

# 淘房周刊 Estate

最权威的财富地产杂志

## 6、7月份租房高峰期结束 8月份供求比逐步加大 南京房屋租赁市场降温

一般来讲,每年的六七月份都是租赁市场的第二个高峰期,从今年的成交数据来看,南京房屋租赁市场已逐步发展到一个较为成熟稳定的阶段。据我爱我家(南京)数据显示,今年6月份租赁市场供求比为1.17:1,7月份的供求比为1.3:1,与5月份的供求比持平。随着租赁高峰期的结束,预计8月份的供求比会逐步加大,南京房屋租赁市场将出现降温趋势。

### 数据分析

两居室占租赁成交量的50%

据相关数据显示,环比5月,6月份南京市出租房源增加了7.27%,客源登记量增加了16.21%,成交量则增加了18.87%;7月房源增加了32.55%,客源登记量增加了18.33%,成交量增加了16.41%,供求比为1.3:1,由此可以看出,供求比在逐步加大。

我爱我家相关分析人士认为,7月份二手房成交量呈现15.5%的上涨,共增加477套,从而分散了部分租赁市场上的热度。随着观望时间持续得越来越长,已经有部分观望者开始出手,选择购买性价比比较高的普通住宅。8月份有可能成为南京二手房买卖与房屋租赁的转折点,下半年二手房市场可能会回暖。

成交价格方面,物价的整体上涨带动了房屋租金的上涨,城北片区的租金甚至上涨15%左右;另外,本身就是租赁高峰期的六七月份,租金自然也会比平时稍微高出约5%-10%。

成交户型方面,据我爱我家统计数据显示,今年六七月份的住宅租赁市场居室结构上没有出现太大变化,二居室的成交量依旧占总成交量的50%以上。一居室、三居室的成交比重分别为30.2%和12%。这一状况反映了具有良好性价比的二居室依然是南京房屋租赁市场中的绝对主力户型。由于南京新房市场上二居室的供应居多,这也使得租赁市场中的两居室房源供应量十分充足,再加上两居室的出租周期短,因此它成为目前大部分租赁客户的主流选择。

除两居室外,一居室以其

租金价格优势及良好的私密性深受租赁客户的喜爱,但这种房源数量相对较少,其稀缺性导致它在市场中无法占据主导地位。三居室的成交比重出现小幅增长,这主要是因为受到市场上越来越多的合租需求的影响。三居室的租赁面积及合租的性价比都比二居室有更大优势,因此其成交比重得以不断攀升。

### 成交特征

租房人关注的配套设施变化

一般来说,租客在挑选房屋时,会仔细考虑周边的配套设施,而其中银行、邮局、菜市场等是关注度比较高的几项指标。但据相关调查,今年以来,租客对这些因素的关注度明显下降,取而代之的是健身房、24小时便利店、快餐店和网吧。对此,我爱我家市场研

究中心认为:这主要是由于传统邮局、银行的许多功能已经被互联网所取代,另一方面,以年轻人为主体的租房人群更加倾向生活的快节奏、健康度、便捷性和数字化。

### 合租、短租、快租要求提升

今年上半年,选择合租形式的客户群进一步扩大。同时,越来越多的客户提出短租、快租的要求。由于生活节奏的加快和人们工作、学习压力的增加,不少租客对在短时间内租到合适房屋的需求越来越强,两天内找到合适房屋的需求量较往年增加,甚至有些租客提出当天就要入住。

我爱我家市场研究中心认为,合租的流行主要是契合了年轻租客追求个性、节约租金的需要,大户型房源供给相对充裕也给合租提供了必要条件。快报记者 张玮玲

### 行情播报

## 江北二手房市场掉进“冰窟窿”

虽然7月的南京非常热,但却是江北二手房市场最冷的一个月。据友邦房产市场部调查,7月浦口二手房共成交223套,成交面积主要集中在55-90平方米,购买人群以年轻人为主。与6月相比,江北二手房成交量下降了28%;客户咨询量下降了14.3%;新增房源比上月下降了13.7%;成交单价为3958元/平方米,而浦口新房(不含特价房)成交均价约为4000-4500元/平方米。

从上述数据可以看出:7月份浦口二手房市场萎缩得十分明显,这主要受商品房市场新一轮降价促销的影响,不少客户被新楼盘吸引,而大厂市场受房地产大环境尤其是浦口楼市的影响,平稳态势被打破,交易量呈现大幅度萎缩。数据显示,7月份大厂成交257套,成交面积主要集中在

