

淘房周刊 Estate

最权威的财富地产杂志

土地热卖、过江隧道效应影响下

江北二手房房价破六冲七

10月20日下午,南京市国土局共出让了10幅地块,有7幅均来自江浦。其中,海都东路以南一块楼面价高达4222元/平方米。记者从多家中介公司了解到,在土地热卖、沃尔玛超市动工、纬七路过江隧道通车临近等消息的刺激下,江北房主对未来的预期提高,部分二手房报价已经超过7000元/平方米。但是从近期成交情况来看,低价房源仍然是江北二手房成交的主力。

过江隧道效应明显

在纬七路过江隧道的利好消息刺激下,珠江镇成为今年江北二手房市场的热点。友邦置业浦口区经理李静介绍,自从过江隧道即将通车的消息传出后,珠江镇二手房市场就发生了明显变化。一是市区的购房客户明显增加,二是区域房价有了明显的上涨。

据了解,纬七路过江隧道南起河西纬七路,北至江北珠江镇浦珠路龙华广场,预计明年6月通车。纬七路隧道建成

通车后,从珠江镇至河西的最短车程,将缩短到10分钟左右。随着过江隧道通车的临近,区域内二手房价格涨幅明显。李静告诉记者:“今年以来,珠江镇二手房价普遍上涨了1500-1800元/平方米,目前珠江镇比较好的社区二手房单价大多在6000元/平方米左右。”

365地产家居网置业频道二手房发布列表显示,目前国信阅景龙华、碧云山庄和钱塘望景花园等楼盘二手房报价在6500-7000元/平方米。不过,由于区域内项目少,珠江镇无论是商品房还是二手房,房源选择都不多,一定程度上进一步让房主觉得“奇货可居”。李静指出,目前不少房主都抱着等隧道通车后再卖高价的心态,不过其认为江北最大的优势就在于价格,今年价格涨幅已经很大,房主期望短期内继续大涨的想法不现实。

地价拉动房价预期

10月20日,江浦海都东路G60住宅地块拍出4222元/平方米的“天价”。业内人士分析指出,预计该地块房价可能达到8000元/平方米,在一定程度上可能拉动周边房价

上涨。除了部分楼盘迟迟不定价,等待拍地结束后再定价外,一些房主也对土地热卖迅速做出了反应,将报价进一步提高。

不过,业内人士指出,土地热卖虽然提高了房主对于房价的预期,但是短期内刺激区域房价大幅上涨不太现实。满堂红滨江店店长王慧霞介绍,目前江北成交最好的还是两房和小三房等刚性需求房源,价格在5000到5550元/平方米左右。而价格较高的房源往往是高价无市,挂牌很长时间都无法成交。

我爱我家滨江店店长凌荣平介绍,9月份有一套一线江景房挂牌,报价8000元/平方米,至今无人问津,连看房的都没有。目前来江北买房仍然以刚性需求为主,加上部分改善型需求的客户,他们对价格的反应很敏感。在相当长一段时间内,江北以刚性需求置业为主的情况难以改变。

配套带动区域升温

10月20日,沃尔玛超市桥北项目正式动工,预计2010年底前竣工。明年6月,纬七路过江隧道将建成通车。还有消息称,大华锦绣华城的家乐福超市也动工在即。业内人士

表示,这一系列的利好消息,对于江北二手房市场将有深远的影响。

多家中介公司均表示,随着交通和商业配套的不断改善,江北二手房市场的发展速度会更快。今年以来,已经有多家中介公司纷纷进入江北市场,江北原有的中介公司也开始扩张,多家公司表示计划在珠江镇等地新开店。

快报记者 文涛



漫画 俞晓翔

动态播报

南京今年二手房成交破7万套

南京网上房地产统计,10月中旬,南京全市共成交3004套二手房,至此今年南京二手房成交已经达到71398套。据了解,连续几年来,南京二手房成交量一直保持在5万套上下,去年楼市低谷时期全年只有3.7万套。业内人士表示,今年最终成交量预计将是去年的两倍以上。

