淘房周刊 Estate
◎最权威的财富地产杂志

客源和成交量成倍增长

租赁高峰期“来势汹汹”

6月份，南京市二手房挂牌量为16000多套，成交仅3000多套。在销售惨淡的情况下，却出现了一股罕见的租赁热潮。我爱我家数据显示，与去年6月相比，今年6月该公司租赁客源和成交量都增加了一倍左右。针对大量的需求，各中介公司加大了对租赁市场的投入，租赁业务出现了大幅提升。

南京租赁市场目前略显供不应求 路军 摄

[数据]

租赁量同比增了一倍

我爱我家数据显示，6月上旬与5月同期相比，该公司客源增加了14.7%，成交量增加了11.4%。6月中旬与5月同期相比，客源增加了18.08%，成交量增加了10.16%。就整个6月份来说，我爱我家市场部杨洁表示，该公司租赁业务成交增长明显，总成交应该在700宗以上，租赁客源和成交量与去年同期相比均增加了一倍左右。

据了解，南京其它大中介的租赁业务也有明显增长。截至6月29日，满堂红6月租赁成交量较5月份环比增长了20%，总成交440多宗。顺驰6月租赁成交量较5月份环比增长了56%，总成交近600宗。顺驰不动产首席市场分析师温晓卿表示，目前南京租赁市场挂牌量平稳，从租赁市场供需比分析来看，目前低租（月租1500元以下）供需比为1:1.31，这些低端租赁房源相对好租，成租周期也短，需求旺盛，目前在顺驰挂牌出租的低端租赁房源基本上5天左右就能成交。

[现象]

转售为租情况很普遍

杨洁介绍，南京房屋租赁群体主要是外地来宁务工群体，包括公司、企业的上班族，以及刚刚大学毕业的学生。我爱我家统计数据表明：成交的租赁客户中86.89%为外地人，今年新来宁的人群中约有81%通过租房解决住房问题。南京地区现有各类大专院校41所，在校学生67.79万人，今年江苏省将有42.7万名高校学生毕业，南京房屋租赁队伍将进一步壮大。温晓卿说：“目前有大部分高校毕业生留宁工作的、部分外地来宁的大学生和部分留宁暑假实践的，已经开始寻找租赁房源，其需求占目前低端租赁需求的50%以上。”

“目前的供应略低于旺盛的需求，但由于大量房源转售为租，租赁房源应该是可以满足的。”温晓卿说，今年3月，位于白下区三条巷附近的一套60多平方米的老三房在该公司挂牌出售，挂牌价为9000元/平方米。结果3个月过去了，虽多次调价，这套房也一直没卖掉。最后，房主以月租1600元将房子出租了。“像这样转售为租的很普遍。”他说，该公司接触的客户中就有三成将房子出租。

需求旺盛的同时，房租也随之上涨，我爱我家数据显示，上半年南京江南八区普通租赁租金上涨了10%~15%。

[类型]

高档房租赁稳步增长

虽然南京市场目前主要以普通房租赁为主，但是高档房租赁也在稳步增长。“上个月，月租4000元以上的租赁业务，我们总共有13宗成交。”满堂红市场部经理王珏介绍，高档房的租赁群体主要是一些商务人士，他们对房屋的要求比较高，相对而言成交难度比较大。

“朗诗熙园、银城东苑、汇林绿洲等楼盘的房子都比较好租。”王珏说，虽然租金相对较高，但仍然有不少人需要。以朗诗熙园为例，6月刚在该公司成交的一套163平方米精装修房，月租金高达7500元，年租金达到了9万元。银城东苑一套132平方米的房子，虽然没有家电等设施，月租金还是达到了5500元，年租金6.6万元。“这比起酒店式公寓、写字楼的费用还是要少很多。”她说，这些房子大多是商住两用。

从顺驰不动产统计的数据来看，低端租赁（1500元以下）和高档房租赁（含写字楼）挂牌比为1.6:1，高档房租赁的供需比为1:0.89，供大于求，租金较高的房源目前成租周期较长，客户要求高，但也有增长趋势。

[区域]

江宁成为租赁新热点

除了传统的市区热点区域，江宁成为租赁新热点。据满堂红金盛路店店长赵同富介绍，许多大企业的带动作用很重要，包括大众、中兴、华为和西门子等企业很多员工选择在江宁租房，这很大程度上推动了江宁租赁市场的发展。

