# 淘房周刊 Estate

◎最权威的财富地产杂志

## 成交价提升500~800元/平方米

# 下关新规划带动二手楼市

6月上旬,南京二手房市场成交量再度大幅增长,全市成交了3152套,比5月下旬增加了两成。值得注意的是,城北的新规划为二手房市场注入新活力。业内人士表示,大半个月内,城北二手房源成交价格整体提升了500~800元/平方米。

锋尚等高端楼盘为下关增色不少 快报记者 路军 摄

### 成交量又涨了两成

据365地产家居网统计,6月上旬,南京市个人二手房挂牌量为5481套,与5月下旬的5478套持平,比5月同期增加6.51%。各区详细的挂牌量分别为:江宁区1222套,鼓楼区741套,白下区598套,栖霞区476套,玄武区473套,建邺区457套,下关区380套,秦淮区356套,浦口区356套,雨花台区233套,六合区152套。

挂牌价方面,6月上旬,全市二手房个人挂牌均价为7213元/平方米,比5月同期的7171元/平方米略高。各区挂牌均价:玄武区9621元/平方米,白下区9825元/平方米,秦淮区9169元/平方米,建邺区9638元/平方米,鼓楼区10676元/平方米,雨花台区6870元/平方米,下关区8414元/平方米,栖霞区6672元/平方米,江宁区5597元/平方米,浦口区4618元/平方米,六合区3714元/平方米。

成交量方面,南京网上房地产统计数据显示,6月上旬,南京二手房共成交了3152套,相比5月下旬的1879套增加20.3%,比5月同期增加67.75%。继5月中旬后,南京市二手房单旬成交量再次突破3000套。各区详细的成交量分别为:鼓楼区457套,江宁区423套,建邺区332套,浦口区329套,玄武区325套,白下区319套,下关区258套,栖霞区231套,六合区217套,秦淮区174套,雨花台区87套。

南京好邻居房产总经理徐健分析认为,"从具体成交片区来看,鼓楼与河西的房子成交得最快,而且价格也在上涨,约上涨了1000元/平方米。一方面,刚性需求继续释放,另一方面,鼓楼的学区房需求也比较大。"

### 房主借新规划提价

在5月价格下高点举办的重洽会上,下关滨江区域老城整体改造项目成为一大焦点。南京市国有资产投资管理控股(集团)有限责任公司、下关区人民政府和中国冶金科工股份有限公司三方正式签约,项目总投资高达400个亿。"南京外滩"和滨江商务商贸中心呼之欲出。

在多数人的印象中,城北略显杂乱,房价也一直比较稳定,集中在7000~8500元/平方米。然而,新规划一公布,二手房市场便有了动静。徐健告诉记者,"新规划确实给部分房主的心理带来很大影响,敏锐的他们立即就意识到房屋可能会升值,于是相应调高了报价。虽说相对于鼓楼成交价上涨千元的情况稍有逊色,但城北二手房成交价也提高了不少,平均上涨了500~800元/平方米。"

### 部分较新社区受益

记者了解到,新规划涉及到的较新社区主要有旭日景城、星河翠庭和幕府家园,主要分布在五塘广场周围,先天的交通优势就比较大,其他靠近河路道和干休所的二手房房龄相对较大。

徐小姐一个多月前才在星河翠庭买了一套100多平方米的二手房,当时她并不知道"南京外滩"的相关规划,只知道地铁三号线会有五塘村站。"没想到还有这么好的消息。虽然我们是买来自住的,但是这一规划利好让我对房子的升值空间也充满了期待,将来如果换房,出手更容易了。"

据了解,下关的新商品房房源并不多,除了定位高端的世茂滨江新城、锋尚国际公寓之外,适合大众置业的仅有金域中央等少数楼盘,这在一定程度上为二手房市场的繁荣提供了空间。

"从南京二手房的整体情况来看,城北二手房的性价比是比较高的,升值潜力也很大,新规划更是给这里的房主增加了信心。前几天,一位客户就花了近170万元在旭日景城买了两套房子,一套自住,一套投资。户型方面,70~90平方米的房源成交量占总量的50%以上,主要仍是刚性需求者在买房。"专门做城北二手房业务的南京大贺房产副总经理尤振华告诉记者。

快报记者 张玮玲

## 读编面对面 Face To Face

**读者刘女士:**3月份,我通过中介公司在玄武区购买了一套房子。签订合同时,只有女主人到场签名,但中介当场打电话给男主人,他表示愿意卖房。当天我就交了首付款10万元,合同约定剩余房款过户时一次交清。但随后,房主一直以各种理由不收房款不交房。我无法拿到房子,请问该怎么办?

