

江宁天价地铁房1.3万/平方米

5月28日,地铁一号线南延线和二号线将正式运营。日期公布后,引发了南京二手房市场新变化。记者近日调查发现,不少地铁二手房房主开始“捂房”惜售。即使有售价格也很高,一号线南延线地铁口一套普通毛坯二手房居然报出了1.3万元/平方米的天价。购房者一方面怕地铁开通后涨价想提前买,另一方面却要面对房主喊出的天价,陷入两难境地。

想等地铁通后涨价

“现在挂牌的地铁房源大部分是一楼或者顶楼的,要不就是价格很高的。”满堂红江宁区域经理赵同富说,现在比较好的地铁房源非常少,报价也出奇得高。在该公司挂牌最高的一套金王府4楼的88平方米毛坯房,房主要价高达1.3万元/平方米。“虽然这套房子从前挂到现在也没卖掉,但是房主一点都不着急。”他说,房主就是想等地铁通了再卖。当前很多房主都抱着同样的心态。近日刚挂牌的一套左邻右里8楼的毛坯房,80平方米房主要求83万的净得价,一步也不让。

记者查询网上的二手房挂牌价发现,目前江宁位于地铁口附近的二手房报价都非常高,100

平方米以上房源普遍在1万元/平方米以上,而60-80平方米的小户型报价则大多在1.1万-1.2万元/平方米左右。

不只是价格高,房主对购房者提出的条件还十分苛刻。前不久地铁二号线地铁口一套都市山庄40多平方米的小户型出售时要求,第一,该套房源正在出租,到今年8月份租期满后再交房,房租归房主;第二,购房者承担该套房交易产生的数万元的营业税还有中介费。此后,房主觉得开始的报价低了,要求临时加2万元。如此一来无异于告诉购房者,更想等到地铁开通后价格涨了再卖。

地铁房是成交主力

据统计,春节期间南京市二手房挂牌均价创下历史新高,达到10178元/平方米。但是二手房房源量、客流量与成交量同比均大幅下跌,成交仅195套。2月21-25日成交540套,日均成交108套也明显低于2月上旬的

日均150多套。其中,地铁沿线二手房是近期成交的主力。

“从初八开始看房的人多了,市场已经有所恢复。”中广置业城东区域经理韩俊透露,该公司城东两家店近期带客看房量是月初的两倍,而且已经成交了8套房源,都分布在地铁沿线的童卫路、孝陵卫和马群。他指出,在城东买房的以改善型为主,地铁开通虽然不是购房者买房的决定性因素,但是近期却是明显的热点。目前,城东地铁沿线的楼盘相比去年上半年普遍上涨了2000-3000元/平方米,连距离地铁二号线马群站两站路的麒麟镇房价也被带动明显上涨,目前在6000-7000元/平方米左右。

“年后我们江宁成交了3套房,都是地铁沿线的二线城市。”赵同富说,因为害怕房价继续上涨,购房者大多想在地铁开通前买房,但是现在江宁地铁口附近的二手房不是房源太少就是太贵,购房者不得不退而求其次,选择离地铁站有一定距离的二线城市。

调整后选择性更多

如果真想在今年买套地铁沿线的二手房应该怎么办呢?赵同富认为,由于房主“捂房”惜售,想在江宁买地铁房选择较少,而且价格也比较高。近期,政府连续出台调控政策,等系列的完全到位后,房主的心态可能有所转变,可能有更多房源上市,购房者选择更多。从房主的角度看,地铁开通后他们肯定会涨价,不过当前房价已经很高,超出购房者的承受能力后不一定卖得掉。

出手时机也因地区而异。“城东的房源一直都比较少,早出手选择面更广。”韩俊说。地铁开通是对沿线二手房的一大利好,虽然开通后价格不一定上涨,但是绝对不会下跌,因此早点买更好。

记者调查了解到,相比奥体、城东和江宁,水西门、莫愁湖等地铁沿线房源相对老一些,而且有不少面积小的上世纪90年代初的小两房,比较适合首次置业的需要。 快报记者 文涛