“5月我们店租赁总成交25宗，6月就有45宗。”赵同富说，中兴、华为、奇瑞等企业虽然处于宁南，但很多员工选择住在江宁，这些企业大多开通了往江宁的班车，员工上班只需25分钟左右。目前，江宁的租赁房源非常紧张，特别是单室套和小两房。以盈家春天的一套46平方米的单室套为例，6月20日左右，房主上午刚在他们店挂牌出租，下午就租出去了。

与此同时，江宁的房租随着旺盛的需求在这两个月内水涨船高。“两个月前单室套月租在700到750元左右，现在至少要800到850元。”赵同富说，目前江宁的单室套小两房的月租金基本在900到1000元左右。热点楼盘包括托乐嘉、同曦鸣城、太平花苑、天地新城和盈家春天等。

[趋势]

租赁市场将持续走热

杨洁认为，2008年因观望购房而导致的新增租赁需求将大大增加，在股市、基金中资金被套的购房者只能继续选择成本相对较低的租房方式代替购房，此外两限房年底的开售决定了部分符合保障性住房政策优惠的客户群购买新房需求被暂时搁置，使得这些消费者转向租赁市场过渡。由于这些因素，预计2008年下半年总体租赁市场的成交量将继续上涨，全年成交量同比去年将上涨20%左右。

温晓卿认为，随着需求的增加，中介在租赁市场投入的比重也会越来越大。在当前的市场形势下，南京的租赁热潮将持续相当长一段时间。在二手房市场成交冷淡的情况下，各大中介调整业务结构，加重租赁业务的比例有利于长远发展。

快报记者 文涛

■企业看台

南房置换升级为江苏南房房产集团

自2008年7月起，南京市房屋销售置换实业有限公司升级为江苏南房房产集团，是南京市著名的一家集前期房地产开发，中期房地产销售、测绘，后期房地产装饰和房地产服务于一体的完整产业链的集团公司，这标志着经过十年发展的南房置换将以更加崭新的面貌、更加全面专业的服务驰骋于南京房地产市场。

江苏南房房产集团目前拥有南京房屋置换有限公司、南京康迪亚房地产测绘事务所有限公司、响水南房房地产开发有限公司等七个子公司，各子公司齐头并进，稳健发展，为企业带来了巨大的经济效益与社会效益，仅2007年，就先后荣获“江苏省重合同守信用单位”“江苏省房地产诚信企业”“全省百佳经纪业带头人”“南京市十佳经纪组织”等荣誉称号，成为南京市民最信赖的房地产服务机构。

“面向全国，以房地产开发为公司支柱产业，形成具有全国连锁服务的置换、租赁、测绘、评估、拍卖、物业、装潢等多种相关品种的产业链，形成具有优秀公司文化、知名公司品牌、良好社会口碑的上市集团公司”，这是江苏南房房产集团不断追求的企业发展目标。

景天 84050178 13770979988
上海明珠花园(多套) 148m²3-2-2 4F 90万装修不含税
21世纪假日花园 92m²2-2-1 1F69万 装修满五年花园60m²
城中101 115m²3-2-1 5F76万 精装满五年送大储
21世纪现代城 94m²2-2-1 4F 63万精装景观
102m²2-2-1 2F 65.8万全明边户
136m²3-2-2 2F 73万全明不会税
133m²3-2-2 1F88万 毛坯花园100m²

房嫂 84400679
新天泰花园 6/7 193m²72万 6跃7送平台价优
五小区 1/6 75m²46.8万 无税院子40平
21假日花园 1/6 139.8m²100万 含税花园150平
左邻右里 4/6 139m²89.5万 新空边户地铁口
山水方舟 6/11 113m²73万 新空沿湖景观房
武夷绿洲 2/6 124m²76.5万 新空景观房
天地新城 1/6 85m²60.5万 精装送设施

春晖 51190079 13585110744
南方花园 38.59m³3/15 1-1 23.6万新空不含税
盈家春天 87.26m²9/16 3-2 57.5万新空景观不含税
市政天元城 104.3m²3/11 2-2 62.2万 新空不含税环境好
华意泰富 121m²12/16 3-2 68.3万 新空位置好不含税
广兴花园 102m²2/6 2-2 59万 精装9万不含税
金王府 88.46m²2/11 2-2 6000元/m² 新空不含税