据365地产家居网统计,10月中旬,南京二手房成交量为3004套,比9月中旬的2512套增加了492套。10月中旬,南京二手房网上个人房源挂牌均价为9055元/平方米,

再创新高。玄武、白下、鼓楼、秦淮、建邺五区挂牌均价都超过10000元/平方米。白下区二手房挂牌价出现较大幅度上扬,达到13259元/平方米,同比9月涨幅达到18.7%,其余各区除雨花台区与六合区外,均有不同程度的上扬。

365地产家居网置业频道总监单伟介绍,除房主提价外,高档房源的增加是导致挂牌价格激增的重要因素。近段时间以来,白下区的梅花山庄、大地豪庭、汉府雅苑、香格里拉花园等楼盘的房源挂牌量有明显增加的趋势。快报记者 文涛

全国二手房营业税调整可能性大

国务院促进房地产市场健康发展的二套房交易税费优惠等措施将于今年12月31日到期,建设系统近期正向房地产相关企业及机构征求明年楼市政策建议,“住房转让环节营业税暂定一年实行减免”的政策调整可能性大。

去年12月17日,国务院出台促进房地产市场健康发展措施,提出“对住房转让环节营业税暂定一年实行减免政策。其中,将现行个人购买普通住房超过5年(含5年)改为超过2年(含2年)转让

的,免征营业税;将个人购买的普通住房不足2年转让的,由按其转让收入全额征收营业税,改为按其转让收入减去购买住房原价的差额征收营业税”;另外,个人购房契税也有减免。一位参与意见征求的业内人士认为,明年政策调整的可能性很大。他认为,目前房价上涨已经与实体经济恢复的程度不相匹配。与股市募资补充企业融资的功能不同,楼市的过热只是在纯粹吸引更多资金进入,难以补充到实体经济中。据《中国证券报》