新开地铁沿线部分房源

■二号线沿线城东部分

主要站点	周边社区
苜蓿园站	海月花园 紫金城 梅花山庄 中山门小区
下马坊站	金轮翠庭园 童卫路二十八所宿舍 南农、南林教师宿舍 美龄苑 美龄东苑
孝陵卫站	都市山庄 东景花园
钟灵街站	宏图上逸园 农科院

■一号线南延线

主要站点	周边社区
共青团路站	阅城国际 宏图上水园
花神庙站	仁恒翠竹园 翠岛花城 郁金香花苑
岔路口站	南方花园 左邻右里
河定桥站	金王府
胜太路站	水月秦淮
百家湖站	百家湖花园
小龙湾站	21世纪国际公寓
竹山路站	武夷绿洲 东渡国际青年城

快报记者 文涛



交通便利的地铁房受到了广大购房者的青睐

名基房产

招聘业务员 平台好发展空间大 电话:66910218

求 市区房源:66860011
仙林房源:89620570
壹城房源:89620570

南湖连家店 1/6 58+30㎡ 双门面租金 6万 152万 84710631	石头城公寓 3/6 110㎡ 精装景观 99年 房 180万 84723931	公园路 2/7 106㎡ 三南精装 140万 84717192	御道街60号 2/6 55㎡ 双南双阳特 价 51.5万 84702132	清溪村小区 3/6 48㎡ 双南价优 43.8万 84702132	康居里 6/7 93㎡ 双南豪装 108万 85944665	亚东城四期 5/11 49㎡ 精装全 明 57万 89620570
火车站门面 1/5 41+25㎡ 黄金地段 投资 68万 13776602300	水佐岗 3/6 59.7㎡ 精装两房全 明 75.2万 84723910	洪武高层 14/25 69㎡ 精装2房 20㎡ 全明 81万 84717152	致和新村 6/7 94㎡ 双南一北小区中 心 116万 84710630	月苑小区 1/7 80㎡ 双南精装院 40㎡ 73万 84702133	来凤小区 4/7 46㎡ 地势佳小区阳 光好 52万 84723921	东方天郡 8/18 93㎡ 新空全明 120万 89620570
珠江路门面 1/6 58+20㎡ 双门面租金 好 155万 84723931	腾飞园 3/6 64㎡ 精装拉小学区 95万 84717192	洪武大厦 9/25 66㎡ 精装东边 01 年房 84万 84723973	建业区	太平桥南 6/7 73㎡ 双南一北管气 全明 87万 84710632	秦淮区政府旁 1/6 78㎡ 双南精装院 25㎡ 99.8万 84702133	东方天郡 10/12 87㎡ 精装全明 投资 113万 89620511
东柏果园门面 1/6 61㎡ 年租 6万 势口 好 130万 84723921	天津新村 2/6 70㎡ 双南小区机头 房 95万 84723921	健康大厦 32/33 72㎡ 装修房型 好 83.8万 84723931	奥体中海 2/11 137㎡ 新空阳光 好 255万 84723931	相府营 6/7 73㎡ 双南 08 婚装九中 学区 95万 84710630	商贸新园 11/11 70+20㎡ 精装环 优 110万 84702132	东方天郡 17/18 112㎡ 双南全明环 优 142万 89620512
许府巷连家店 1/5 50㎡ 双门面营业 中 160万 84723971	天正湖滨 5/11 138㎡ 高档小区东边 户 37万 84702132	健康新村 5/8 52㎡ 双南精装 98 年房 63万 84723937	茶花里 2/7 99㎡ 简装双南全明地 铁口 118万 84723912	孝陵卫 3/6 105㎡ 精装双南地铁 旁 152万 84717192	蔚蓝星座 20/24 111㎡ 南北精装不迎 高梁 165万 84723973	香樟园 4/18 123㎡ 婚装通透三 房 140万 89620570
