淘房周刊 Estate
◎最权威的财富地产杂志

8月二手房成交量降了两成

8月份，南京二手房挂牌量、成交量呈双双下跌状态，但挂牌均价基本保持稳定。“8月市场整体不太乐观，一是奥运会极大地吸引了买卖群体的视线，二是不少新房降价影响了购房者的心态。买家的心理预期一直高涨，不过只要卖家不肯让价，买方就只有继续观望。”南京淘然居房地产经纪有限公司董事长崔荣丽告诉记者。

挂牌均价基本持平

据365地产家居网统计，8月份南京市个人二手房挂牌量为13338套，比7月的总量15475套有所下降。其中，各区8月挂牌量分别为：玄武区1329套，白下区2113套，秦淮区1033套，建邺区1369套，鼓楼区1877套，雨花台区443套，下关区1044套，栖霞区967套，江宁区2161套，浦口区655套，六合区259套。

数据还显示，8月全市二手房个人挂牌均价为7307元/平方米，与7月同期7315元/平方米相比，基本保持稳定。各区详细的挂牌均价分别为：玄武区9313元/平方米，白下区9770元/平方米，秦淮区8995元/平方米，建邺区9084元/平方米，鼓楼区10445元/平方米，雨花台区6521元/平方米，下关区7714元/平方米，栖霞区6583元/平方米，江宁区5836元/平方米，浦口区4434元/平方米，六合区3446元/平方米。相比7月同期均价，8月份雨花台区均价下降最大，达到7.86%，江宁和六合两区挂牌均价下降幅度分别为1.12%和4.20%。

成交量大幅度下滑

南京市8月二手房成交量再度大幅下降。据网上房地产成交公示，8月全市二手房成交量为2681套（不包含浦口区下旬的成交数据，约为100套左右），相比7月同期下降21.37%。

各区详细的二手房成交量分别为：玄武区244套，白下区217套，秦淮区124套，建邺区161套，鼓楼区281套，下关区187套，栖霞区138套，雨花台区68套，江宁区251套，六合区803套，浦口区207套。

365地产家居网置业频道总监单伟介绍，8月南京二手房的成交量再创新低，奥运会吸引了买卖群体的不少关注度，使房产交易热度降低。进入9月之后，期待新房市场的“金九银十”能促使二手房挂牌量和成交量有所回升。“城北的交易量也受到影响，不过，拆迁户的刚性需求还是会释放，虽然我们公司8月的整体交易量比7月有所下降，但在奥运会期间，能做到近30万元的业务量已经很不错了。”南京好邻居房地产代理销售有限公司总经理徐键告坦言道。

买房者心理预期过高

记者了解到，市场上诸多关于新房降价的信息，在很大程度上影响了买房者的心态。崔荣丽说，最近买房人砍价的幅度太大，以至于卖方难以接受，而且买房者称“新房价格都下降那么多了”等等，但实际上卖主不会因为这些理由而无限让价，不是急用钱的都不会降价太多。

例如上周，急于用钱的周先生要将大明路的一套2003年的房子出手，挂牌价为95万元，当时中介和买房者谈下来的价格是总价92万左右，均价为7000多元/平方米，性价比已经相当高，但买方非要继续降价，最后周先生拒绝交易，但第二天周先生就以近97万元的总价把房子卖出去了。崔荣丽认为，这反映出部分购房者不太理性，虽然大的市场环境不好，但卖房人也有自己的心理底线，买方过多砍价只会错过一些好房源。 快报记者 张玮玲

好邻居房产 ★专业代理销售城北房
住房款房帖，公积金提取
本公司常年法律公证顾问：江苏省南京市石城公证处 资质证号 000706 聘 业务员 20 名 51738515