专业学区 权威学区 泰丰学区房 苏州路 碧树园

招聘业务员 重金收购、垫资 81639386

学区房政策咨询:81639386

房源网址:www.house365.com (学区房) 总公司地址:宁海路115号

<p>琅小29中 1/6 69+40 40m² 165.6万 精装全明 83715351</p> <p>琅小好房 5/7 108m² 249.5万 三室 精装全明 86632796</p> <p>琅小29中 6/7 78m² 171万 南北 三室 装修 83750509</p> <p>天目路 1/7 101m² 252万 双南一北 独门 阳光好 85957031</p> <p>琅小29中 4/7 49m² 精装 拎包入住 83750509</p> <p>天目路 6/6 62m² 双南精装 年代新 85957031</p> <p>天目路 6/6 105m² 三南全明 年代新 86656305</p> <p>天目路 4/6 61m² 162万 南北 精装 年代新 85957010</p> <p>天目路 1/7 87m² 210万 双南一北 精装 86631310</p> <p>力小29中 2/5 83m² 195万 三南 精装 小区人文佳 85957010</p> <p>力小好房 1/1F 90+15m² 三室全明 阳光佳 85957010</p> <p>河海大厦 22/28 75m² 双南精装 拎包入住 83715301</p> <p>力小好房 4/6 68m² 142万 双南一北 全明房 85959220</p> <p>力小好房 1/6 67+15m² 139.8万 双南 全明 20m² 85959220</p> <p>力小好房 2/6 55.5m² 121.8万 南北 全明精装 86656320</p> <p>南师大 8/5 56.5m² 136万 南北全明 豪装 86632796</p> <p>南师大 3/7 87m² 160万 三南全明 房龄新 85957010</p> <p>汉口西路 4/6 52m² 118万 西南 全明精装 86630550</p> <p>匡芦花园 8/9 74m² 双南 精装 86632817</p> <p>匡芦花园 1/7 145m² 320万 南北全明 豪装 83719293</p> <p>扬州路 1/5 69m² 138万 双南一北 全明 86632796</p> <p>力小特价 8/7 87+6m² 149万 三室一厅 全明精装 86326981</p> <p>力小29中 1/6 60m² 126万 南北精装 30m² 营业中 86632796</p> <p>力小29中 8/3 38.7m² 78万 单室 精装 拎包入住 83719293</p>	<p>山阴路 4/6 50.94m² 116万 双南 简装 83718765</p> <p>山阴路 7/7 44.38+50m² 76.2万 南北全明 86632817</p> <p>拉小双学区 3/1F 65.5m² 123万 南北 精装全明 86632796</p> <p>拉小连家店 1/7 37+5m² 85万 南北全明 15m² 阳光好 66856320</p> <p>力小29中 5/7 85.6m² 165万 双南一北 全明房 83719293</p> <p>力小29中 1/6 58m² 南北 实际面积 大 10m² 85957010</p> <p>力小29中 6/6 86.4m² 156万 精装 全明 85959221</p> <p>剑阁路 2/6 85m² 178万 双南一北 精装全明 86656320</p> <p>剑阁路 3/7 75m² 精装 双南一北 全明 83718765</p> <p>剑阁路 3/5 74.6m² 168万 三室一厅 双南一北 83719293</p> <p>西康路3号 6/7 54m² 双南全明 厅大有窗 83718765</p> <p>西康路3号 1/6 80.5m² 双南一北 有院 85957023</p> <p>西康路3号 1/1F 85.6m² 三室精装 30m² 阳台 83718765</p> <p>西康路3号 2/5 56m² 145万 拉小门 回租 85957010</p> <p>西康路3号 1/6 90.56+15m² 191万 双南 全明 阳光佳 83715301</p> <p>西康路3号 5/6 75m² 精装 双南一北 全明 83718765</p> <p>西康路3号 6/尖 67m² 137.8万 双南 全明 85957023</p> <p>匡芦路 3/7 57m² 精装 双南 二室 85957023</p> <p>仙霞路 6/6 97m² 双南 北 豪装 拎包入住 83750509</p> <p>仙霞路 5/6 66m² 双南 精装 拎包入住 83715301</p> <p>仙霞公寓 6/11 105m² 315万 双南一北 高档小区 85957031</p> <p>仙霞公寓 平 30.24m² 37.8万 / 厨 南二室全明 86326981</p> <p>山阴路 2/7 49.4m² 85万 / 厨 南北全明 83719293</p> <p>山阴路 3/7 47.6m² 110万 二室一厅 西南 83719293</p> <p>山阴路 4/7 52.36m² 115万 二室一厅 南北 