嘉宁 52287248
双宁新村 65m²2-2-1 4/6 37万精装
亲水湾花园 32m²2-1 4/7 精装挑高两层30万
供电苑 59m²2-1-1 5/5 36万简装
上坊天云小区 111.6m³3-2-1 3/6 40万精装全新
康达花园 80.3m²2-2-1 5/6 53万精装送设施
造币厂 67m²2-2-1 1/6 42万 精装送30m²院子

山西路工业大学教工楼
2001年毛坯房76.5m²送7m²地下室
1F/6F学校的物业、人文环境佳
两房一厅、双南、全明
马台街 61m² 2/6F 3居室双南一北
全明独立大院有门卫60.5万
电话：85275772

真鼎房产
文化名园 150.89m²4F 112万湖景房含税 52285028
银江苑 82m²6F 49万简装满五年 52285028
湖滨公寓 95.6m²1/6F 64万精装送设施满五年 52285028
明月贵都 140.69m²11F 97万新空含税 52150058
21世纪现代城 102.18m²2F 66万装修送设施 52150058
湖边一栋 57.7m²7F 32.5万新空 52150058
百家湖巴黎城 167m²1-2 90万新空送花园(多套) 51180656
百家湖巴黎城 122m²2F 71万新空另109m²72万婚装 51180656
百家湖伦敦城 141m²3/6 91万新空清五年送大平台(多套) 51180565
佳湖绿岛 261m²1-3 400万新空临湖多套独立别墅 51180656
帝景天成 332m²独立750万新空临湖(多套) 51180656
山水华门 189m²1-2 268万新空联排边户(多套) 51180656

专业代理别墅豪宅 提供房源、政策咨询 52073226
诚居连锁
现金求购江宁好房 代办两证，垫资，抵押 52073221

水月秦淮 2F94m²(100m²)59.5万现房新空观泰淮河 52073221
山水华门联排 231m²250万 豪装送花园车库 52073226
山水华门联排 230m²230万新空位置好套型佳 52073226
复地朗香 联排178m² 135万新空送花园 52073221
中国人家(南苑) 联排205m² 143万新空花园 52073221
中国人家(南苑) 220m²200万 送装修景观房 52073227
奥斯博恩(急售) 双拼266m²149.5万新空绝版景观房观水景 52073227
玛斯兰德 267m²230万 新空送车库花园 52073227
文化名园 305□186万 湖景送车库 52073221
文化名园 100m²66万 含税花园70m² 52073221
文化名园 5/6 151m²111万 含税观湖全景 52073221
翠屏国际联排 210m²175万 装修山景房 52073221
翠屏国际 1F188m²120万 精装边户 52073221
翠屏国际 248m²180万新空送车库观湖景 52073221
翠屏国际 2/6 133m² 82万新空 52073221
帝景天成 333m²740万 靠山观水 52073220
明月新寓旁 5/6 125.54m²65万 新空四房03年价优 52073221
21假日花园 1F140m²100万精装含税院100m² 52073221
左邻右里旁 31m²17.3万 44m²24.5万新空 52073221
百家湖旁 165m²91万 新空送阁楼 52073221
明月新寓 80+80m²51.8万 新空含税 52073221
教工新寓 3/6 106m²68万 四室送储 52073221
蓝岸亲水湾 73m²49.8万 含税新空 52073221
托乐嘉 138m²80万 新空送花园 52073221
托乐嘉 8F133m²81.5万 新空套型佳 52073221
左邻右里 4F142m²90.5万 新空四室 52073221
康馨花园 70m²43.3万 含税另有4F 52073221
天元吉第 127.5m²75.8万 新空送院子 52073220
竹山路 4/6 66.5m²43.5万 精装环境好 52073226
武夷绿洲 2/6 124+14m² 76万新空型佳 52073220
天地新城 2F187m²128万 08年精装观湖景 52073227
天元吉第(地铁口) 1F128m²77.8万 新空送大花园 52073221
水月秦淮 7/16 129.5m² 76.5万新空房型好 52073226
伦敦城 6/18 47m²31万 新空二室景观好 52073226
翠屏湾花园城 3/6116m²64.5万 新空套型好 52073226
翠屏清华 3/6126.5m²76万 新空价优急售 52073226
时代雅居旁 4/6 101m²64万 新空送储 52172313
莱茵东郡 2/4 93.11m²64.2万新空地铁口 52172313
利民小区旁 2/6 90m²48万 精装含税 52172313
天印花园 1/6 102m²64万 精装满5年 52172313
武夷绿洲 1/6 99.06m²70万 精装地铁口 52172313
如月康城 6/6 87.5m²55万 新空含税送阁楼 52172313
天元吉第 1/6 127.5m²75.8万新空送大花园 52172313
恒安家园 联排1/4 271m² 252万新空独立车库 52172313
天泰花园 3/6 72m²45万 简装含税地铁口 52172313
竹山雅居 3/6 82m²53万 精装含税地铁口 52172313
印湖山庄 5/11 116m² 55万新空含税 52172313
天元吉第 2/6 48.9+48.9m²45万 新空挑高露台30m² 52172313
恒安家园 1/11 153.5m² 69.8万新空地铁口 52172313
天元城 1/6 86m²70万 豪装送花园40m² 52172313
五小区 5/6 57.5m² 37.5万精装含税 52172313
亲水湾花园 2/8 135m²86万 新空地铁口 52172313
广兴花园 2/6 102m²59万 精装环优交便 52179335
竹山路 4/6 101m²56.8万 精装含税送设施 52179335
天元吉第 4/6 50m²41万 新空挑高 52179335
翠屏湾花园城 1/4 119m²69万 新空环优送露台 52179335
文靖路 4/6 77m²49万 精装含税 52073221
名嘉佳园 158m²94万 新空四室 52073221
万欣翠园 8/11 144m²95万 新空边户景观房 52073221
百家湖 5F142m²76万 装修四室另有3F 52073221
伦敦城 7/19 108m²65.6万 新空环优可观湖 52179335
时代雅居 3/6 78m²52.8万 精装含税送家电 52179335
武夷绿洲 3/6 95m²61万 新空地铁口送储 52179335
五米空间 9/11 47m²33万 挑高地铁口 52179335