精品房
中央门大家乐旁 6F 88+65m² 精装 另加露台露台 66.8 万 85635935
金陵新二村 4F 44.5m² 装修 2 室 1 厅尖顶 24.8 万 85635935
中央门云燕园 1F 84m² 03 房装修 小区环境好送地下室 67.6 万 85635935
迈皋桥地铁口高档小区 8/17 110m² 3 房 2 厅 全明 08 新空景观房 108 万 66950192
五塘村 4/7F 48.64m² 98 年房全明 2 室 1 厅 31.5 万 66892470
五塘村 5/7F 50m² 98 房 南北全明小区 32.4 万 66892470
金陵新九村 4/7F 42m² 精装拎包入住 2000 年房 30.5 万 66950190
五塘 2 段（特价房） 6F 41m² 精装 独立小区管气 26.2 万 66950190
水关桥 5/6F 61m² 双南 精装送设施小区 39.5 万 66950190
天然居 1/6F 86m² 天然氧 吧阳光好有地下室 82 万 66892472
吉祥山庄 6F 116+20m² 双南 全明精装有阁楼平台 57 万 66892471
和燕路小区 2F 88m² 双南 精装 3 室 52.9 万 66892471
中央门郭家山 3/6F 65m² 双南 管气小区带户口 40.8 万 66873317
中央门欣芝园 5/6跃 143m² 新婚装 拎包住 06 年全明 126 万 66950191
胜利村双门面 131+12m² 门宽 8 米营业中市口好 105 万 66950191
98带户口房 2/7F 56+7m² 双南 精装全明包带户口 36 万 66950191
太平村特价房 5F 58m² 双南全 明可带外地户口 32 万 66950191
阅江花苑 06 年 1/6F 88+5m² 双南全明新空 62.5 万 66950191
小市街 88 号 5/7F 52.5m² 南北 全明设全 97 房 38.8 万 66892703
旭日景城 4/7F 105m² 双南一北 新空房 07 房位置佳 含税 88 万 66892703
胜利村车站旁 1F 50m² 南北 院子 40m² 98 年房 30.8 万 66891966
晓庄科技学院 3/6F 52m² 南北 环境好 32.5 万 66891966
张王庙 6/6F 58m² 双南 房型佳 35.2 万 66873411
五塘新村 6/6F 44m² 05 婚装 1 室 2 厅价低急售 27 万 66873411
晓庄广场旁 3/6F 76+10m² 3 室 1 厅 豪装东头全明厅 20m² 51.8 万 81506481
新联二村 5/7F 67m² 双南 全明学区房精装 44.5 万 85323530
锁金村 4F 59m² 简装 全明管气 46.5 万 85403915
赞成湖畔居 1/10F 93m² 精装 15 万 06 年房 85 万 68856168
后宰门 6F 50m² 新精 装未住 40.8 万 68856168

