

淘房周刊 Estate

地铁驱动，房源紧缺——城东二手房价水涨船高

因为地铁二号线将在明年5月运营，众多首次置业者也将目光瞄准了城东较远的区域，小卫街、孝陵卫以及钟灵街等地一些小卫街、孝陵卫以及钟灵街等地一些小区成为年轻人安家的重要选择。但由于房源紧张，该区域二手房价格开始水涨船高。目前城东部分二手房价格水平已经接近2007年最高位。

较新小区均价过万

价格首先发生变化的是那些高档小区，包括美林苑、美林东苑、银城东苑和钟山花园城等。中广置业城东片区的唐经理介绍，美林苑去年低谷时成交价在1.05万元/平方米，现在都在1.1万元/平方米以上。美林东苑低谷时单价1万元还卖不动，现在成交均价上升了约1000元/平方米。普通商品房中最高位的银城东苑单价在1.3万元/平方

米，其三期的房源也在1.1万元/平方米左右。

都市山庄、东元山庄甚至农科院较新的一批房源，目前单价大都突破了1万元。我爱我家城东门店人员介绍，农科院三四月份成交了一批2007年左右的次新房，均价都在1万元/平方米以上，目前他们店类似房源已经全部售完。而农科院35栋一位业主介绍，2007年她买房时的价格为8600多元/平方米。农科院是该区域环境好，但是里面较新的房源不多，因此价格与上世纪80年代左右的老房源差别非常大，老房源和新房源单价差距最高的高达4000元/平方米。此外，临近南京理工大学的都市山庄和东元山庄等小区单价也破万了，这里大多是2000年以后的小区，其特点是周边配套齐全。

新房老房都很紧缺

据了解，城东片区历来是南京高档社区聚集地，环境好，配套全。月牙湖花园、梅花

山庄是南京中高档住宅的代表。首禧园孝陵卫地区逐步形成南京城东高尚住宅区，而地铁二号线设孝陵卫站，中山陵人口公园将集中安排大型配套服务设施。区域内有小学、初中、高中和大学，方便居民子女上学。此外，该地区内有众多的教育、科研单位，如南京农业大学、南京理工大学、江苏省农科院、二十八所等，教育功能成为该地区的一大特色。

记者了解到，目前该区域80平方米左右和50平方米左右的房源需求最量最多，不少都是年轻人首次置业或者做婚房的，还有就是买来养老的。需求量很大，但房源却很少。新房方面，在售的普通住宅屈指可数。目前，宏图上逸园二期指没有动静，除钟山晶典还有部分房源外，想找平民化定位的楼盘，更远的只有马群的新东郊小镇。二手房方面，受新房紧缺影响，城东片区历来房源就不多，而且经过今年三四月以来的大量消化，剩下的优质房源更有限。

部分社区性价比高

目前城东有哪些性价比比较高的社区呢？记者了解到，虽然城东地铁二号线有不少老社区价格较便宜，但是性价比比较高的只有少数几个。

首先是几个环境比较好的，包括农科院和体院宿舍，农科院有1978年到1988年左右的房子，虽然房龄较老，但是社区环境优美，居住人员素质高，配套也较完善。体院宿舍位于灵谷寺景区内，环境是其突出优势。房龄较新的是双拜巷教师公寓，大多是1995年以后的房子，缺点是位置较偏，交通相对不太方便。

此外，还有部分南京理工大学、南京农业大学的教师宿舍也不错，不过房源较少。这些房源均价大多在8000元/平方米左右。可以预见的是，随着地铁二号线开通时间的临近，城东区域二手房市场将更兴旺。

快报记者 文涛



城东是南京高档社区聚集地

读编面对面



Face To Face

读者刘先生：带车位的二手房，为什么要在买卖合同中写明车位转让价？

答：因为车位属于非住宅，在交易时，税务部门要求将车位与住宅价格分开计算税费。同时，银行在办理按揭贷款时，评估价是不包含车位价的。

读者张女士：我是中介经纪人，请问买卖双方中，如果有一方未满18周岁，但有身份证，是否可以由父母代为签订买卖合同？

答：18周岁以上的公民是成年人，具有完全民事行为能力，可以独立进行民事活动。未满18周岁的未成年人，可以由他的法定代理人代理民事活动，即可以由其父母代为签订房地产买卖合同。

