淘房周刊 Estate
◎最权威的财富地产杂志

4月市场低迷 英雄方显本色

江北二手房成交量占四成

4月下旬，南京二手房挂牌量略有下滑，挂牌均价微涨。从整体上看，4月份的二手房市场不如3月份。365地产家居网单伟认为，3、4月受商品房市场的影响，部分购房者的注意力被吸引，商品房忽隐忽现的降价现象也导致二手房挂牌量以及成交量出现了局部的小幅度下降。

[市场观察]

房源——
相比4月中旬下滑4.68%

据365地产家居网统计，4月下旬，南京市个人二手房挂牌量为5930套，相比中旬下滑4.68%。

据了解，4月份南京各区挂牌量分别为：玄武区1938套，白下区2740套，秦淮区1294套，建邺区1744套，鼓楼区2513套，雨花台区628套，下关区1459套，栖霞区1426套，江宁区2900套，浦口区1081套。从挂牌房源来看，江宁区上市房源最多，其次分别为白下区和鼓楼区，都超过2000套。

经过测算，在江南八区中，仅白下区、下关区、雨花台区三区的挂牌量出现增长，其他各区挂牌量都出现不同程度的下降，而增长的三个区中，雨花台区的增长幅度最大，达到7.08%。

均价——
雨花台区和建邺区小幅下降

据统计，4月份南京全市二手房挂牌均价为7437元，相比3月的7380元，上升了0.77%，二手房价格仍趋稳定。

各区4月二手房挂牌均价分别为：玄武区9282元/平方米，白下区9644元/平方米，秦淮区9182元/平方米，建邺区9198元/平方米，鼓楼区10554元/平方米，雨花台区6914元/平方米，下关区7839元/平方米，栖霞区6767元/平方米。不难看出，除了鼓楼区之外，各区均价基本都回落到万元以下。其中，建邺区、雨花台区两区的价格出现下降，建邺下降了1.78%，雨花台区下降了1.20%。

据业内人士分析，出现房价回落的主要原因在于这两个区域新房近期上市量较大，对二手房形成冲击，比如雨花台区的花语南庭、亚东国际公寓以及仁恒翠竹园近期推盘量就很大，而且面积适中，性价比优越。此外，新房的各种优惠折扣对于原本就倒挂的二手房价，也造成一定的压力。

成交——
江北成交量占全市四成

4月下旬全市二手房成交达到1417套，其中江南八区为813套，江宁区118套，浦口区272套，六合区214套。主城区及浦口区的成交量本月呈持续增长态势。

纵观今年前4个月的二手房市场，南京主城区以外成交仍显旺势，尤以江北最为明显。根据网上房地产数据显示，4月下旬浦口成交272套，较中旬涨幅为33.33%。

受市场政策的影响，2008年初的南京二手房市场开局平淡，总体成交量与去年同期相比减少了7%。目前，六合、浦口由于价格较低，占比明显增多。由于利好不断，江宁曾经成为很多人购买二手房的首选。不过现在市场开始转向江北，江宁只能排到第二。根据成交数据显示，今年1—4月，江宁的二手房成交量占到全市的8.90%，而江北（包括浦口和六合）的二手房占到了40.56%。

江北火爆的不仅是二手房市场，在刚刚过去的4月28日的一场土地拍卖会上，就在其他地块纷纷以底价成交的情况下，4家开发商同时瞄上位于过江隧道口的一幅地块。经过85轮的激烈叫价后，这块地被南京浦口区建设发展有限公司以3.22亿元收入囊中，预计该地块上市未来均价可达7000元/平方米。开发商对于江北地块的争抢，充分显示出他们对于江北整体楼市后市的信心。

[后市预测]

上半年不会有什么“好日子”

我爱我家市场部经理舒莉莉认为，在接下来的5月份，市场情况预计还不如3、4月份好，一方面天气开始炎热，不方便外出看房；另一方面，中介公司一般都是2-4月做春季买卖，6-9月做夏季租赁，9-11月做秋季买卖，按照这种规律，对于今年上半年的行情，不能期待会有什么奇迹发生。

对于未来市场的判断，单伟认为：第一，今年的房产价格还会有所涨幅，但会明显低于去年的涨幅；第二，挤压掉部分投资需求的水分，今年的购房需求量会低于去年；第三，区别于去年房产普涨的局面，今年房价区域差异化会加大，交通规划仍会成为持续看好的卖点；第四，商品房的供应量与价格仍会对二手房产生影响，特别体现在部分区域市场。 **快报记者 费婕**