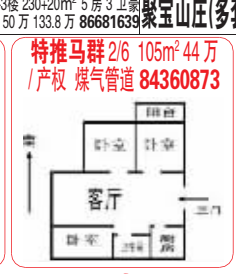
下关区
中央门 4/6F 62m² 南北全明可带户口 42.8 万 66950191
建宁路 6/6F 45m² 2 室 1 厅精装全明双防盗 31.3 万 66892703
金陵小区 2/6F 53.5m² 豪装拎包住 32.5 万 / 产 85967839
胜利村 5/6F 61m² 双南可带外地户口 35.9 万 66950191
樱驼花园颂和园 6/7跃 79+79m² 豪装环境好 84 万 66892472
板仓街 2/6F 71m² 南北简装价低 54 万 66808253
晓庄教师楼 1/5F 64m² 豪装双南全明环境好 45.5 万 66892470
建宁路 1F 45+10m² 加盖南北精装 27.5 万 66950191
东井村 2/5F 70m² 双南一北精装 47 万 66873411
安乐村 1/4F 45m² 简装有院子采光好 27.5 万 / 产 85983404
化纤新村 2/6F 59m² 双南可带外地户口 29.5 万 66950191
北苑新村 4/6F 67m² 装修学区好可入户口 48.8 万 66892471
营苑西村 4/7F 65m² 全明精装特价 44.8 万 86681639
东井村 2/5F 67m² 双南全明小区生活交通方便 44 万 66892470
黄家圩 3/7F 60m² 南北全明可带户口 39.8 万 66950191
五塘新村 5/6F 56m² 双南全明厅大装修婚房 36 万 66892703
干休所 3/7F 72m² 精装拎包住 51 万 / 产 85983404
林景瑞园 4/9F 95m² 南北全明新空 81 万 66950191
富贵山 4/7F 79m² 3 室装修 98 年房 74 万 66892471
樱驼思立园 5/7F 73m² 双南精装两厅 60.2 万 86681639
大家乐旁 2/6F 56m² 双南全明小区交便 39.8 万 66892470
五塘南汽宿舍 6F 44m² 1 室 2 厅全明婚装 94 房 26.7 万 66950191
汽轮四村 3/5F 48m² 南北管气交通生活住 2 室 30.5 万 66892703
栖霞区
华电路
2F 33m² 2 室南全明管气 17 万 66950191
曹后村（多套）
4/5F 59m² 双南装修可入户口 42.8 万 66892471
新庄花园 4/7F 55m² 2 室 1 厅精装全明 01 年房 44.8 万 86052278
中央门大家乐旁 6/7F 60m² 装修地势好拎包住送车棚 42.8 万 85635935
燕语华庭（多套）
4/6F 133m² 4 室 2 厅全明精装 130 万 66950191
东井村 39 号
燕华花苑
6/跃 93+93m² 豪装双南全明送全套设施 55 万 66892470
3F 48+3m² 双南 2 室 1 厅精装管气学区房 29.2 万 66950191
樱驼宁栖园
1F 52m² 全明院子 10m² 可入户口 43 万 66892471
营苑新寓 1/7F 73m² 3 室 1 厅全明可做连家店 52.5 万 81506481
小市新村 2/6F 61m² 装修有小区 39.8 万 85635935
燕归园
5/7F 52m² 2 室 1 厅全明精装可带户口 35.5 万 66950191
黄家圩 5/7F 63m² 精装双南房型佳 44 万 66873411
迈皋桥地铁口 4/7F 98.5m² 精装南北全明拎包入住 71 万 66892470
1F 63+40m² 双南全明管气学区房 97 房 46 万 66950191
曹后村
4/5F 67m² 南北简装可带户口 45.8 万 66950191
天然居 6/7F 93m² 02 年房精装送阁楼 82.5 万 66808253
五塘新村 5/7F 49m² 装修 2 室 1 厅独立小区管气 31.5 万 85635935
盛世花园（多套）
1/7架空 62m² 2 室 1 厅全明小区住 39.9 万 66950191
东井亭社区 4/6F 60m² 精装管气 3 室环境好 41.5 万 66892703
幕府山庄 1/6F 61.5m² 双南全明院子 25m² 43.5 万 66892470
城市绿洲一期 2/7F 123m² 3 室 2 厅管气全明新空 95.5 万 66950191
御林山庄 2/7F 96m² 3 室 2 厅精装天然氧吧 75 万 66950191
方园兰庭 1/6F 110m² 04 年房全明房型好 89.5 万 66808253
伍佰新寓 5/7F 108m² 精装拎包住 03 房 78.5 万 85635935
旭日景城（多套）
