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四

郊区“包围”城市 别墅独树一帜

回顾2007年的南京二手房市场,还有不少鲜明的特点,比如郊区二手房市场蓬勃发展,还有高档别墅产品走俏。尽管整个市场从9月份开始后一直在下滑,但这两大块在2007年全年都走出了一根大阳线。

郊区市场蓬勃发展

从365地产家居网的统计不难看出,2007年全市各区二手房个人挂牌量表现不一。鼓楼、白下和江宁三区个人挂牌最多,分别为21493套、19584套和18225套;建邺、玄武、秦淮和下关四区次之,分别为14103套、13873套、10566套和9712套;栖霞、浦口、雨花台和六合二手房挂牌量相对较少,分别为7215套、5265套、4370套和1039套。从市场反映来看,2007年二手房重点活跃的地区除传统的鼓楼、白下、玄武和建邺四区外,江宁、江北区域也已开始迅速提升,成为存量房成交的明星,全年这两个区域成交占到全市总成交的35%。从各区的交易量细分排名来看,交易最活跃的三个区域依次为鼓楼、江宁、六合,其交易比重分别占到了整体交易量的14.22%、13.38%和11.29%。

中广置业企划部负责人谷加东认为,今年以来,南京主城八区及江宁的二手房价格各有不同程度的上涨,其中一个明显的趋势是,老城区的二手房价格涨幅放缓,周边城区的二手房价格涨势明显。据中广置业最新统计数据显示,江宁、雨花台、栖霞、下关各区的二手房价格增长幅度极大,江宁区7-11月份实际成交均价为6358元/平方米,比上半年增长972元/平方米,涨幅达18.05%,是全市各区二手房价格涨得最快的。

我爱我家市场研究中心认为,以往江南八区“一统天下”的发展趋势业已被郊区强劲的“后发制人”所牵制,两者之间的竞争也随着时间的推移而日渐激烈。造成这一现象的原因不仅在于江南八区内可售房源价格因素的影响,更重要的是得益于政府大力推行的一城三区的发展策略。

2007年,江宁等郊区的二手房市场热过主城区 漫画 沈明

别墅市场别有洞天

就在主城公寓市场下滑最为迅速的时候,南京的二手别墅市场却呈现出别有洞天的一番景象,无论是联排别墅还是双拼、独栋别墅都走出了不错的行情。

据了解,目前南京的别墅项目主要集中在江宁、仙林一带,联排别墅价格集中在150万-200万/套,双拼200万/套以上,独栋别墅在300万/套。据相关数据统计,今年下半年南京别墅整体上涨了10万-20万。江宁将军山一带二手别墅涨幅更是高达30%。

网尚置业的张健峰就曾经遭遇这样的买房人:江宁爱涛漪水园一套报价242万的别墅,一位客户因为出差错过了购买时机,结果宁愿加价10万元也要让中介卖给他。在这样的行情下,据说最优秀的经纪人一个月能卖出四套别墅,获得的佣金已经相当于几十套公寓的总和。

不光是购买二手别墅的人热情高涨,不少中介也开始纷纷垂涎别墅这块蛋糕,二手别墅成为他们的避风港。从9月份开始,墨子不动产成立时便将业务重点放在了将军山区域,之后裕兴房产、21世纪不动产等十几家大型中介公司涌入布点;康辉、金协等中介还专门成立“豪宅别墅”部拓展别墅业务。

墨子不动产营销总监吕海分析出今年别墅热卖的三大原因:第一,别墅客户购买力强,受贷款政策影响小;第二,国家停止审批别墅用地,物以稀为贵;第三,二手别墅价格相对新房别墅价格更低,升值空间其实更大。

一二手房价严重倒挂

郊区二手房市场在今年的发展速度令人称奇,早就有业内人士用“不正常”来形容这种发展速度和发展规模。果然,从四季度开始,行情很快逆转,郊区普通二手房价与商品房价格开始出现倒挂迹象并且逐渐明显,以至于普通二手房市场正在被价格相对较低的商品房所挤占。

墨子不动产总经理王小军分析指出,除了江宁之外,江北和河西也分别出现了这一价格倒挂的现象,但新盘开得多的区域二手房已经明显不好卖。他举例说,比如江宁的百家湖、东山及岔路口的新房都开始出货了,那么这些区域的二手房就很难卖。“从倒挂价格上来看,江宁的新旧房差距在1000多元/平方米;河西新旧房的差距有1000多元/平方米,现在这里的二手房单价都在9500元以上,而新房只有8000多元/平方米;江北的差价少点,也有600-800元/平方米。”