居宁 51199016 15996469515
竹山路岗山超市旁 3/5 69m²2-1 38万简装
天云小区门面 50m²28万 新空好停车
武夷花园 3/6 128m²3-2 90万精装修多套
名嘉佳园 5/6 129m²3-2 84.5万精装
103站旁 1/6 66m²2-1 40.5万装修满5年院子30m²多套
竹山路 6/6 32.5m²单室套 20.5万满5年精装修
书香名门 6/6 85m³3-2 58万 新装修阁楼30m²
居宁 52195017 13115038388
同曦新贵之都 38.78m²13/21 1-1 31万精装地铁口
南方花园瑞阳居 47m²5/12 1-1 37万 5.2米挑高地铁口
明月花园 91m²6/6 3-2 55万 精装拎包入住会税
明月花园 82m²2/5 2-2 55万 新精装含税送储
明月新寓 112m²3/6 3-2 62万新空送储12
如月康城 110m²9/11 3-2 64万新空地铁口
如月康城 140m³3/12 3-2 5700元/m²新空地铁口

景城 13951692898
利民新村 4/6(55)m²29.5万 1F简装送院二室
长塘佳苑 82m²46.5万 3F06年婚装拎包入住(多套)
日光广场 120.33m²66万 3F精装送设施位置好
武夷花园 128m²87万 2F简装含税(多套)
杭怡花园 101.25m²67万 5F精装拎包入住含税 128m²89万 2F豪装送全套设施含税
103底站 82(70)m²45万 3F装精装送设施及储含税
商城门面 160m²1-3层120万精装已租另付门面租半楼72m²5/10 53.5万新空挑高4.5米
景城 13770972671 51199519
武夷花园3房 114m³3F85万精装含税 119m²2F81万精装含税
103底站(新) 102m²5F67万精装含税 128m²2F89万豪装含税
二小区(新) 102m²3F62万精装满五年3房送阳台(多套)
金山路门面 65m²纯1楼65万精装不含税科学园地铁口
顺达佳园3房 90m²2F60万精装含税 106m²6F68万豪阁含税
世纪东山 85m²4/6 35万新空不含税2-1
江山名座 59m²7/11 36万新空地铁口带户口可商用不含税

景恒 52138873 52133991
大街东路长塘佳苑 81m²3/6豪装46万 2-2-1-1
武夷绿洲 69m²4/11新空 39.5万含税2-2-1-1
莱茵东郡风荷苑 177m²1跃2新空 104.5万送30m²大露台
莱茵东郡 136m²实际面积150多3跃4豪装110万含税4-2-2-1楼上下各有一大露台
文化名园荷风苑 117m²4/5新空80万 3-2-2-1
天元城星韵座 138m²5/9新空85.5万 前后都是景观带3-2-2-1
天元城檀香座 140m²2/6精装84万 4-2-2-1边户景观房小区中央
天元城星韵座 135m²2/9新空 78万3-2-2-1急售
万欣花园 119m²1/6豪装72万含税势包入住送楼下可住人储藏室3-2-2-1
广兴花园 102m²2/6精装 58万送设施