3/7F 122m² 3 室 2 厅双阳台全明 07 年房 91.5 万 66950191
五塘村 4/6 62m² 精装双南厅大 94 房可入户口 41.8 万 66892703
晓庄学院宿舍 4/7F 83m² 双南装修 2 厅双阳台 54.2 万 66892470
幕府山庄 5/6F 62+2m² 精装南北全明可带户口 43.8 万 66950191
新庄花园 5/7F 140+20m² 4 室 2 厅 2 阳台精装全明 119 万 66950191
小庄学院 1/5F 64m² 学区房豪装有院子 44.2 万 / 产 85967839
中央门郭家山 5/6F 80m² 精装 3 室 1 厅拎包住管气 50.5 万 85635935
石城家园
8/9F 103m² 3 室 1 厅新婚豪装全明含税 82.9 万 66950191
和燕园 7F 66m² 精装可入外地户口 44 万 66896783
胜利村 4/6F 71m² 小区已出新 3 房 1 厅 41.8 万 66892472
化工新村 2/6F 77m² 3 室 1 厅装修房型好 42 万 85323530
太平门斯亚花园 66.2m² 2 室 2 厅全明管气南北环境好 97 房 43 万 66950191
金碧花园 4/7F 101m² 精装 3 室 1 厅拎包住管气 69.3 万 85635935
幕府佳园（多套）
8/11F 93m² 2 室 1 厅全明双阳台 06 房 58.5 万 66950191
幕府佳园 9/11F 97m² 全明环境优 66 万 66896783
晓庄太平村（多套）
晓庄
1F 62m² 全明院子 20m² 可入户口 40 万 66892471
2/6F 61m² 精装 00 年房型好 40.5 万 66808253
花园路 19/21F 69m² 精装全明价优 49.8 万 66873317
其他区
石城家园 2F 103m² 精装 04 房小区好 84.8 万 85635935
金基翠城（多套）
3/11F 113m² 3 室 2 厅全明高档小区 128 万 66950191
金碧花园 5/7F 102m² 精装天然气 72 万 66896783
吉祥花园 5/7F 75m² 双南全明新空 48 万 66892471
晓庄 00 年房 1/7F 40+20m² 07 年精装 2 室 1 厅 28.2 万 86052278
丹凤新寓 24/32F 59m² 精装全明拎包入住 61.9 万 66873433
东柏果园 1/7F 62m² 2000 房南北厅大全明 56 万 66892470
和燕路 2/6F 69m² 精装双南送地下室 54.5 万 66950190
和燕园
7F 63m² 装修 98 年房 45 万 85504550
受拆迁委托急购城北房 50 套
房源热线：66891977
新庄花园 4/7F 56m² 花园小区全明 00 房 43.5 万 66873433
戴家巷 2/4F 51.61m² 精装南北全明小区 40 万 66892470
五塘广场旁 5/7F 68m² 精装拎包住 98 年小区 43.2 万 66950190
中央门大家乐旁
1F 60+30m² 装修院子 30m² 可带户口 45.5 万 66891966
锁金村
2F 64m² 精装管气 50.5 万 68856999
程阁老巷武学园 12/30F 63m² 2 室 1 厅双阳台精装 3 中 62.3 万 66950191
先锋广场 11/17F 36+36+8m² 精装 5 米挑高商住两用 41.5 万 66950190
6/7F 55m² 婚装拎包入住 00 年房 40.2 万 66891966
6F 68m² 精装双南管气 51.8 万 85403915
工人新村 2/6F 57m² 南北管气地势佳 49 万 66892472
中央门安怀村 5/7F 52m² 07 年婚装送全设 40 万 66950190
4F 38m² 交便南北小区 15.8 万 / 居 66891966
3F 56m² 精装双南管气 47 万 85403915
钟阜路 2 号 3/6F 52m² 全明精装管气小区优 47.8 万 66892472
东井村 3 号 1/6F 58m² 简装有院 20m² 地铁口 39.8 万 66950190
4/6F 72.1m² 双南管气环境好小区 48.8 万 66891966
五塘村 6/7F 65m² 07 房精装可入户 42.6 万 66873433
迈皋桥车站旁 2F 53m² 装修南北管气 30.8 万 66891966
太平村 95 房 1-2F 91+60m² 双南精装院盖 25m² 65.8 万 86681639
岗子村（特价） 2F 58m² 新精装未住 46.2 万 68856168