读者陈小姐：如果房地产买卖合同与房地产买卖合同同一事实出现两种约定，并导致两种不同理解，以哪种理解相冲突，以哪种理解为准？

答：应以房地产买卖合同上约定所产生的理解为准。

本期主持：张玮玲
咨询热线：84783615
互动邮箱：kb-jls@163.com

企业看台

利众集庆路店扩容

6月初，拥有数十家门店的大型连锁中介利众再度扩张。原喜缘房产正式加盟南京利众房产，利众集庆路店由原来100平方米左右的门店升级为近两百平方米的大型门店，双方携手开拓城南市场。

据悉，南京利众房产公司成立于2002年，现已发展成为拥有数十家分公司的大型连锁房产公司。多年以来，利众房产坚持这样的信念：“信誉第一，服务至上，让买房人放心。”作为南京的本土品牌企业，利众房产店面多，辐射面广，通过优质的服务赢得了

众多客户的认可。

原喜缘房产总经理张建表示，加盟利众，他看重的正是利众良好的信誉和口碑。利众集庆路店已经运营了将近五年，在当地拥有广泛的影响力。其周边拥有皇册家园、城市桃园等一批优质社区，房源充足。张建表示，“目前二手房市场稳步上升，市场前景广阔。我们还准备进一步扩展，近期还将在考棚小学附近再开一家分店。由于规模扩大，急需有经验的经纪人加盟，希望能携手开拓市场。”

(文涛)