**答:**从您反映的情况来看,您签订的购房合同应为有效。尽管原共有人未能全部在合同上签名,但女主人签合同时,男房主是知情且同意的,卖房人应当按约履行。现在如果你协商无望,可诉讼至法院,要求卖房人收受房款和履行交房、协助过户等义务,并可要求对方承担约定的违约责任。

**读者曹先生:**我在下关买了一套商铺。签订合同时,卖方夫妻都到场签名了。后来卖方一直不愿意履行合同。我屡次联系房东,男房主说在合同上签名的女方并非他的妻子,他妻子对卖出这套商铺并不知情,这份合同是无效的,他同意退房款。我该怎么办?

**答:**如果女房东对卖房的事不知情,那这份合同确实应归于无效。协商无果的话,你可以诉请法院要求确认合同无效,并可要求对方承担缔约过失责任,赔偿房屋自合同签订至今的涨价差额部分。

**读者肖先生:**单位几年前给我分了一套房子,目前我已经入住,交了一部分购房款。最近我考虑跳槽,担心单位会收回房子,我该怎么办?

**答:**如果你已经拿到产权证,此房屋的所有权和使用权就都归你所有。产权证是国家依法保护房屋所有权的合法凭证。购房者取得房屋的合法所有权后,可依法对所购房屋行使占有、使用、收益和处分的权利。如果你还没有拿到产权证,你可与单位协商,看能否把房屋的产权或使用权买下。另外,还要看你和单位之间关于这套房子有无特殊约定,单位对住房管理应该有自己的规章制度,可能单位在分房时已有明确约定权利和义务。

**本期主持:张玮玲**
**咨询热线:84783615**

## 企业看台

# 轩居房产:客户即朋友

南京二手楼市逐渐回暖,中介生意总体上也随之好转。但要赢得回头客,还是要靠优质的服务和良好的品牌。"我们的经纪人都是抱着与客户交朋友的心态做生意的。"南京轩居房地产总经理张莉萍坦诚地说。

张莉萍举例说,前段时间,曾有两位分别来自连云港和大连的房主,打算将自己在南京的房子卖掉,通过广告找到了轩居。"由于两个人都是外地的,往返比较麻烦,所以经纪人就充分为他们考虑,尽量到收款签字时才通知他们过来,而且公司会派人去火车站接送,顺利地完成了交易。"经过这次交易,经纪人和客户成了好朋友,"还多次邀请我们去大连呢。"张莉萍表示,轩居房产一直注重队伍建设,充分为客户着想,交更多朋友。

(张玮玲)


多伦 58833519 58832359
盐西街小区 4F 51m²40.8万 双南精装全明
家乐福旁 5/5 58m²40.8万 南北简装小区
金川花苑 2/11 82m²87.8万 南北精装全明
多伦路 6/7 47m²38万 大单南北全明
大桥南路 7/7 72m²55.8万 南一北精装全明
大桥南路 5/6 102m²82万三南豪装全明小区
大桥南路 2/6 58m²43.5万双南简装管气小区
双门楼宾馆旁 1/7 58m²51万双南精装小区优
百合果园 2/6 90m²92.5万双南全明送车库
幕府佳园 92m²2/11 66万双南全明新空

振业 52600509
丽景华庭 5/6 87m²81.5万实用三房拎包即住
阳光里 2/7 41m²新空套型佳环境好34万

祥瑞 58821059
燕康园 1/7 50m²36万南北精装
盐仓桥 2/6 55m²47万推层南北精装
新河一村 5/5 50m²37.8万南全明装修
双门楼 1/6 57.3m²51万双南精装院20m²另加盖
盐西街小区 5/7 53m²43.3万南北全明精装
归云堂 5/5 56m²41.5万南北全明精装