新街口 43/45F 84m² 新空商圈 106 万 66896783
中央门 5F 49m² 双南全明精装 31 万 66950190
7F 55m² 南北婚装拎包入住小区 31.5 万 66891966
弘燕名居 17/19F 109m² 精装全明地铁 73 万 66873433
迈皋桥 2/6F 50.8m² 双南精装 39.6 万 66896783
和燕路小区 3/7F 81m² 精装双南 53.5 万 66808253
紫鑫城 3F 133m² 装修拎包入住 125 万 68856999
观音里（多） 5/6F 43m² 环境优拎包住 40 万 66896783
盛世花园 1/7F 51m² 南北装修 98 年房 33.8 万 66950190
东井村 3 号 5F 36m² 婚装学区房 98 房 26.5 万 66891966
云燕园 2/7F 78m² 双南全明精装 65.8 万 85402885
教师楼（迈） 5/7F 97m² 双南精装车位 75.8 万 68856119
银城花园 5/7F 55.7m² 拉小学区房 47.5 万 / 产 85983404
义民新村 98 年房 4/7F 63m² 精装拎包住 49.8 万 / 产 85983404
樱铁村 4F 40m² 装修管气 29 万 68856999
先锋广场 5/17F 41.3+41.3+8m² 精装商住优选 45.8 万 66873433
中央门安怀村 3/6F 52m² 2 室 1 厅天然气 40 万 66950192
小市街
4/4F 46+16m² 南北全明空房 28 万 66873317
中央门干休所 3/7F 102m² 3 室 2 厅全明精装环优 71.8 万 81506481
南砖新村 3/6F 57m² 生活便利 38 万 85403915
月苑小区旁（特价） 6/7F 61m² 全明装修入户 42.2 万 85402885
新街口 23/24F 300m² 送 80m² 空中花园 186 万 66873433
和燕路小区 3/7F 85m² 双南一北 4 阳台交便实际面积大 53.7 万 66950192
中央门
4/5F 50m² 精装南北价低 30.8 万 66873317
幕府佳园 2/11F 95m² 07 房新精装含税 66.5 万 85323530
仙林地铁口 1F 98m² 05 新空房 39.8 万 68856119
胜利村 1F 57m² 简装双南可带户口 32.8 万 / 产 85630840
海德卫城 1/7F 66m² 双南院 70m² 50 万 68856119
13/32F 101m² 绝佳观景花园小区 135 万 66873433
中央门黄家圩 1/6F 62m² 双南 2 厅精装厅大带院 30m² 外加盖 48.9 万 66950192
3/6F 71m² 装修南北全明入户口 49 万 66873317
东井亭学区房 1/6F 58m² 装修院 20m² 38.8 万 85323530
金山花苑 7F 74.64m² 毛坯直接更名 28 万 68856168
尧化门
5F 54m² 27 万 08 年精装双南带外户 85565908
樱驼花园
5F 70.1m² 双南精装 59 万 85403915
清凉山公园 3F 49m² 南精装 40.5 万 68856119
五塘广场旁 7F 72m² 双南 06 婚装有露台 42.5 万 66892472
中央门安怀村
5/7F 66m² 双南管气装修入户口 48.5 万 66873317
明城大厦 19/22F 62.5m² 豪装拎包住 60.8 万 / 产 85630840
红山路地铁口 2/6F 64m² 双南精装东头全明 46.5 万 85323530
2F /6F 57m² 28.5 万地势好生交便 85565908
福建路 1F 74m² 双南院 30m² 61.5 万 85402885
1F 74m² 双南院 30m² 48 万 68856168
小市新村 3/6F 74m² 3 室双南精装 49.8 万 66892472
6/6F 47m² 双南管气全明 29.8 万 66873317
象山雅苑 3/6F 78m² 03 年新空房 49 万 / 产 85630840
吉祥山庄 1/6F 95m² 3 室 2 厅精装全明 57.5 万 81506481
4F 82m² 42 万 02 年房双南地势好 85565908
九龙雅苑（特价） 5/9F 119m² 精装全明送设 112 万 85402885
1F 70m² 双南精装 57 万 68856119
迈皋桥 2/6F 114m² 03 房精装送地下室 12m² 97.9 万 66892472
小市新村 3/6F 75m² 04 婚装双南一北 49.8 万 66873317