在60-90平方米,购买人群以中年人为主。与6月相比,大厂二手房成交量下降了16.6%,客户咨询量下降38%,新增房源下降15%,成交价格为3304元/平方米,这主要受浦口新楼盘不断降价影响,其房价与大厂房价十分接近,使得大厂市场失去了原先的价格优势,使大量购房者转向浦口买房;同时,大厂新楼盘受浦口新楼盘降价压力的影响,也在采用促销手段吸引部分购房者。而二手房市场需求主力是周边的年轻人,有其独特的刚性需求,所以总体成交态势平稳,但也呈下降趋势。

据友邦房产市场部分分析,8月份浦口二手房市场依然不容乐观,价格趋于平稳;大厂市场刚刚迈入低迷阶段,发展趋势需进一步观察。

快报记者 张玮玲

### 你问我答

问:申请房屋租赁登记备案应当提交哪些文件?

答:一般需要提交的文件包括:书面租赁合同、房屋所有权证书、当事人的合法证件、政府规定的其他文件。此外,出租共有房屋,还须提交

其他共有人同意出租的证明;出租委托代管房屋,还须提交委托代管人授权出租的证明。

主持人:快报记者 张玮玲  
咨询电话:84783615

电子邮箱:kb-jls@163.com

# 淘然居房地产

受拆迁委托 急购套房50套 5天包售 房源热线:84708679

首届十佳品牌中介 公司地址:华侨路37号市房产局15楼E座资质证号:000837

<b>白下区</b> 1/9 109+10m <sup>2</sup> 146万豪装全明房型好花园中心 84701993 1/20 126+156m <sup>2</sup> 148万四房常府街新大都广场 84703069 8/11 119m <sup>2</sup> 148万豪装40万拎包住 84701973 7/7 53m <sup>2</sup> 43.5万小房区好小车位景观房 84706559 9/11 137.8m <sup>2</sup> 215万精装供职东水关公园全装 84706129 7/30 173m <sup>2</sup> 180万含税精装三室2厅南北全明 84706639 2/5 45.6m <sup>2</sup> 36万精装双南全明总价低 84702659 4/7 126+30m <sup>2</sup> 126.5万三南精装送产权车 84709967 2/6 49.1m <sup>2</sup> 50.5万东头第一南一室 84701912 洪武路连锁店 61.5+20m <sup>2</sup> 100万宜投资地好 84703069 后标营50号 2/7 50.5m <sup>2</sup> 48万精装小房区好车位 84706639 虎踞南路(04) 6跃7 230m <sup>2</sup> 8100元/m <sup>2</sup> 商住两用 84706639 金宝花园 1/730 91.17m <sup>2</sup> 76万3室精装送设施 84703117 金鹰国际花园 3/38 144m <sup>2</sup> 238万精装高档价急售 84701912 马府新村 2/7 72m <sup>2</sup> 78万双南一北精装修中间 84702659 梅花山庄 7跃8 886+30m <sup>2</sup> 105万精装全明带30m <sup>2</sup> 阁楼 84705129 南华苑 4/6 139m <sup>2</sup> 188万精装全明送露台17m <sup>2</sup> 地下室 84705129 庆盛园 1/7 45m <sup>2</sup> 36万精装送露台 84705129 城庄新村(多) 2/6 72m <sup>2</sup> 67万三室全明厅大一中学区 84701993 瑞鑫三庭 5/11 93m <sup>2</sup> 126万新空双南全明花园小区 84709787 三条巷 6/6 59m <sup>2</sup> 48万精装南北送设施 84705129 砂珠巷 2/735 100m <sup>2</sup> 98万精装全明 84709787 四条巷 3/7 96m <sup>2</sup> 89万双南学区有装修 84701963	<b>王府国际花园</b> 7/17 143m <sup>2</sup> 240万毛坯全明三房高挡 84709197 <b>香格里拉</b> 4/11 113m <sup>2</sup> 149万精装全明3房2厅 84709197 <b>小火瓦巷</b> 13/25 78.4m <sup>2</sup> 78.8万精装双南 84706559 <b>新街口</b> 6/7 69m <sup>2</sup> 68.5万经典小三房简装 84706129 <b>新街口(04)</b> 30F 179m <sup>2</sup> 200万办公精装宜投资 84703069 <b>新街口(98)</b> 3/7 100m <sup>2</sup> 116万双南全明环优 84703069 <b>延龄巷</b> 4/4 65m <sup>2</sup> 52万游小可带外地户口 84706559 <b>御水湾花园</b> 1/6 124.3m <sup>2</sup> 125万精装空小区中心 84701973 <b>月牙湖花园</b> 4/5 136m <sup>2</sup> 170万南北全明精装送设施 84705129 <b>鼓楼区</b> <b>北京西路</b> 5F 81.5m <sup>2</sup> 75万精装双南环优学区 84703069 <b>财大旁</b> 5/5 50.52m <sup>2</sup> 39.9万精装修北房改房价 84706639 <b>长江之家翰宫</b> 2/128 108.2m <sup>2</sup> 106万新空双南江景房 84701833 <b>长江之家翰宫</b> 16/21 168m <sup>2</sup> 160万三南新空观长江 84703509 <b>长阳花园</b> 2/7 128m <sup>2</sup> 146万豪装三南送地下室20m <sup>2</sup> 84701833 <b>长阳花园</b> 1/12 168m <sup>2</sup> 215万豪装5室3房景观车 84702659 <b>城市假日</b> 2/19 161m <sup>2</sup> 188万南北精装全明花园中心 84705129 <b>春风大厦</b> 14/33 300m <sup>2</sup> 7500m <sup>2</sup> 商住两用宜投资 84708679 <b>康家巷学院附</b> 5/7 68m <sup>2</sup> 59万南北精装人员素质 84705659 <b>丹凤新寓</b> 2/31 47m <sup>2</sup> 47万小房区好车位 84706559 <b>典雅居</b> 3/6 117m <sup>2</sup> 117万精装4室小区中心环优 84705659 4/11 120m <sup>2</sup> 116万双南精装 84702719 10/30 139m <sup>2</sup> 127万精装宜办公 84701973 <b>丰汇大厦</b> 6/18 160m <sup>2</sup> 172万东边户阳光好高档房 84703269	<b>凤凰花园城</b> 1/6 81m <sup>2</sup> 87万双南04年房力小 84701973 <b>凤凰西街</b> 3/7 87m <sup>2</sup> 90万精装双南02年房 84701963 <b>傅佐路</b> 5/7 111m <sup>2</sup> 130万精装双南房型超好 84701963 <b>高教新村</b> 11/28 98.3m <sup>2</sup> 91万精装全明人文素质高 84701833 <b>海德里</b> 21/28 145m <sup>2</sup> 160万新空三南景观宜投资 84709787 <b>海德里</b> 27/28 146m <sup>2</sup> 148万新空三南景观观舍 84702719 <b>汉中门漫城</b> 7/18 137m <sup>2</sup> 185万新空三南 84703509 <b>华富园</b> 3/7 106m <sup>2</sup> 116万豪装三房小区优 84706559 <b>华阳聚苑</b> 2/6 130.2m <sup>2</sup> 149万精装全明双南地下室 84701833 <b>华阳佳园</b> 1/7 67.1m <sup>2</sup> 66万豪装全明套型好院子 84702659	<b>莫愁新寓</b> 3/6 59.5m <sup>2</sup> 54万精装双学区 84702719 <b>曲水文华</b> 13/17 186.6m <sup>2</sup> 330万豪装3房南北四景观 84702659 <b>山西路</b> 6/7 60m <sup>2</sup> 50万全明地好房价 84706639 <b>上海路(08)</b> 2/5 94m <sup>2</sup> 113万毛坯双南全明舍 84701963 <b>石头城水木秦淮</b> 1/6 81m <sup>2</sup> 74万双南豪装全明送税 84701912 <b>苏城北苑</b> 10/18 138m <sup>2</sup> 193万精装双南一北双厅舍 84705129 <b>蔚蓝之都</b> 24/26 140m <sup>2</sup> 158万精装景观绝好 84701973 <b>新金贸花园(多)</b> 18/44 111.5m <sup>2</sup> 116万精装全明送税租 84706559 <b>新世界中心</b> 25/32 126m <sup>2</sup> 124万西南精装拎包住 84705129 <b>阳光广场</b> 11/11 171m <sup>2</sup> 370万欧式豪装绝版豪宅 84706559 <b>银城花园</b> 3/6 80m <sup>2</sup> 74万精装双南拉小 84702719 <b>育才公寓</b> 5/6 66m <sup>2</sup> 61万精装全明送地下室 84701833	<b>嘉业阳光城</b> 8/16 160.5m <sup>2</sup> 163万全精装三南小区中心 84705659 <b>建盛丽庭</b> 3/6 134m <sup>2</sup> 173万精装三南双阳台厅大 84702659 <b>江南名府</b> 10/11 124m <sup>2</sup> 160万精装精装得房率高 84709787 <b>江南名府</b> 6跃7 193m <sup>2</sup> 210万豪装正规既送露台60m <sup>2</sup> 84706129 <b>金基唐城</b> 3/7 87m <sup>2</sup> 82万双南全明精装全明送税 84701833 <b>金马郦城</b> 2/5 135m <sup>2</sup> 122万南北新空错层小区中心 84706639 <b>君园</b> 