馨杰房产 招聘业务精英 20名 高底薪 + 高提成 68687048

资质证书号: 000931

鼓楼 戴家巷 2/7F 70m ² 55万 均价1.14 工人新村 3/6F 46m ² 46.5万 全明 佳盛花园 6/12F 111.2m ² 127.8万 3/2 龙凤花园 1/6F 127m ² 165万 三室 新金贸花园 1/7F 116m ² 165万 精装 长江之家多套 18/22F 106.5m ² 116万 双南 康居新苑 7/9F 53m ² 53.5万 双南 石头城 1/7F 61m ² 57.6万 南北 三牌楼 2/7F 61m ² 57.6万 南北 大方巷 6/6F 51m ² 39万 简装 戴家巷 2/7F 69.7m ² 55.5万 双南 福建路 4/6F 49.5m ² 52.8万 南北 虎踞北路 1/6F 57.2m ² 52万 双南 模范马路 4/6F 49m ² 47.2万 全明 黑龙江路 3/6F 50m ² 41.5万 精装 清江西苑 1/6F 164m ² 172.8万 跃层 凤凰三村 2/7F 61m ² 56万 2室 瑞景花园 2/5F 63m ² 59万 精装 龙凤花园 12/31F 156m ² 205万 豪宅 龙江国际 11/18F 143m ² 160万 南北 东妙峰庵 5/6F 53m ² 43.5万 双南 华保新苑 14/16F 64.6m ² 64.8万 精装	月光广场 金陵大公馆 2/124F 137m ² 202万 新空 白下区 鑫园 6/6F 137m ² 131.5万 新空 澳丽嘉园 11/12F 171m ² 266万 豪宅 恒隆花园 11/17F 137.2m ² 198万 三南 香格里拉 16/17F 213+60m ² 275万 豪宅 特价东城水岸 3/14F 112m ² 142万 高 武学园路 17/30F 63m ² 60万 精装 御道园 2/7F 110m ² 127.5万 精装 张公桥 4/7F 97m ² 87万 精装 鼎新苑 4/7F 103m ² 140.8万 豪宅 首卫路 2/6F 76m ² 62万 双南 御道街 4/9F 115.5m ² 88.8万 南北 御水湾多套 11/11F 110m ² 130万 含税 光华东街 2/4F 86m ² 56万 双南 现代大厦 16/33F 45m ² 75万 高 城开国际 6/11F 128m ² 140万 3/2 大地豪庭 5/6F 53.5m ² 52.5万 精装 六中对面 11/16F 140m ² 195万 豪宅 瑞鑫兰庭 11/15F 92m ² 104万 新空 银城东苑 11/30F 135m ² 170万 精装 东方名苑 2/5F 121+12m ² 218万 新豪宅 朗诗熙园 9/25F 44m ² 68万 精装 黄浦鑫园 5/11F 123m ² 123万 简装	恒隆花园 17F 126m ² 195万 三南 空花园洋房 86617892 19/28F 91.2m ² 78.5万 简装 2/7F 88m ² 95万 精装 20/28F 48m ² 43.5万 精装 11/17F 137.2m ² 198万 三南 16/17F 213+60m ² 275万 豪宅 1/7F 56+46m ² 62万 商住 4/6F 54.5m ² 41.5万 全明 3/6F 54.5m ² 40.8万 全明 2/11F 150m ² 216万 精装 7/9F 224m ² 308万 精装 11/14F 118m ² 168万 双南 11/4F 118m ² 168万 双南 1/2F 470m ² 630万 净月宽13 5/7F 52m ² 51.8万 精装 6尖 53m ² 43.8万 全明 7/9F 163+60m ² 136万 四 南新阳光房 86862961 4/24F 60m ² 51.8万 商住 6/7F 56m ² 47万 精装 5/6F 48m ² 43.5万 精装 1/6F 57m ² 60万 地 2/7F 72m ² 67.8万 02 5/7F 113.6m ² 91.2万 空 1/6F 90m ² 103万 双南 5/11F 145m ² 175万 特 5/11F 145m ² 175万 特 3房三位 86862975	九龙江苑 19/28F 91.2m ² 78.5万 简装 2/7F 88m ² 95万 精装 20/28F 48m ² 43.5万 精装 11/17F 137.2m ² 198万 三南 16/17F 213+60m ² 275万 豪宅 1/7F 56+46m ² 62万 商住 4/6F 54.5m ² 41.5万 全明 3/6F 54.5m ² 40.8万 全明 2/11F 150m ² 216万 精装 7/9F 224m ² 308万 精装 11/14F 118m ² 168万 双南 11/4F 118m ² 168万 双南 1/2F 470m ² 630万 净月宽13 5/7F 52m ² 51.8万 精装 6尖 53m ² 43.8万 全明 7/9F 163+60m ² 136万 四 南新阳光房 86862961 4/24F 60m ² 51.8万 商住 6/7F 56m ² 47万 精装 5/6F 48m ² 43.5万 精装 1/6F 57m ² 60万 地 2/7F 72m ² 67.8万 02 5/7F 113.6m ² 91.2万 空 1/6F 90m ² 103万 双南 