王小军认为,导致商品房价格与二手房价出现严重倒挂这一现象的根本原因,主要在于南京实施半年的“一房一价”政策,这一政策让南京很多新盘的房价在经过核价之后被挤去了泡沫和水分。可是二手房市场的价格却是随行就市,都是房主自己随意报价。之前商品房紧俏买不到,多数人都去买二手房,可是年末大量新房出货之后,价格优势比二手房大得多,二手房成交自然大幅滑坡。他不无担心地指出,如果这种价格倒挂的现象继续持续下去,对于二手房市场的杀伤力是显而易见的。 快报记者 费婕

专业代理、销售收购城北房 电话:15951838669
你我他房产
资质证号:000753
现金求购江宁区房
100套一次性付款
电话:136 21589063
聘房产经纪人,无经验可培训底薪+提成+奖金 13245838188
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:86853629、86853625、86853635

豪宅别墅区
龙蟠花苑 6跃 7F 147+100m² 145万 三南殿式经典品位装修 景观房 86853622
秦淮绿洲联排 181+210m² 185万 06年新空前后花园 不含税 86853622
中国人家联排 220+70m² 203万 07年豪装拎包住车库 花园 86853622
天泓山庄松山别墅 3跃 4F 142m² 240万 豪装景观房另15F150m² 毛坯 86853632