向日葵 83534980 83468198
热河南路 52.01m²2/7F 94年 44.5万南北送设施
西家大塘 45.5m²1/6F 89年 46.8万东南十三中
东瓜圃桥 51m²5/6F 88年 52万南北全明精装
钟阜路 61m²6/6F 88年 52万双南一北精装
三牌楼大街 50m²2/3F 38.8万 双南精装
狗耳巷 44m²4/7F90年45万 南北全明三小50中

界龙 83232579 83706848
中和桥恰水蓝园8多套 136m²101万全明 五室一厅05年
江苏路 6/8 40m²45万 全明赤小
北阴阳营 1F58.5m²63万院 40m²加盖15m²管气
北四卫头 1F53m²56万装修 管气环境好院15m²
御林山庄 1F93m²58万/居 精装修双南一北
西桥 5F40m²43万精装 设全双阳台
江苏路世贸 12F84m²87万 赤小装修

浦口海来 58490379
泰西路 5/6大套74.8m²简装 全明28万带户口
泰冯路金陵厂 2/5三室63m²简装 21.8万带户口
东门山头巷 5/5小套45m² 11.8万全明
泰来苑 1/6 86.5m²精装送设37万
东门私房 三间瓦房50+20m² 前后院约50m²15万

7900 紫金山麓 精装修 单间 送名牌家电
元/m²起售(32~41m²) 现紫金山
门面纯一层1.20万元/m²起售(142m²起) 享纯正SOHO办公生活
电话:85950691 距新街口15分钟车程
地址:玄武区紫金山脚下楼宽路年站旁 登山 通往对面 樱花路年站旁 SOHO紫露轩

十專阳
来风小区 7F 70m²58.5万南北精装修东边户 86620779
来风小区 5F 56m²44.5万全明装修价优 86620779
双乐园 4/7 40m²36.5万南北装修环境好 86620779
新街口 5/11 67m²68万南北精装修送设 86620779
江宁路 5/7 65m²55万南北精装修可入户 86620779
新街口 1/6 55+20m²58.6万南北精装修送院子 86620779
健康路 4/6 49m²48万南北精装修2房 86620779
长乐路 5/6 48m²43万南北装修送储藏室 86620779
长乐路 5/7 41m²36万南装修全明 86620779
健康路 6/7 64.5m²60万南北装修可入户 86620779
来凤小区 3/5 46m²39.5万南北装修2房 86620779
白鹭洲公园旁 3/5 50m²45万南北精装修公园内 86620779

江北利众 57031146
明发滨江 110m²10/11 特价环优 52.5万 15150538718
明发滨江 161m²11/12 跃层江景 63.8万 15996386216
明发滨江 121m²4/11 板楼价优 56万 13770549831
明发滨江 131m²8/11 板楼B户型 63万 15996448576
明发滨江 89.9m²4/11 一线江景 54万 15051800613
明发滨江 89m²2/11 新空含税 45.8万 15996386216
明发滨江 90m²9/11 精装环优 52.5万 15150538718
大华褶美颂 121m²8/11 环优视佳 56.8万 13851501546
江岸水城 118.5m²8/11 特价新空 45万 15051800613
旭日华庭 111.2m²1/6 精装含税 58万 13851501546
威尼斯水城 95m²4/11 新空环优 47万 15051800613
幸福美地 91m²1/6 3房含税 42.5万 15996448576

润东花园四桥出口处
超低价两层双拼别墅现房呈现
50万起售 送100m²私家花园
市内咨询点:迈皋桥地铁旁百通公寓1108室
咨询热线:15996408711

红协 85338528
化工新村 2F 49m²南北两室20.8万
新联二村 2F 30m²单室 17.8万
胜利村 4F 52m²装修南北33.2万
化建二村 3F 44m²精装两室一厅21.8万
联珠村 5F 52m²双南装修30.2万
幕府山庄 1F 80+6m²精装送设54.8万
阳光雅居 9F 100m²精装环优75.8万

