 4/6 58m² 55万小区环优房住精装 84709197
南师附中旁 4/7 86m² 85万双南新豪装位置好 84709197
千秋情缘 3/25 166m² 176万豪装无可挑剔超值 84703269
清凉新村 3/6 53.5m² 50万双南新装修公园旁 84709967
曲水文华 1/18 186m² 185万三南新空全明价优 84701973
三牌楼 6/6 39+9m² 34万精装送设小区学区好 84709197
圣淘沙 16跃 17F232.92m² 235万南北装修景观不含税 84706129
圣淘沙花城 10/30 52.5m² 60万豪装15万南北 84703117
水佐岗 1/7 82.69m² 120万南北简装院20阿作建家店 84706129
苏城北苑 3/7 98m² 105万双南一北不含税急售 84706129
随园大厦 22/28 149.5m² 119万东北办公装修含税 84709967
太平门月新花园 9/16 88m² 88万办公装修景观易投资 84701912
腾飞园 6F78.8m² 72万简装双南一北宁海中学 84706559
五台花园 16/30 148m² 240万豪装东南全明 84703117
西康路 3/6 88m² 122万双南精装力小29中本部 84705659
西桥 6/7 120m² 133万全明精装双南交便 84709197
先锋广场 16/17 80m² 128万5米挑高精装电梯 84703117
新金贸花园 2/7 147m² 198万欧式豪装赠地下室学区好含税 84701912
新金贸花园 6/7 148m² 190万豪装四房赠地下室 84701912
永嘉年华 12/21 50.47+58.31m² 75万朝东精装含税景观 84706129
钟阜路 5/5 53+8m² 41.8万双南精装小区刚出新 84701963
建邺区
兴达新寓 8/7 85.6m² 61.5万精装全明万16m²地住居住权 84703759
兴达新寓 2/6 65.8m² 55.3万全明通透小区住得房率高 84705129
爱达花园 3/11 135.2m² 108.3万新空房型佳价优 84706639
爱达紫腾园 6/7 147m² 106万精装露台地下室急售 84703269
安如村 1/6 63.2+25m² 55万全明拎包住不含税 84709967
安泰村 3/7 77.6m² 66万全明厅18m²简装地佳 84703759
奥体翠杉园 2/11 122+90m² 115万精装三南奥体精品 84705659
奥体翠杉园 1/5 113m² 113万三房二卫三南全明架空 84701973
奥体名座景观房 15/18 77m² 80.8万豪装婚房交便拎包住 84701963
奥体新城 1/11 130m² 110万精装送设高档品牌小区 84706639
滨江奥城(多) 5/10 143.8m² 119万双南厅大环优 84705659
茶南明园 5/6 65m² 54万南北通透全明含税 84705129
翠岛花城 9/11 141m² 118万双南新空全明房型好 84705129
金马郦城(多) 6/9 101m² 93.8万新空错层南北地铁 84701973
金贸新村 6/7 99.2m² 87.5万双南工行宿舍物业 84702659
拉德芳斯 1/18 72.8m² 65.8万新空全明房型佳不含税 84706129
拉德芳斯别墅 3/4 206m² 310万奥体CBD绝版大宅 84703069
拉德芳斯别墅观房(多) 11/16 146+40m² 130万新空四足交便高档小区 84701963
朗诗国际 9/18 83m² 140双南含税拎包入住 84706559
舒心苑 1/11 82m² 76万新空交便高档小区 84701963
水西门广场 7/7 110m² 91万装修有电梯全明 84703117
天都芳庭 3/6 123.93m² 142万三南豪装错层中心花园 84706129
中海塞纳丽舍 1/7 91.97m² 120万南北精装院大仓库 84706129
中海塞纳丽舍 2/11 133.1m² 129万新空前后景观有入室花园 84706639
中海塞纳丽舍 8/11 134.43m² 140万含税全明景观视野开阔 84706639
紫鑫中华广场 11/27 82m² 75万五星级酒店公寓 84701973
秦淮区
水榭华庭旁 3/7 108m² 90万精装双南交便00年房 84709787
长乐路(特价) 6/6 57m² 41.3万简装南北小区 84703117
弓箭坊 6/30 68.76m² 65.5万双南精装房型佳 84706129
皇册家园 3/12 113m² 140万另对门出售加车库 84703269
九龙新寓 4/6 90m² 81.1万双南全明精装小区佳 84705129
九龙雅苑 2/12 113m² 98.2万全明精装送设小区佳环优 84705129
考棚小学旁 7/7 71.5m² 80.5万南北万16m²天然气学区好 84703759
良辰美景 6/阁 94+40m² 98万新精装送地下室 30m² 84703117
明都雅苑 5/6 115m² 101万05年房全明另送 84701993
投资大厦 临层1086m²壹件万办公精装可分割出售 84703269
蔚蓝星座 3/24 118m² 106万花园小区房住 84701993
蔚蓝星座 23/24 134m² 130万三南新空不临高楼 84705129
武定新村 3/6 66.52m² 51.8万装修房住交便 84701993
仙鹤里 3/7 78.5m² 70.5万双南全明地佳价优 84705129
怡馨花园 4/11 85m² 88.5万装修房住交便 84701993
玉带园连家店 8/3 100.66m² 158万门宽4米朝后院各20m² 84703759
下关区
杨将军巷 2/6 52m² 62.4万拎包入住双学区 84709967
东井村 5F71m² 48万双南双阳台全明东边套 84709197
东门街 2/6 60.2m² 43.5万双南全明交便价优 84709197
和燕路泰和园 3/16 92m² 80.8万精装视野开阔小区好 84703269
和燕路小区 5/7 85m² 59万小区较新价优 84709197