湖滨世纪花园(多套) 52105124 83811596
117m²3F精装另120m²6F送7F精装均82万
124m²5F超豪装净20万另123m²4F71万
247m²精装送花园155万
124+124m²精装99.8万
94m²4F景观房净65万
250m²送大平台阳光房车库净150万
湖滨世纪花园 203m²简装送花园净120万
欧陆经典 115m²净75万车库储10万另125m²送库90万
巴黎城 122m²6F净73万天元吉第84m²精装53万
伦敦城 135m²6F送大平台净81万
江南青年城 130m²1F精装65万
汇金旗林大厦 54m²10F精装36万

小小不动产 13921400076 52078369
太平花苑 1F62m²送储商装22万
6F62m²送储送阁楼21万
殿巷公寓 6F简装62m²送储21万
万欣翠园 3F103m²精装全送65万税后
万欣花园 2F122m²精装76万含税
湖滨路门面 55m²8000元/m²精装满五年
21世纪假日花园 4F豪装140m²88万税后
顺家春天 87m²3F边户31.5万含税
4F42m²13万含税
门面42m²26万含税
6F73m²26万含税
1F107m²34万税后
百利华府 3F103m²35万税后
21世纪假日花园 景观精装160m²送大露台98万税后

鑫昌 51190215 52146891 13621590442
江宁大学城(地铁口、商贸区、客运总站)
期房:60m²-17万 65m²-17.7万 90m²-24.7万
准现房:65m²-23.5万 90m²-29.8万
另有现房多套 利民小区 3F 90m²精装送设施50万无税

三天包售江宁高、中、低档房 百旺家 52107855 52100585
挑高5米 5F55+55m²46万 精装朝南多套
湖滨一栋 7F53m²35万 观湖景朝南
金发公寓 3F75m²45万 精装交便
长塘佳苑 1F117m²66万 精装含税院子储室
南方花园 6F88m²58.3万 新空含税
南方花园 6F126m²72.8万 新空含税
水月秦淮 14F125.5m²88.8万 豪装地铁旁
恒安家园 3F149m²79万新空另228m²122万跃层
江南文枢苑 3跃4F220m²130万 精装双阳台
湖滨世纪花园 3F94m²67万 精装景观
湖滨世纪花园 3跃4F239m²128万 送空中花园100m²
碧水湾西苑 4F93m²60万 新空3房
别墅区
百家湖伦敦城 1F86m²55万精装另2F49.9万新空
百家湖伦敦城 6F135m²81万简装送100m²露台
百家湖伦敦城 13F143m²81万 新空套型佳
百家湖巴黎城 3跃4F155m²106万送独立车库及80m²露台
百家湖维也纳城 1跃2F246m²148万 新空送花园60m²
欧陆经典 4F115.5m²83万新空送独立车库19m²储藏室16m²
瑞景文华双拼 262m²393万花园300m²车库
爱涛滨水园联排 230m²210万 送车库花园
美丽新世界 206+40m²158万 豪装边户车库
中国人家联排 201m²166万环境优美花园50m²
顺和美地叠加 233m²186.6万精装花园80及车位
21假日花园 5跃6F204.7m²110万豪装送阁楼露台
莱茵东郡 100.88m²63.5万 新空送露台 52171767
百家湖水竹苑 152.4m²118万 含税精装 52171767
书香名门 115m²71.5万简装送花园70m² 52171767
天元城旁 109m²52.5万 精装 52171767
湖滨一栋 58m²新空 5750元/m² 5271767
风情国度 190.3m²128万 精装送地下车位 52171767
莱茵东郡 130m²85万 新空 52171767
教工新寓 86m²56万 精装含税送储 52171767
市政天元城 102m²75万 07精装 52171276
书香名门 95.23m²59.5万 新空地铁口含税 52171276
天元吉第 84.06m²52万 07年精装送院子 52171276
双赢花园 98m²61万 新空地铁口 52171276
书香名门 95m²62.5万 精装送院地铁口 52171276
翠屏国际 77.05m²50万 新空房型佳 52171276
天印花园 85.06m²60万 精装送储含税 52171276
日光广场 74m²47万 07年精装 52171276