明发滨江新城 58575678 58575656
10/27 50.45m²26万江景单身公寓
1/11 61.86m²22万精装可做门面
6/26 95.56m²46万经典两房
10/18 90.33m²59万精装送设施
8/11 89m²46万经典两房
6/18 90.17m²51万经典两房
3/18 90m²46万经典两房
6/11 89m²53万一线江景房
13/18 90m²51万景观精装
10/11 89.8m²59万一线江景房
7/11 119.7m²71万精装送设施
8/11 124m²61万位置佳阳光好
5/11 90.1m²62.5万精装送设施江景
4/11 120m²59万精装送设施
4/11 110m²76万欧式豪装送设施
7/11 125.25m²69万精装送设施
1/26 117m²48万阳光好位置佳
10/11 129.17m²73万双景观三南
1/11 126m²55万位佳出行便
12/22 120m²56万经典三房
5/11 126m²57万简装位置佳
5/11 130m²62万经典三房
3/11 119.99m²64万精装送设施
4/25 119m²52万位置佳出行便
8/26 120m²58万位置佳出行便
7/11 126m²57.5万位置佳出行便
10/11 120m²79万一线江景

浦口北泰 58575078 58575378 现金收房限时包售 58575078
润东花园现房销售 1480元/m²起
三年40%的投资回报 买房送地一期花园
别墅同期公开(四桥出口处、可办国有两证)
市内接待点:迈皋桥地铁站旁百通公寓1108室
咨询热线:57609919 85301858