玄武区
板仓街 6/6 52m² 44.5万全明精装小区住交便 84705129
半山花园 2/6 167m² 238万明故宫旁绝版大宅 84703069
曹后村 3/7 64m² 51.6万阳光好精装 84703117
东南大学旁 33/35 103m² 134万精装南师附小学区 84703117
湖景花园 4/18 65.87m² 79.2万双南采光佳环优 84702659
鸣鸣寺小3楼 8跃 4F88+48m² 108万双南全明装修十三中 84709967
锦秀花园 2/6 143m² 82万三南豪装全明高档小区 84709197
进香河 5/7 52m² 48万房住交便价值空间大 84709197
梅花山庄 6/7 120.6m² 123.2万装修花园小区 84701993
美林东苑 1F504m² 499万宽18米正规门面 84709197
美林东苑 10/11 155.8m² 188万三南精装东边套 84709197
墨香山庄 16/18 93m² 86万电梯车位环境好 84703117
墨香山庄 111.41m² 111.4万三房二厅环境好 84703117
锁金二村 6/6 55.6m² 45万双南全明小区住交便 84705129
卫岗西8号 4/5 51m² 38万全明管气景观房 84705129
演武新村 7/7 58.40m² 58万精装双南拎包住紧邻南外 84706639
栖霞区
月苑电力公司 1/6 55+30m² 40万双南全明精装含税 84709967
钟麓花园(多) 5跃 6F110+20m² 150万双南精装师范大学 84709967
钟山花园城 5/6 80m² 98万新精装送地下室 15m² 84703117
珠江路红庙 2/7 64m² 65万精装南北九中 84705659
雨花区
翠岛花城 1/6 136m² 120万精装含税架空 84701973
翠岛花城(多) 3/11 107m² 93万三南新空全明环优 84705129
德安花园 4/7 112m² 93万新空双南全明环优 84701963
康盛花园 5/6 86m² 75万双南装修采光特好 84705129
能仁里 4/6 48m² 35.68万全明小区佳价优交便 84705129
能仁里车站旁 4/6 54+8m² 40.5万双南全明天然气送设 84701963
普德村 3/5 58.7m² 44.9万装修学区邻地铁 84701993
仁恒翠竹园 3/8 172.2m² 178万不沿马路汽库另购 84706559
仁恒翠竹园(多) 4/8 109m² 107万双南新空全明房型好 84705129
玉兰山庄(别墅) 1–9F346+390m² 1450万稀少临湖独栋豪装400万 84709967
阅城国际(多套) 1/11 128m² 104万双南精装阳光好小区好 84701963
江宁区
爱涛澜水双拼 1–2F470m² 520万送中央空调园350m² 84706559
帝景天成 独幢350m² 700万含税新空花园300m² 84703269
帝景天成(多) 1/5 380m² 868万临湖绝版风水含税 84703069
一十一世纪观止城 1/6 126+80m² 80万精装设全送花园物管 84709787
佳湖绿岛别墅 1/3 420m² 1100万临湖含税百万豪装 84703069
玛斯兰德(多) 1–2F352m² 385万独栋可更名 84706559
瑞景文华别墅 1/3 383m² 520万独栋含税带游泳池 84703069
山水华门联别 1–3F273m² 310万送汽库庭动室80m² 84706559
雨花台区
建邺区
嘉业阳光城 10/10 140m² 133万新空环优交便景观好 84701963
江南名府 5跃 7F193m² 212万含税精装空中别墅 84706639
金基蓝钻 18/27 143m² 195万三南全明环优含税 84702659
金基蓝钻 4/18 143m² 172万新精装三南价优 84701973
云河湾 18/20 126m² 170万新精装全明环优含税 84702659
云锦美地 7/18 114m² 138万南北装含税景观 84706129
裕华大厦 6/20 133.8m² 148.6万豪华装修拎包住 84703117
月安花园 6/7 182m² 182万豪装跃层含税双露台 84701973
阅城国际 10/11 128m² 118万双南双阳台新空 84705129
东门街 18/20 126m² 170万新精装全明环优含税 84702659
和燕路泰和园 5/7 90m² 123.8万05豪装全明栖霞建设 84705659
和燕路小区 7/11 136m² 142万三南全明优秀小区 84705129
中海塞纳丽舍 13/18 103m² 112万精装全明环优 84702659
武定新村 18/26 130m² 140.5万三南五星豪装可更名 84705659
应天花园 2/7 78m² 66万精装小区环优双南 84709197
应天花园(多) 5/7 88.83m² 75.3万双南一北装修双阳台 84706129
玉带园连家店 6/20 133.8m² 148.6万豪华装修拎包住 84703117
月安花园 6/7 182m² 182万豪装跃层含税双露台 84701973
阅城国际 10/11 128m² 118万双南双阳台新空 84705129
东门街 18/20 126m² 170万新精装全明环优含税 84702659
和燕路泰和园 5/7 90m² 123.8万05豪装全明栖霞建设 84705659
和燕路小区 7/11 136m² 142万三南全明优秀小区 84705129
中海塞纳丽舍 1/6 63.2+25m² 55万全明拎包住不含税 84709967
翠杉园(多) 1/5 71.42m² 72.8万双南新空不含税 84706129
典雅居 10/11 110m² 115万豪装送设万30m²景观 84703759
典雅居 5/5 125m² 125万送阁楼空中花园精装 84703269
汉中翠庭 7/18 114m² 138万南北装含税景观 84706129
湖心花园 5/7 117m² 125万双南豪装车位二卫 84705659
黄鹂新村 5/7 71m² 63万双南全明通透小区住 84705129