阳光好 83719293</p> <p>山阴路 2/6 76.26m² 三南全明 房龄好 86630550</p> <p>天正湖滨 5/5 64m² 89万 07年 房龄 豪装 86656320</p> <p>山西南村 5/6 48m² 65万 南北全明 精装 车位 86632621</p> <p>四卫头 4/7 64m² 91.5万 08年 豪装 拎包入住 66856320</p>	<p>拉小好房 3/6 87m² 158万 双南一北 全明 85959220</p> <p>拉小好房 1/7 78m² 142万 双南 精装 拎包入住 83715351</p> <p>马鞍山路 1/6 38m² 精装 南二室 25m² 阳光 86326981</p> <p>峨嵋岭19号 4/7 78m² 南北 精装全明 20m² 可停车 85959221</p> <p>牌楼巷 5/7 74.7m² 138万 二室 精装 86632621</p> <p>国华大厦 1/19 28 85.4m² 115万 二室 精装 年代新 66883543</p> <p>广州路 4/7 53m² 90万 东南 全明 86326981</p> <p>怡景花园 3/1F 113m² 153.5万 三室一厅 85957023</p> <p>怡景花园 1/26 69m² 108万 精装 二室 户型好 85959221</p> <p>怡景花园 2/6 59.58m² 102万 精装 全明 86632621</p> <p>怡景花园 2/7 41.3m² 76万 南北 全明 85959220</p> <p>怡景花园 2/2F 80m² 三南 精装 拎包入住 83750509</p> <p>怡景花园 1/3 26 68m² 95万 精装 东二室 83718765</p> <p>怡景花园 7/7 77m² 88万 南北 精装 拎包入住 83718765</p> <p>怡景花园 2/26 68m² 106万 精装 两室 85959221</p> <p>怡景花园 2/26 68m² 106万 精装 两室 85959221</p> <p>赤小29中 3/7 71m² 132万 双南 精装 全明 86632796</p> <p>赤小多套 1/6 44m² 南北 精装 地势佳 85957031</p> <p>琅琊新村 1/7 134.56m² 215万 三南 全明 85957031</p> <p>公馆区 1/5 63.5m² 双南 精装 30m² 86632796</p> <p>五台花园 3/32 128.8m² 220万 三室二厅 85957031</p> <p>汉中门 7/7 77m² 88万 双南 精装 全明 86632817</p> <p>虎距北路4号 5/7 70m² 75.8万 双南 全明 85959220</p>	<p>江苏路 7/7 72m² 78万 特价 南北 精装 85957023</p> <p>北小学区 1/7 59.22m² 132万 双南全明 07年 精装 86683543</p> <p>土壤所 2/5 79m² 南北 精装 高档小区 83750509</p> <p>兰家庄 2/1F 80.2+40m² 206万 三室一厅 豪装 86632796</p> <p>兰园 1/6 81m² 145万 双南一北 简装 25m² 86683543</p> <p>29中学区 4/5 55m² 81万 南北 双南 3个车位 83750509</p> <p>马鞍山2号 3/6 55m² 80万 双南 南北全明 83718765</p> <p>宁海路 2/7 52.1m² 88万 二室一厅 精装 83719293</p> <p>29中本部 4/1F 61.8m² 73.8万 双南一北 人文佳 85957010</p> <p>29中好房 1/6 59m² 77万 双南全明 房龄新 86656320</p> <p>29中本部 7/7 47+14m² 60.2万 南北 精装 85957010</p> <p>河海旁 6/7 61m² 75.2万 双南 加 5m² 85957010</p> <p>汉口西路 1/2 28 62.1m² 92万 简装 房龄新 85957010</p> <p>汉口西路 8/8 112m² 145.6万 三南 精装 拎包入住 83715351</p> <p>汉口西路 9/9 99.19m² 145万 双南 精装 厅大有窗 86632621</p> <p>天目路 5/7 80m² 104万 双南 精装 83715351</p> <p>天目路 5/5 57m² 90万 新精装 拎包入住 66856320</p> <p>天目路 3/6 81m² 双南一北 精装 86326981</p> <p>武夷路 3/5 51m² 73万 精装 双南全明 83718765</p> <p>苏州路 3/6 51m² 51万 南北 精装 86326981</p> <p>虎距北路4号 6/7 67m² 73万 南北 精装 全明 8632796</p> <p>清凉门 2/5 53.2m² 54.5万 双南 全明 85959220</p> <p>清凉门 6/7 59m² 54万 精装 双南全明 83718765</p>	<p>苏州路 2/7 58m² 89.5万 南北 精装 拎包入住 66856320</p> <p>苏州路 