建宁路 18 号 6/6F 69m² 双南价低 48.5 万 / 产 85630840
4/7F 80m² 精装 3 室 1 厅房新 47.3 万 81506481
2F 73m² 34 万地势好交通方便 85565908
文锦雅苑 9/18F 110.5m² 精装 20 万 95 万 68856168
大明路曙光里 2/7F 81m² 全明双南急卖 62 万 85402885
金碧花园 3/7F 102m² 双南一北精装 71.8 万 66892472
金碧花园 1/7F 53.5m² 连家店精装送设施 40.5 万 66873411
旭日景城 3/6F 80m² 06 年新空房管气 61.8 万 / 产 85630840
望燕名居 9/11F 66m² 全明中套豪装 06 年房 45.5 万 81506481
金尧新村
3F 87m² 46 万精装送设施 85565908
斯亚花园 1/7F 120m² 精装双卫厅 40m² 180 万 68856168
梅花山庄 6/7F 96m² 双南全明拎包入住 93.8 万 86681639
五塘村 1/6F 58m² 全明精装院子 20m² 可入户口 43 万 66892471
迈皋桥地铁口 4/7F 50m² 精装南北 34.5 万 66873411
中浩森林湾花园 2/6F 69m² 06 年新空房 55.8 万 / 产 85630840
和美小区 4/7F 60m² 00 年房精装东头全明 45.5 万 81506481
4/6F 60m² 33 万精装入外户 85565908
特推兴贤佳园 3/18 69m² 39.9 万 / 产权新房精装含税双南 85504550
特推恒盛家园 5/6 85m² 49 万 / 产权 / 天然气新空房含税 85504550
黄家圩 2F 57m² 装修 97 年房 36 万 85504550
金基翠城 3/6F 51m² 挑高 5.2 米豪装 20 万景观房 82.5 万 66873411
幕府佳园多套 8/11F 91m² 双南装修 06 年房 58.5 万 / 产 85630840
城市绿洲一期 1/7F 88m² 精装可作连家店 06 年房 73.5 万 66808253
咏梅山庄 2F 90m² 73 万豪装仙林房 85565908
安怀村 6/7F 72m² 精装 3 室 1 厅拎包入住 49.8 万 85504550
汽轮七村 4/7F 46.5m² 简装 2001 年 31 万 66873411
水关桥 06 年房 6跃 7F 160m² 豪装拎包住 123 万 / 产 85630840
胜利村 5/6F 52m² 南北全明装修 98 年房 33 万 85323530
尧化新村 3F 55.3m² 26.8 万精装暖气热水 85565908
中央门大家乐旁 1F 44m² 管气院加盖一间 30m² 29.5 万 85504550
东井二村 2/3F 51m² 价低急售交便 28.5 万 66873411
滨江花苑 5/7F 56m² 精装送设施 41.8 万 / 产 85967839
玄武区
2/4F 50m² 2 室 1 厅 08 精装拎包入住 29.5 万 66808253
安怀村 1F 37m² 管气有院 23.6 万 85504550
干休所 1/2F 27m² 精装送设施 19.3 万 81516813
金陵新五村 2/6F 60m² 精装可带户口 37.5 万 / 产 85967839
万鑫联排别墅 1-3楼 230+20m² 5 房 3 卫豪装 50 万 133.8 万 86681639
聚宝山庄（多套） 8/11F 100m² 依山伴水北京东路小学 67.5 万（含税）66892472

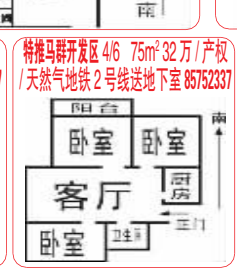
特推银龙花园 9/11 85m² 35.5 万 / 产权 / 地下室管道煤气 84234456

特推银龙花园 2/11 66.37m² 28.6 万 / 产权 / 送地下室管气 84234456

特推银龙花园 2/6 77m² 33.2 万 管道煤气送车棚 84234456

特推马群 2/6 45m² 18.5 万 / 产权 毛坯新房 84360873

特推马群 2/6 105m² 44 万 / 产权 煤气管道 84360873

特推仙林 3/6 51m² 23 万 / 产权 / 管气 地铁 2 号出口天然气送地下室 85752337

特推马群开发区 4/6 75m² 32 万 / 产权 / 天然气地铁 2 号线送地下室 85752337

特推马群开发区 1/6 91m² 45 万含税 / 产权 / 地铁 2 号线出口天然气送地下室 85752337

求租，出租大量城北房屋：租房大管家 66950137