鼓楼区
黑龙江路 2/6 40m² 30.8万生活交通便 66875661
上海路北秀村 4/5 45.22m² 36.8万/居简装学区房 13913914955
湖南路裴家桥 4/6 36m² 37.5万新精装两室拎包入住 86853633
丁山宾馆旁 5/6 49m² 37.8万双南装修 66899525
观音里 2/6 39m² 38.2万单室朝南得房率高价格低 66875664
虎踞北路 4/6 48.9m² 40万朝南成熟小区地势好交便 66875664
三牌楼大街 6/6 40+12m² 40.5万全明精装送设施 86326311
黑龙江路 6F 56m² 42.2万得房率高价格低 66875661
萨家湾 8/9 53m² 42.7万00年房价可面议 13913914955
鼓楼广场旁 2/5 48.06m² 42.8万南北十三中 86853635
东柏果园 2/7 50.8m² 42.8万98年房南北50中 66875662
凤凰西街 5/6 46m² 43.8万07年精装环优交便地佳 66871389
财大旁 6/6 56.2m² 44.8万婚装送设施拎包入住 68832586
盐仓桥 3/6 55m² 44.8万双南管气 13913914955
裴家桥小区 2/6 46m² 46.8万精装送设施南北 86853633
三牌楼大街 2/6 50m² 47.8万南北精装三小50中 84026595
高楼门 3/7 51.4m² 48/居精装送设可转产权 66871396
东妙峰庵 1/7 57m² 48.2万全明院70可做连家店 68832586
和会街 5/7 53m² 48.8万南北精装厅10m² 68832586
三牌楼96房 4/7 52.05m² 50.8万双南06年婚装送设即住 86853640
龙江金舟花园 5/7 56.3m² 55.8万朝南老精装拉小 86853640
虎踞北路 4/7 66m² 58万精装南北 81613722
湖南路 2/7 64m² 59.5万全明装修价优送设 13260746651
凤凰西街(牡丹里) 7/尖 67m² 61.8万婚装设施全管气送阁楼 86853625
模范马路 1/7 69m² 61.8万有院有小区 66871397
湖南路 2/7 64m² 62万南北房型佳 86853638
高云岭 2/6 62m² 64万市中心地段南北全明 86853638
广州路96年 3/7 60m² 66万南北房改房全明拎包住 86853636
新街口华侨路 1/6 60.5m² 66万有院一中心小学 66871397
先锋广场商铺 3/18 39m² 77.8万出租中年租金4.8万 66899573
西康路3号大院 4/7 59.5m² 86.5万小29中学区房双南全明无税 66875663
华侨路华荣大厦 20/30 102m² 87万精装 86853638
财经大学旁2000年 2/7 100m² 99万双南一北三阳台价优 86853640 66875661
汉口西路 4/6 76.79m² 99.8万双南一北装修力小29中 86853641
和会街 6/7 95m² 102万02年双南精装 13913914955
上海路 1/7 80+100m² 105万鼓小双南精装采光好 86853632 66871396
西康路(学区房) 3/6 76m² 108万双南一北装修力小29中 86853641
龙江白云园 5/6 94m² 110万双南精装送设施 86853622
凤凰花园城 7/7 116+70m² 111.8万精装花园小区送露台有车位 86853627
三牌楼和会街 7F 105+85阁 112.5万02年建精致装修另有套94m² 66875661
龙江碧树园 1/6 87m² 116万双南一北精装全明 86853637
双门楼宾馆旁 6跃 7F147.1+50m² 125.8万精装送空中花园50m² 66871396
山西路雅典花园 7/11 90m² 128.8万豪装双南拎包住 86853637
兴宇大厦 8/11 138m² 135万精装豪淮景观南住 86853624
金轮大厦 20F155m² 182万办公精装房型好朝南 86853637
琅小29中 5/7 116m² 194万双南一北精装双阳台 86853641
白下区
大中桥 2/7 39.5m² 34万南北地势佳 66899525
苜中路(多套) 2/6 46m² 35.5万机关房地铁口适合老人住 86853636
头条巷 6/6 39m² 35.8万精装送设 51667727
御道街华御大厦 3/11 62m² 39.5万生活便使用权 66871396
大光路 6F 52.68m² 45万南北简装房型好 86853641
光华园 7/7 63m² 49万精装管气 86326311
中山东路小区 6/7 51.3m² 51.5万精装南北双阳台 86853625
一中旁 5/24 65m² 56.6万一中学区 13913914955
八宝前街 1/6 56m² 67.8万双南院20m²可做连家店 13813899575
科巷新寓 22/35 63.2m² 72.8万精装全明环境优美五老村学区 66875663
逸仙桥西华东村 4/6 66.2m² 75.5万双南新装三星小区 86853629
游府新村 1/7 80m² 108万地势好送25m²内院 51667729
新街口 5/6 98m² 110万精装双南双阳台拎包住 86853624
新街口石鼓路(多套) 3/11 101m² 112.6万双南全明 86853632
大都紫云阁 6跃 7F128+120m² 140万三南中等装修 86853622
金陵御庭园 1/5 165m² 260万(含税)临湖有院高档小区 86853629
玄武区
曹后村 2/6 50m² 34.6万南北价低 66899573
太平桥南竺桥 4/7 39m² 36万房型好地势优房新 86853637
后半山园 1/7 42.61m² 37.8万小区环优适合老年人居住 86853627
梅园竺桥新村 4/7 42m² 41.3万环优位佳 66871396
锁金四村 6/6 50.2m² 43万南北装修管气 66899525