1/1F 74m² 104万 双南 一北 有院 83715351</p> <p>苏州路 3/7 39m² 66.2万 南北 全明 29年 83715351</p> <p>苏州路 4/7 76m² 121万 精装 全明 85959220</p> <p>虎距关 7/7 82m² 113万 双南 全明 86632817</p> <p>虎距关 1/7 58m² 81万 精装 房龄新 85957023</p> <p>虎距关 1/4 70m² 93万 双南 精装 25m² 86632796</p> <p>虎距关 7/5 53m² 79万 二室 精装 拎包入住 85959221</p> <p>南东瓜市 6/1F 64m² 南北 精装 拎包入住 85957031</p> <p>南东瓜市 2/1F 36m² 44.2万 精装 全明 85957010</p> <p>南东瓜市 2/6 48+2m² 70万 双南 全明 阳光好 66856320</p> <p>合群新村 7/8 113+113m² 188万 三南 全明 精装 86632621</p> <p>合群新村 1/7 62.3m² 98万 精装 拎包入住 83750509</p> <p>凤凰街 3/7 52m² 46.8万 / 厨 南北 精装 年代新 86326981</p> <p>马鞍山3号 2/7 49m² 61.5万 双南 全明 环境好 85957010</p> <p>琅小刀小分校 1/7 62.3m² 98万 精装 拎包入住 83750509</p> <p>蓝天园 4/7 70m² 140万 双南 精装 86632796</p> <p>蓝天园 4/7 78.4m² 168万 双南一北 精装 全明 86326981</p> <p>芳草园 2/6 32 89m² 165.5万 二室 精装 85957031</p> <p>芳草园 1/3 32 85.5m² 158万 二室 豪装 全明 86632796</p> <p>芳草园 6/8 85m² 156万 西南 二室 全明 83750509</p> <p>芳草园 2/1F 81.2m² 123万 二室 全明 86632796</p> <p>芳草园 1/1 32 85m² 138万 二室 东南 景观 85959221</p> <p>碧树园 5/6 95m² 175万 精装 双南一北 全明 83718765</p> <p>碧树园 6/阁 79.69m² 159万 双南 精装 86683543</p> <p>石头城 3/7 76m² 84万 双南 一北 精装 86632796</p> <p>天安国际 19/49 149m² 300万 三室二卫 全明 精装 86632796</p> <p>星汉花园城 10/11 224m² 400万 四室二卫 全明 阳光充足 86632796</p> <p>碧树园 2/7 79m² 双南 精装 阳光充足 86326981</p> <p>凤鸣城 3/7 73m² 双南 全明 拎包入住 83750509</p> <p>南师附小学区 1/6 60.5m² 94万 南北 三室 精装 66883543</p> <p>沙塘园 1/6 67m² 109万 双南 房龄佳 86632817</p> <p>长小学区 7/7 65.5m² 三室 豪装 拎包入住 83750509</p> <p>长小九中 7/9 1+20m² 118万 双南 08年 婚装 83715301</p> <p>长小九中 5/7 61m² 88万 双南 东 年代新 83715301</p> <p>长江花园 12/13 73m² 精装 有物 管 83715301</p> <p>旺带营 4/7 71.63m² 120万 双南 精装 83715301</p> <p>北门桥 7/24 66.78m² 95万 东南 二室 一年 年代新 83750509</p> <p>网市市 6/7 106m² 160万 双南 南北 年代新 83750509</p> <p>网市市 7/7 90.5m² 116万 双南 全明 精装 83715301</p> <p>其它学区 2/7 52m² 62.8万 东南 精装 83750509</p> <p>文德里(成小) 6/1F 58+10m² 77万 双南 一北 有小学 83750509</p> <p>红花地 6/7 61.75m² 72.5万 三南 全明 85957031</p> <p>红花地 3/4 65.6m² 86万 双南一北 精装 8632621</p> <p>儿童医院对面 1/6 49m² 88万 豪装 南北 全明 83718765</p> <p>游府新村 8/9 68m² 83万 南北 全明 83750509</p> <p>游府新村 6/7 48.58m² 54万 房龄佳 地势佳 5老村小学 83715301</p> <p>东北菜园 7/1F 48m² 62万 双南 一中心 86632817</p> <p>明华新村 4/7 80m² 103万 双南一北 精装 全明一中心 83718765</p> <p>清溪路 4/6 56m² 57万 房龄佳 有小学 86632817</p> <p>后宰门 4/5 48m² 41万 精装 双南全明 85959220</p> <p>珠江路 5/7 75m² 双南 豪装 35万 拎包入住 83715301</p>
--	--	--	--	---