■你问我答

问：二手房付完款项后，与房主交接有什么需要注意的吗？

答：第一，如果购买的二手房是曾经居住过的，那么不少家庭设备可能都是随房赠送，因此，在签订房地产买卖合同时，最好能将设备的品牌以及能否正常使用写清楚，交房时按照合同约定清点。第二，水、电、煤气清点及过户，可以由中介负责联系买卖双方，约好一同至自来水公司、电力公司、煤气公司办理过户手续，并向工作人员询问有无其他欠费，如有则要求房东补交。第三，电话、宽带、有线电视过户，这三项的清点最好也能在买卖双方均在场的情况下，到电信公司进行办理，同样也需要询问工作人员有无欠费。第四，维修基金过户，一般房东都赠送维修基金，房主提供当初缴纳的发票双方至房地产交易市场办理更名手续即可。第五，物业服务费结清，在办理物业更名手续时交纳，一般由房东交至交房当月，交房次月开始由买家交纳。第六，户口迁移，如房东户口仍在原户，买家可根据买卖合同约定追究房东责任。最后就是清点钥匙，包括房间、大门、防盗门、信箱等。买家应当分门别类保管。

本期主持：费婕
咨询电话：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
公司地址:华侨路37号市房产局15楼E座资质证号:000837
受拆迁委托 急购套房50套 5天包售
房源热线:84708679

白下区
王府大街正规门面 1/6 65+65m²298万市口好租金高 84703759
王府花园 8/18 120m²185万精装三室黄金地段 84705659
八宝前街 2/7 54m²43.5万阳光莱场地势好 84702659
五星年华 10/18 114m²175万新空3室2厅全明 84706639
大阳沟 1/6 75m²59.8万地段佳院子30m² 84701833
现代大厦(多) 5/33 120m²7500/m²地铁口办公房 84701833
枫丹白露 2/6 86m²107万精装3室2厅全明 84706639
香格里拉 14/18 135m²165万三南高档小区 84701912
富丽山庄 1/5 112m²106万精装双阳台送地下室 84701993
新街口 24/30 62.7m²61万东南精装送设 84702659
光华东街97年 4/7 51m²42万南北装修 84703069
新街口东方名苑 18F 184m²190万新街口商业区 84703069
后标营50号 1/7 64.5m²61万装修院12m² 84703069
新街口洪公祠 3/6 86m²90万全明精装地势好 84701993
后标营小区 2/7 93m²85万三室全明房佳光线好 84705129
一中附近(多) 8/32 109m²109万一中精装商住两用 84702659
虎踞南路 7跃8 136+60m²118万精装临秦淮河畔环优 84709787
月牙湖山水苑 3/5 156m²230万精装临湖稀少公寓 84709967
金盾公寓 26/29 77m²96.9万07新装全明不临街 84709197
郑和公园 4/7 152+13m²168万豪装四室机关房特宽敞 84703269
金陵王府 11/15 197m²388万城中顶级豪宅十全十美 84703269
中和桥 7/7 103m²75.8万精装全明交便 84701963
金陵御庭园别墅 1/3 220+200m²480万豪装临月牙湖畔送花园 84709787
中山门小区 5/6 65m²58.8万实用三室采光好交便 84701993
金銮大厦 20/28 180m²130.8万东南精装景观含税 84706129

鼓楼区
金鹰国际花园 35/38 150m²270万南北豪装送设景观 84706129
50中旁 1/6 58m²54.8万2室1厅送院30m² 84706559
蓝旗新村 5/6 61m²59.5万新精装送品牌家具 84702719
长江翰宫(多) 7/22 166m²163万观江景含税急售 84703509
六中旁 5/7 63.15m²57万双南装修地势佳 84706129
长江之家 1/7 155m²165万精装四房设全采光好 84701963
梅花山庄中沁园(多) 5/7 96m²109万全明精装环优 84701993
长江之家(4套) 20/24 108.5m²124万新空每个房间都观长江 84703759
秣陵路 2/7 69m²68万07精装学区房可入户口 84701993
长阳花园(多) 5/10 141m²156万豪装房型好 84703759
绒庄新村 2/6 72m²71万三室全明房佳地势好 84705129
辰龙广场 22/28 115m²110万三南二卫车位电梯 84702659
儒林雅居 1/11 91m²128万高档小区精装双南赠设施 84701912
芳草园 10/32 114m²137万无税价可议双学区 84709197
砂珠巷小区 27/32 99m²102万一中学区景观 84702659
凤凰三村 3/6 68.5m²61.8万双南一北装修已出新 84706129
水西门大桥旁 6/7 114.5m²8300元/m²锅炉暖气(狂优) 84709967
福建路(特价) 5F 50m²38.5万装修全明小区 84703069
四方新村 4F 82m²68万房型好位置佳 84277203
海德卫城(4套) 30/31 153m²156万新空观长江 84703759