10/11 63.74m <sup>2</sup> 119万三南景观豪装 84709967 <b>美丽嘉园</b> 3/7 65m <sup>2</sup> 60万精装全明全明送露台 84706129 <b>莫愁东寓</b> 1/7 65m <sup>2</sup> 60万精装全明全明环舍 84706129 <b>莫愁湖畔</b> 6/7 87m <sup>2</sup> 80万豪装三三厅景观房 84705659	<b>大阴路碧水云天</b> 8/9 134m <sup>2</sup> 135万07年30万豪装拎包住 84701833 <b>夫子庙门面</b> 1-2 184m <sup>2</sup> 340万营业中闹市正规门面 84701973 <b>宏图上福园</b> 4/6 46.1m <sup>2</sup> 69万07房龄豪装送税 84701912 <b>洪家园(特价)</b> 6跃7 174+40m <sup>2</sup> 128万南北新空全明 84703069 <b>集庆门(急售)</b> 3/7 70.2m <sup>2</sup> 54.8万南北景观厅大价 84701993 <b>来凤小区</b> 7/7 118+60m <sup>2</sup> 90万南北精装修阁楼 84706559 <b>丽景华庭</b> 11/12 102m <sup>2</sup> 88万含税豪装拎包住 84701833 <b>良辰美景</b> 5/6 42.7m <sup>2</sup> 41万双南精装全明小区中间 84703069 <b>明都雅苑</b> 1/6 89m <sup>2</sup> 77.8万精装地下一室10m <sup>2</sup> 84701833 <b>明通家园</b> 8/11 101m <sup>2</sup> 88万精装全明北小区车 84706559 <b>蔚蓝星座</b> 24F 98m <sup>2</sup> 95万精装双南全明 84703069 <b>五福花园</b> 5/7 126.26m <sup>2</sup> 129万三南精装全明 84706129 <b>一品嘉园</b> 5/6 105m <sup>2</sup> 158万豪装全配3房2厅 84709197 <b>中华门旁</b> 1/6 48+10m <sup>2</sup> 38万精装加盖一间房 84702719	<b>银城东苑</b> 12/13 143.8m <sup>2</sup> 198万双南精装一期房 84703069 <b>银城东苑</b> 3/11 132m <sup>2</sup> 165万三南精装净价 84709967 <b>樱铁村</b> 6/7 54.74m <sup>2</sup> 37万二室南北生活便 84703117 <b>珠江路繁华门面</b> 1/5 271m <sup>2</sup> 1055万门面宽人气超旺价超 84703269 <b>珠江路红庙</b> 6/7 55m <sup>2</sup> 47万精装送设施急售 84701912	<b>雨花区</b> <b>安德门时光</b> 6/11 83m <sup>2</sup> 67万新空北景观临地铁 84706559 <b>康盛花园四期</b> 3/16 140m <sup>2</sup> 115万豪装全家电3房 84709197 <b>仁恒翠竹园</b> 9F 137m <sup>2</sup> 122万新空四阳台价急售 84701833 <b>仁恒翠竹园</b> 1/19 89.1+12m <sup>2</sup> 85万新空双南高档小区 84703069 <b>仁恒翠竹园</b> 5/10 108m <sup>2</sup> 103万精装全明双阳台3房2厅 84709197 <b>阅城国际</b> 10跃11 171m <sup>2</sup> 125万新空5室精装 84706129 <b>阅城国际</b> 8/12 118m <sup>2</sup> 93万新空中心全明3房2厅 84709197	<b>玄武区</b> <b>金陵小区</b> 2/4 62m <sup>2</sup> 36万3室交便成熟小区 84703117 <b>绿城花园</b> 7/18 30+30m <sup>2</sup> 38.5万精装租金1800宜投资 84706559 <b>清江花苑明月园</b> 1/6 69+15m <sup>2</sup> 72万精装送院子环优 84709787 <b>五塘村</b> 4/6 68m <sup>2</sup> 47万双南全明厅大 84703509 <b>燕语华庭</b> 2/6 153m <sup>2</sup> 136万4室三南精装 84703509 <b>帝景天城水榭</b> 独栋 500m <sup>2</sup> 997万豪装近水楼台 84703269 <b>玛斯兰德双拼</b> 1-3 280m <sup>2</sup> 300万临湖花园160送15万电器 84706129 <b>明发滨江</b> 1/11 124.23m <sup>2</sup> 53万三南新空净价 84709967 <b>北城世家</b> 12/17 113m <sup>2</sup> 99万新空南北景观观舍 84706129 <b>方圆绿茵</b> 3/6 125m <sup>2</sup> 103万双南一北全明精装 84706129
--	---	--	---	---	---	---	---	---