5/11F 145m ² 175万 特 5/11F 145m ² 175万 特 3房三位 86862975	蔚蓝色 11/24F 110m ² 108万 新空 9-10/10 164m ² 139万 五室 室新空送露台 86862973 5/11F 140m ² 143万 小区 4/7F 78m ² 66万 毛坯 2/25F 62+4m ² 59万 精装 1/6F 61+25m ² 51万 双南 11/12F 143.6m ² 128万 全明 3/7F 78m ² 90万 得奖 1/6F 48.2+10m ² 43.5万 精装 1/6F 48.2+10m ² 43.5万 精装 2/6F 99m ² 86.8万 三室 11/12F 143.6m ² 128万 全明 7-8/10F 130m ² 129.5万 3/2 3-4 210m ² 295万 稀缺 12/19F 124m ² 138万 精装 3/11F 120.2m ² 113.8万 4/11F 99.6m ² 100万 简装 12/20F 123m ² 113.5万 3/2 18/19F 132+132m ² 163.8万 全明 17/20F 123m ² 113.5万 3/2 1/6F 41m ² 61万 商住 7/7F 75.8m ² 72万 双南 3/6F 78m ² 69.5万 双南 15/18F 78m ² 78万 双南 3/5F 60m ² 53万 双南 1/6F 41m ² 61万 商住 7/7F 75.8m ² 72万 双南 3/6F 78m ² 69.5万 双南 15/18F 78m ² 78万 双南 3/5F 60m ² 53万 双南	电站村 4/6F 55.4m ² 47.8万 精装 2/6F 52m ² 48万 精装 5/6F 90m ² 103万 精装 1/6F 48.2m ² 44万 精装 5/18F 90.5m ² 103万 精装 16/18F 122m ² 195万 豪宅 13/28F 51m ² 49万 双南 5/7F 46m ² 39万 简装 4/5F 141m ² 126万 双南 5/7F 46m ² 39万 简装 11/11F 110.5m ² 103万 三 4/7F 128m ² 136万 三室 5/11F 138m ² 144万 三室 4/21F 110m ² 105万 双南 4/7F 99m ² 108万 精装 4/11F 99.6m ² 100万 简装 12/20F 123m ² 113.5万 3/2 18/19F 132+132m ² 163.8万 全明 17/20F 123m ² 113.5万 3/2 1/6F 41m ² 61万 商住 7/7F 75.8m ² 72万 双南 3/6F 78m ² 69.5万 双南 15/18F 78m ² 78万 双南 3/5F 60m ² 53万 双南	华隆新苑 5/7F 70m ² 66.8万 精装 5/6F 66.5m ² 51万 南北 7F 84.1m ² 54.8万 双南 6F 114m ² 97万 精装 5/7F 51.7m ² 42万 南北 1/6F 69m ² 52.3万 双南 3/6F 52m ² 44.8万 三南 5/11F 82m ² 66.8万 双南 4/7F 51.6m ² 50万 精装 6/7F 61m ² 54万 精装 5/6F 90m ² 103万 双南 11/11F 110.5m ² 103万 三 4/7F 128m ² 136万 三室 5/11F 138m ² 144万 三室 4/21F 110m ² 105万 双南 4/7F 99m ² 108万 精装 4/11F 99.6m ² 100万 简装 12/20F 123m ² 113.5万 3/2 18/19F 132+132m ² 163.8万 全明 17/20F 123m ² 113.5万 3/2 1/6F 41m ² 61万 商住 7/7F 75.8m ² 72万 双南 3/6F 78m ² 69.5万 双南 15/18F 78m ² 78万 双南 3/5F 60m ² 53万 双南	滨江东苑 2/7F 62m ² 47.5万 精装 5/6F 66.5m ² 51万 南北 6F 174m ² 110万 精装 1/11F 95m ² 115万 三室 7F 50.5m ² 35万 南北 5/7F 70m ² 48.5万 双南 1/7F 50m ² 36.8万 南北 2/6F 76.6m ² 48万 简装 6F 62m ² 41.5万 精装 1/6F 98m ² 85万 双南 1/11F 138m ² 116万 精装 5/7F 73m ² 57万 精装 1/11F 171m ² 135万 四室 1/6F 97m ² 90万 新空 3/6F 52m ² 39.5万 简装 5/7F 52m ² 39.5万 简装 5/7F 52m ² 39.5万 简装 7/7F 52m ² 39.5万 简装	其它区 9/16F 130m ² 143万 三室 1/6F 98m ² 85万 双南 1/11F 138m ² 116万 精装 5/7F 73m ² 57万 精装 1/11F 171m ² 135万 四室 1/6F 97m ² 90万 新空 3/6F 52m ² 39.5万 简装 5/7F 52m ² 39.5万 简装 5/7F 52m ² 39.5万 简装 7/7F 52m ² 39.5万 简装
--	---	---	--	--	---	--	---	---