海德卫城(多) 28/30 146m²168万新空观公园长江含税 84702719
海德卫城(多) 16/35 103m²134万公园长江一览无余含税 84702719
海德卫城别墅(多) 1-2 260m²2.8万/m²公园长江一览无余含税 84702719
海德卫城联排别墅 3-4 250m²560万观宝船公园视野绝佳 84706129
湖南路狮子桥 4/7 72.5m²77.5万双南一北精装阁中取静 84705659
华阳佳园 7/7 49m²62万精装带40m²阁楼全明 84705129
佳盛花园(多) 5/7 62m²68万双南精装全明环优 84706639
金陵世纪花园 7F 86+30m²95万双南一北全明精装 84706129
聚福园 2/9 130m²166万豪装中心花园含税 84709787
聚福园 6/7 212m²290万跃层精装双露台环优 84701963
蓝山国际公寓 2/6 114+40m²162万豪装三南送露台环优物管 84709787
龙江芳草园 6/7 75m²100万三室精装琅小29中 84701973
马台街连家店 53+8m²107万年租6万营业中宜投资 84703069
漫城(多) 12/16 148m²200万全明豪装河景 84703509
名人酒店公寓 30/45 88m²113万年租金7.2万租期长稳 84703269
莫愁新寓 3/6 52m²49.5万精装全明双学区 84702719
宁工新寓(旁) 1/7 95m²45.8万拉小分校可入户口 84701912
宁海路 1/6 39m²35.8万地段好宜投资 84706559
祁家桥 2/6 105m²105万三室二厅精装全明 84709197
清江花园(多) 2/6 87m²92万双南一北精装环优 84709197

萨家湾(98年) 1/6 112m²108万双南一北精装送院 84705659
山西路 2/6 105m²105万精装3室2厅全明 84706639
石头城(水木秦淮) 3/6 68m²60万装修设全秦淮风光带 84701993
苏宁千秋情缘 11/12 188m²230万正规跃层送露台 84703509
天津新村(多) 1/5 53m²60.8万精装送院子31m² 84709197
蔚蓝之都 24/26 139m²160万景观房地铁装修 84701973
五台山庄 1/5 116m²173.8万精装学区送院厅大 84706639
新金贸花园 2/6 147m²178万高档小区豪装三南环优学区 84701912
怡景花园 3/7 61.08m²79万南北简装东头拉小 84706129
永庆村 6/7 49m²62万南北装修拉小本部 84708679
渊声巷 1/6 467m²388万可转门面 84703509
镇江路(居) 1/6 56m²34.5万南北装修院大 84706129
镇江路(特价) 5/6 47m²36.5万双南全明小区 84703069
紫竹苑 2/7 71m²71万精装双南小区 84701912
东宝大厦 10/16 92m²104万婚装三房全明 84703759
建邺区
奥体嘉业国际 13/20 55m²53.8万酒店公寓精装 84701833
纺织公寓(多) 5/7 85m²67.5万三房全明 84703509
华园小区 1跃3 440m²500万邻莫愁湖含税 84706129
积善新寓 3/5 97m²96.8万三南全明环优 84709197