现金收购 三天包售 52606321 52651433 13382028887
裕居源房产
公司地址:秦虹苏果斜对面洪家园春光里
总公司金盛路盈家春天

秦淮区
风光里 2/7 72m²66.5万01年3室精装 13372013328
阳光里 7/7 65m²54.5万精装 13372013328
健康路 2/6 54m²51万南北豪装 13372013328
旭光里 5/5 73.38m²65万双南一北 13372013328
应天花园 6/7 88.74m²76万南北精装 13372013328
怡馨花园 10/11 107.2m²112万双南精装 13372013328
九龙雅苑 1/11 91.3m²81.8万双南全明 13451896848
阳光里 7/7 50m²38.2万毛坯阁楼20m² 13451896848
风光里 2/6 51m²44.8万双南毛坯 13451896848
开源小区 1/7 70m²63.5万08年精装院20m² 13451896848
开源小区 6/6 52.3m²43.8万精装南北 13913045385
龙翔鸣翠 1/11 111.57m²115万豪装拎包入住 13913045385
武定新村 6/6 77.18m²61.5万简装双南一北 13505198285
曙光里 5/6 111.58m²90万双南一北毛坯 13505198285
高虹苑 6/7 56m²47万简装送设施 13505198285
龙苑四村 4/6 79m²62万三南简装全明 13505198285
土城头 5/7 65m²55万精装送设施 13913045385
丽景华庭 5/6 87m²82万精装双南 13913045385
江宁路杏花苑 5/6 71m²81.5万精装送设施 13913045385
怡馨花园 6/11 115m²126万豪装送设施 13505198285
怡馨花园 9/11 106.7m²110万豪装拎包入住 86321328
开源小区 6/6 52.3m²43.8万精装南北 13002588464
丽景华庭 1/12 92m²81.4万简装双南全明 13002588464
九龙雅苑 1/11 100m²93.8万毛坯南北 13002588464
长乐路 6/7 39m²38.5万精装 13002588464
大明路天华园 1/5 100m²102万精装架空地下室12m² 13951030740
莺虹苑 6/7 112m²101万双南一北双阳台 13951030740
明通家园 2/9 145m²155万精装全明双卫 13951030740
怡馨花园 10/11 84.5m²86.5万双南全明管气 13951030740
教师公寓 7/7 62.3m²52.5万简装全明 13951030740
康居里 6/7 63m²51万南北全明 13951030740
北文安里 3/7 70m²63万精装全明双南一北 13951030740
康馨花园 5/7 74m²63万精装全明双阳台 13951030740
岗虹苑 3/6 48.72m²30万毛坯使用权价低 13951030740
集虹苑 1/7 55.2m²49.3万简装采光好院14m² 13912982845
高虹苑 6/7 56m²46.8万精装 13912982846
宇秦园 5/6 61.2m²50.3万东边户全明 13912982845
风光里 6/11 110m²108.6万豪装20万送设 13912982845
碧水云天 7/9 122m²124万高档装修有暖气 13912982845
怡馨花园 10/11 107.26m²112万精装全明 86321328
九龙雅苑 7/9 90m²88.5万精装东南 86321328
雅居乐花园 4/12 56.6m²72.5万毛坯花园小区 86321328
洪家园曙光里 3/7 103m²87万双南环境好 86321328
自下区
石门坎 6/9 80.95m²73万精装双南 13913045385
四方新村 5/5 111.66m²86万阁楼露台 13913045385
急聘业务员数名 高底薪+40提成 13405801716
华盛园 7/7 66m²63.5万双南精装20m²阁楼 13913045385
后标营 6/7 74m²81.6万精装 13913045385
四方新村 1/7 72.59m²58万双南精装送地下室16m² 13913045385
中和桥 6/6 61.37m²53.8万豪华装 13913045385
四方新村 12/18 62m²37.5万毛坯使用权 13913045385
友谊村 2/6 56.34m²48万简装 13913045385
钓鱼巷 6/7 64m²60万南北简装 13913045385
瑞金北村 6/7 96m²95万豪装全明 13913045385
御道街 4/9 111.5m²88.8万南北精装 13372013328
象房村 4/7 50m²29万南北毛坯 13372013328
急聘业务员数名 高底薪+40提成 13405801716
后标营 5/6 45m²41.3万简装设全 13505198285
蓝旗新村 5/6 50.08m²39.8万简装送设施 13505198285
尚书里 4/6 67.3m²70万双南一北简装 13505198285
石门坎 6/7 81m²71.2万精装送设施 13505198285
中和桥 2/3 53.4m²38.5万南北价低 13951030740
蓝旗新村 2/6 46m²42万精装拎包即住 13912982845
御水湾 11/11 110m²125万新空全明 13912982845
象房村 4/7 50m²29万简装使用权 86321328
天坛新村 6/7 59.13m²43.5万简装南北 86321328
四方新村 2/7 99.3m²77.5万精装送地下室 86321328
宏鹰大厦 22/25 157.2m²153万精装双南 13002588464
庆盛园 3/7 55m²45.8万简装送双南 13002588464
雨花区
阅城国际 2/11 93m²93万07年精装带衣入住 13372013328
雨花南路 2/7 74.46m²59万精装 13913045385
安德里 6/7 81m²61万南北简装 13913045385
能仁里 3/7 61.67m²58.8万精装南北 13913045385
雨花南路 6/7 85m²67.5万双南一北全明 13451896848
花神美境 2/6 111m²98万双南一北全明 13451896848
康盛花园 6/6 71.9m²65.2万全明阁楼 13451896848
金蕊花园 7/10 88.75m²72.4万毛坯南北 13451896848
晨光巷 5/7 73m²57.2万简装实际面积大 13913045385
雨花东门 3/4 67m²55万简装双南一北 13505198285
玻纤院 5/7 78.5m²68万精装储藏室6m² 13505198285
花神美境 2/6 110.58m²99.5万三南精装送地下室 86321328
宁南玉兰小区 2/5 50m²39.2万简装南北环境好 86321328
翠岛花城 6/11 120m²113万简装双南 86321328
雨花新村 2/6 64m²54万精装双南 86321328
阅城国际 5/11 131m²116万三南毛坯全明 86321328
阅城国际 9/11 114m²113万精装南北 86321328
龙福山庄 6/7 130m²96万精装南北 13002588464
雨花小区 2/5 66.55m²53.5万简装南北 13002588464
邓府山庄 4/5 54.84m²45.5万简装双南 13002588464
阅城国际 1/11 118m²106万07年婚装拎包即住 13912982845
郁金香花苑 7/10 78m²70万简装全明三房 13912982845
郁金香路 5/6 100m²76.8万三房全明 13912982845
君悦城市花园 2/11 136m²106.8万新空全明三房 13912982845
雨花南路 2/7 74.5m²59万精装98年房 13951030740
邓府山庄 5/7 40m²31.5万简装南北 13951030740
江宁区
天水雅居 5/6 123.85m²85万4室精装 13372013328
经纬花园 3/5 112m²82万4室精装 13372013328
碧水湾 4/6 139m²95万3南豪装 13372013328
碧水湾西园 3/5 112m²73.8万4室精装 13372013328
金盛公寓 5/5 140m²88万5室精装送阁楼100m² 13372013328
碧水湾 3-4/6 187.2m²120万豪装拎包入住 13451896848
碧水湾 2/6 120m²81万豪装 13372013328