锁金村 4/6 52m² 43万环优小区出新 66871397
月苑小区 4/7 83.7m² 50万/居双南精装 84026597
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:86853629、86853625、86853635
月苑电力宿舍 3/6 72m² 51.8万精装双南三室管气车位 86853625
省电建宿舍 2/6 73.3m² 56万双南精装 84026596
玄武门 7/7 64+18m² 60万双南全明送露台储藏室 86853633
珠江路红庙小区 2/7 64m² 69万精装全明洪小九中 86853638
前大树根 1/7 69.75m² 70.8万南北厅12管气13中送院15m² 86853627
苏苑大厦 20/25 85m² 73.5万地势佳新空 51667729
1912旁 2/6 66.5m² 75万全明精装地势好 86326311
墨香山庄 16/18 92m² 87.6万全明豪装拎包住 86326311
聚宝山庄 6/11 137m² 96万三室二卫新空 66899573
网巾市 5/7 79.25m² 98.8万南北精装长小九中 66899525
紫金山美树院 1/7 97m² 118万绝版景观地铁口 86853635
湖景花园 9/19 114m² 133万景观房精装送车位 66871389
佔衣廊国信小区 4/9 156m² 187万三南经典套型独立小区(长小九中) 66875663
建邺区
南湖车站村 4/5 45m² 35万全明采光好两室 86853620
南湖育英村 4/6 45m² 38.3万南北两室房型好 86853640
茶亭村 4/6 54m² 47.6万全明拎包住 86326311
南胡茶亭村 4/5 58m² 51万精装送设实际面积大 51667727
爱达花园 2/7 66.6m² 55.2万精装南北含税全明 86853630
南湖边小区 5/7 68.7m² 56.5万地势好全明 86853630
南湖安民村 1/6 64.14+20m² 57.5万毛坯无税 86853630
茶南仁园连家店 1/6 57.2m² 63万两室小区环境好 86853620
奥体金玛郦城 6/6 102m² 98.5万新空含税地铁口 86853630
爱达花园(紫藤苑) 8/7 147m² 108万04新空四南露台25地下室20车位 86853625
河西月安花园 2/6 126m² 125万精装送设 66871397
南堡新寓 3/7 51m² 37.3万南北空便有停车位 66875664
金陵小区 5/5 63.04m² 37万三室房间南北明价优 13260746651
栖霞区
吉祥山庄 3/6 38.3m² 27万m²新精装送设拎包住 13813899575
石化一村 2/4 53.5m² 29万新装实际面积大 86853632
望燕名居 6/6 43.2m² 32.3万精装拎包入住 84026592
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:86853629、86853625、86853635
迈皋桥地铁口(多套) 2/6 47m² 34万毛坯南北房型佳 84026597
城市绿洲 4/7 42m² 35万简装含税 84026592
晓庄广场旁 4/6 51m² 35.8万房型好全明 84026592
金山花苑 5/7 97.5m² 41万05年新空房 84026592
迈皋桥地铁口 5/6 61m² 45万双南精装可入户口 84026596
迈皋桥地铁口 4/7 61m² 46.5万全明精装拎包入住 84026595
晓庄广场旁 3/5 73m² 48.5万房型好全明 84026596
和燕路小区(多套) 7/7 70m² 50.8万双南精装交便 84026597
电力宿舍(多套) 1/6 72m² 52万双南院20m² 84026592
化纤新村 5/6 85.5m² 55.5万新装修03年房交便 84026592
幕府山庄 3/6 80m² 56万精装学区房 84026596
怡园小区 6/7 121m² 76.8万含税02年房精装全明双南成熟小区 66875664
阳光雅居 6跃 7F123m² 79万新空四南2室2卫 66899573
和美小区连家店 83.8m² 90万宜投资 84026596
林景瑞园(多套) 8/11 120m² 100万(含)双南新空高档小区 84026597
下关浦口区
天悦花园 5跃 6F 185m² 108万豪装送品牌地铁口 86853636
中央门汽轮四村 4/6 48m² 30.8万南北全明管气 84026595
五塘新村 2/6 44m² 31万南管气光线好 84026597
热河南路 2/5 47m² 32.7万南北交便 66875662
中山北路 2/4 45.81m² 33万98年房朝南经典单室交通方便 66875662
五塘新村 5/6 52.35m² 34.5万成熟小区南北朝向总价低得房率高 66875662
燕江路 5/5 63.04m² 37万三室房间南北朝向全明 66875662
东井一村 5/5 56.5m² 37.2万南北精装管气 84026595
南堡新寓 1/6 50.3m² 38万双南院25m²可做连家店 13813899575
金陵小区 5/6 71m² 45万双南装修 84026596
东井一村 2/5 70m² 47.3万双南精装 84026592
小市街88号 5/7 66m² 48万98年南北全明 66875662
和燕园 4/7 66m² 48.2万精装全明环境优美可入户口 66875663
南堡新寓 5/7 71.5m² 48.5万精装送设施拎包入住 68832586 66875661
热河南路 5/7 69.13m² 52.8万双南一北全明万10m² 68832586
民佳园 1/6 62m² 55.8万精装环境好采光好 68832586
中央北路云燕园 6/6 52.35m² 34.5万成熟小区南北朝向总价低得房率高 66875662
清江花苑 4/7 70m² 79万04精装拎包住 86853624
石城家园 1/11 133.57m² 98.5万豪装送设拎包入住 68832586