积善新寓 6跃7 148.45m²126万精装送设环优位佳 84706639
康怡花园 2/6 105m²105万精装3室2厅全明 84706639
拉德芳斯 7/18 139.3m²123万三南新空直接更名 84701973
拉德芳斯 3/4 206m²320万奥体稀有房送100m²花园含税 84701912
鹭鸣苑 4/7 77m²75.5万婚装拎包入住 84705129
美丽嘉园 2/5 114.2m²115万豪装送设高档小区 84703069
美丽嘉园 2/6 118m²119万全明三阳台飘窗 84709197
苏建豪庭 4/6 97m²110万豪装全明高档小区 84703069
万科光明城市 6/18 141m²160万一期阳光好 84703759
西堤国际 10/11 122m²121万三房新空景观含税 84701973
西堤国际(多) 14/21 132m²135万全明景观新空 84701993
香缇丽舍(05年) 15/18 135m²144万20万豪装交便含税 84709197
香缇丽舍(多) 6/18 110m²118万毛坯双南不临高架 84709197
新百花园 4/7 91m²88万精装双南送地下室 84709197
新城逸境 7/7 42+47m²78万精装设全南北通透 84703269
应天花园 4/7 76m²63万精装含税厅大位佳 84706639
应天西路 7/9 196.85m²153万精装不含税送露台30m² 84706129
月安花园 6/7 186m²186万豪装设全前后露台 84701973
月安花园 4/5 96.66+20m²98.5万南北精装全明错层 84706129
月安花园 10/11 147m²159万精装未住双南设全 84701963

悦达新寓 3/7 128.5m²118万三房豪装拎包入住 84709967
左邻风度 12/26 112m²151万新空三南景观含税 84702719
左邻风度 17/26 111m²148万三南精装地势佳 84705129
秦淮区
风光里 4/7 57.57m²50万精装含税送设环优 84706639
夫子庙(08年) 6跃7 143.43m²246万电梯车位送露台阁中取静 84706639
夫子庙白露芳洲 3/6 47m²40万小套地段佳 84701833
宏图上福园 5/6 87m²115万南北新空贵族府邸 84706129
江宁路逸景园 6跃7 194+25m²168万豪装送设施含税物管 84709787
金陵闸 5/6 45m²39万房型好景色优含税价 84706559
丽景华庭 11/跃12 142m²128万高档装修高档小区 84701912
良辰美景 5/6 100.5m²99万新空三室全明含税小区好 84705129
良辰美景(特价) 1F 111m²99万新空含税高档小区 84703069
龙蟠花苑(多) 4/6 144.2m²158万豪装未住政府旁 84709967
双乐园 7F 40m²30万装修南北小区 84703069
水榭华庭 2/11 150m²140万最好套阳光景观含税 84703269
桃源人家 2/11 140+40m²196万全明豪装景观佳 84709967
一品嘉园 6/7 180m²195万跃层精装环优 84701963
中华门(03年) 2/11 150m²140万含税全明4室3南景观房(多) 84706639
下关区
清江花苑(05年) 4/20 171m²175万四南新空车位景观房 84705659
清江西苑 4/6 129m²198万豪装拎包住环优物管 84709787
新庄花园 1/6 77m²68.5万03年含税精装天然气 84701833
燕归园 6/7 54m²38.5万精装全明 84705129

燕语华庭(多) 2/6 153m²136万全明精装三南 84703509
玄武区
北门桥 20/28 97m²80万特价好房急售 84701912
北门桥 26/30 68m²71万精装双南 84705129
长江路肚带营 7/7 43m²48.8万送阁30m²长小本校9中 84706559
丹凤新寓 24/32 60.2m²69万精装全明房型好 84703069
东恒阳光嘉园 3/6 238m²193万跃层南北新空送地下室 84706129
湖景花园(多) 1/5 111m²155万豪装观景 84703759
华能城市花园(05年) 9/11 137m²295万珠江路产权车位豪装 84703269
华能城市花园(多) 1/15 136m²258万精装地下室采光好 84701963
阳光嘉园 1/11 99m²93万简装厅大环优位佳 84706639
银城东苑 5F 122m²165万精装可观景 84277203
银城东苑 9F100m²138万30万精装 84277203
银城东苑 4F 125m²138万新空含税 84277203
鱼市街 1/6 56m²61万装修15m²院子 84705129
钟山花园城 2F 136m²146万毛坯位置佳可观景 84277203
珠江路 5/7 171m²142.8万办公房租金高00年房有电梯 84706559
雨花栖霞
翠岛花城 1/11 116m²90万简装环好地铁口 84701993
康盛花园 1/6 115m²92万精装一楼架空环好价低 84701993
绿岛华庭 3/16 122m²98万精装全明小区中心 84701993
雨花西路 1/7 55+40m²44.5万双南精装送院40m² 84701912
和燕路小区 5/7 84.98m²59万简装面积大光线好 84706639
天泓山庄 4/18 91m²98万栖霞建设高端作品含税 84705659

本公司被南京市房产局、工商局、现代快报评为首届十佳品牌中介公司