亚都锦园 17/19 132m² 105万南北精装全明 66899573
秦淮雨花区
夫子庙政协大院 1/3 38.4m² 38.8万(含税)紧靠公园养老首选 86853629
枫丹白鹭 2F 78m² 45.3万新空适茶杜游戏室足疗 86853632
集庆门大街殷高巷 4/6 52m² 46万精装 86853620
玉带园 1/7 49.73m² 46.2万简装院14环境优 86853627
小行地铁口 4/6 63m² 48.8万双南精装全明型优 86853622
来凤小区 3/7 58m² 53万双南套型佳 81613722
秦淮区政府旁 5/6 70m² 54万三室全明房型佳地佳 66871389
集庆路 2/7 62m² 56.2万环境好全明送露台50m² 86853620
弓箭坊 18/30 69m² 61万双南中等装修全明 86853622
白鹭东苑 5/7 100m² 88万精装套型佳 66875729
玉带园(04年) 2/3 114m² 100万精装三室两厅拎包住 86853624
秦虹字秦园 5跃 6F127+50m² 110万豪装含税送露台地下室 66871396
皇册家园 3/12 113m² 140万双南新空 81613722
江宁区
天泰路 3/4 129m² 70.9万精装地铁口 66875671
南方花园 3/18 38.5m² 23万新空地铁口 66899602
苹果都市 10/17 45m² 24.8万精装地铁口 66899532
同曦鸣城 3/6 38m² 31.5万精装含税地铁口 66899602
莱茵小镇 4/4 62m² 32.5万精装地铁口 66899531
莱茵东郡 2/4 64.37m² 32.5万精装地铁口 66899532
金箔家园 6/6 60m² 33万精装房型好含税 66899565
天元吉第 3/6 58m² 36万景观房型佳地铁口送露台车位 66899583
苹果都市 10/12 50m² 36.5万精装靠地铁升值潜力大 66875671
桃园路18号 14/15 83m² 39万新空地铁口景观房 66899531
黄金海岸 5/6 67m² 39.8万装修房型地势好 66899531
翠屏湾花园 10/13 63m² 40万商住两用黄金地段 66875671
市政天元城 5/5 75m² 40万装修房型地势好 66899532
湖滨世纪花园 4/6 62m² 40.2万双南学区交通生活方便 66899531
恒安嘉园 1/6 71m² 40.5万房型佳送院子 66875671
华意泰富 5/5 71m² 42万新空挑高5米地铁口 66899562
迎湖花苑 2/6 143.5m² 42万环境好交便价低 66899563
五小区 6/6 75.7m² 42万房型好含税 66875671
翠屏花园城 2/6 81.6m² 49万精装送设施交便 66875602
竹山路 16/16 76.8m² 50万精装景观房型好 66899563
中国人家别墅 1-4F215.61m² 140万豪装送设施 13913958459
地锦天城 4F357.8m² 380万双拼别墅含税价 13813899575
金箔路 2/6 105m² 58.5万精装送储藏室 66899565
赏桂苑 10/16 98m² 60万精装地铁口 66899583
东虹园 1/5 110m² 61万装修送储80平米院子 66899563
金发小区 4/6 100m² 63.2万豪华装修含税 66899563
武夷绿洲 3/6 92m² 66万精装送设施送储临地铁 66899531
西苑新寓 2/6 140m² 66万新空全明送储地铁口 66899562
天印大道 6/6 126m² 66万豪装送阁楼临地铁 66899565
书香名门 1/6 95m² 66万豪装送院子地铁口 66899565
万欣翠园 6/8 109.5m² 68万装修地势好高档成熟小区 66899531
明月新寓 2/6 120m² 68.5万精装送储含税临地铁 13913958459
东山步行街 4/6 96m² 68.5万精装地势好 66899602
天印花园 1/6 113m² 68.8万精装含税送储 66899602
天泰路 3/4 129m² 70.9万精装地铁口 66875671
锦绣花园(急) 5跃 6F137m² 72万精装跃层挑高 86853636
上元大街广都苑 1/6 120.59m² 72万精装环优交便送储 66875671
市政天元城 3/6 109m² 75万精装花园式小区送露台50m² 66899562
岔路口经纬花园 2/6 105m² 76万精装含税地铁口高档公寓 66899602
碧水湾西园 1/6 123m² 77.8万豪华装修临地铁口 66899563
恒安嘉园 1/6 149m² 81万新空高档小区地铁口 66899563
百家湖西花园 6/6 130.12m² 81万精装高档成熟小区 66875671
武夷绿洲 1/6 160m² 81.5万新空房型好地铁口 66899602
翠屏花园城 3/6 177m² 82.5万跃层有5个阳台 66899563
明月港湾 6/17 124.7m² 83万新空含税送储地铁口 66875671
翠屏湾花园 5/6 189m² 83万特价新空 51667727
市政天元城 2/11 138m² 85万新空房型好地铁口 66899583
湖滨世纪花园 6/6 148m² 86.5万豪装环境好 66899531
恒安嘉园 2/5 132m² 88万景观洋房送露台车位地铁口 66899583
华意泰富 6/16 123m² 90万豪装送设黄金地段 66899583
天印花园 2/6 143.5m² 42万环境好交便价低 66899563
岔路口南方花园 6跃 7F185m² 96万豪装地铁口 13913958459
翠屏花园城 5/6 217m² 104万新空环境好交通生活方便 66899531
百家湖花园 1跃 2F245m² 129万新空环境好交通生活方便 13913958459
温州商业街 5/6 98m² 50万精装房型地段好 66875602
顺达佳苑 1/6 88m² 52万精装送储藏室 66899532