汉中门门面 1/7 430+40㎡ 门面宽口 好 700万 85944663	西瓜圃桥 2/6 53㎡ 南北地势佳光 线好 63万 84723921	金鼎湾国际 4/11 138㎡ 精装三南环 优 415万 84702133	长虹路 1/7 62㎡ 豪装全明 18㎡ 88.5万 847023921	孝陵卫 3/6 66.2㎡ 双南简 装 68万 84717192	雅居乐花园 9/11 54㎡ 豪装全新高配 2 房 29.95万 84717152	香樟园 9/11 91㎡ 新空全明 110万 89620511
鼓楼区	永嘉年华 13/20 51+51㎡ 07 精装挑高 米全配 102万 85944663	锦江丽舍 11/19 50+50㎡ 挑高宜 投资 66万 84710631	湖心花园 6/7 82㎡ 精装中心花园南 北 116万 84703611	银城东苑 15/16 170㎡ 四南送露台 30㎡ 248万 84723931	雅居乐花园 19/26 145㎡ 新空环优品 牌 300万 84702133	咏梅山庄 4/6 121㎡ 精装全明 128万 89620570
东柏果园 3/6 59.6㎡ 地势好双南 74.5万 84723921	永庆村小区 5/7 37.5㎡ 精装拉小 29 中 97.5万 84702133	锦江丽舍 17/21 100+100㎡ 精装挑 高 135万 84702132	金基蓝钻 3/9 142㎡ 豪装三南阳光 好 268万 84723931	月苑苑新寓 7/7 69㎡ 简装双南全 明 62万 89620570	全福小区 5/6 45㎡ 夫子庙小学南 北 68.2万 81622487	尚东花园 4/5 93㎡ 精装全明全 配 127万 89620512
峨嵋路 2/6 65㎡ 南北精装黄金 地 90万 84710630	渊声巷 2/7 58㎡ 交通便利生活 便 77.8万 84710632	蓝旗新村 3/6 46㎡ 精装双南全明 安静 52万 84717152	南湖电站村 1/6 44㎡ 两室一厅 15㎡ 51.5万 84702132	钟山花园城 5/6 61.65㎡ 新空产权车 库 260万 84702133	雨花其它区	尚东花园 5/5 97.3+10㎡ 新空全明送 露台 125万 89620509
凤凰西街 1/7 64㎡ 全明院 20㎡ 小 区 95.8万 84723971	镇江路 1/7 51㎡ 婚装两房 18㎡ 63.2万 84723910	马府新村 7/7 61㎡ 双南一北三房全 明 74.5万 84717152	南苑贡园 4/6 65㎡ 南北精装管 气 86万 84710630	珠江路 7/7 72.4㎡ 双南全明双 学区 88万 85944663	亚东国际 16/20 76㎡ 豪装两室一厅 123万 13776602300	汇杰文庭 1/4 120+80㎡ 豪华装前后 院 198万 89620570
凤凰西街 2/7 52.3㎡ 房型好机关 大院 69万 84723931	中环国际 4/8 50 48.2㎡ 70 年住宅精 装 86万 84710631	梅花山庄 2/6 162㎡ 精装 4室 2卫 2/6 227万 84702132	南苑真园 2/7 66㎡ 双南精装 98 年房 90万 84710630	珠江路(00年) 8/15 108㎡ 精装双南教师 楼 208万 84710632	康润园 2/6 39㎡ 特价适合老人居住 38.8万 13776602300	汇杰文庭 3/4 136㎡ 新空全明 165万 89620509
傅厚岗 4/7 55㎡ 地势佳交通 71.5万 84723921	紫竹苑 7/8 83㎡ 南北精装 99年 房 100万 84723921	梅花山庄 7/8 212㎡ 精装价 优 212万 84723931	水西门大街 3/7 59.86㎡ 99 年全明含 税 71.5万 85944663	紫金名门 9/18 97.2㎡ 双南精装全 明 132.8万 85944667	仁恒翠竹园 3/11 131㎡ 南北 08 年房 豪装 262万 84723973	栖园 2-3/4 147㎡ 新空全 明 235万 89620509
鼓教新村 1/7 70.2㎡ 98 年房精装全 明 97.5万 84703611	拉小学区 3/7 72㎡ 双南一北房型 好 165万 86853705	南苑西苑(04年) 1/7 87㎡ 精装三南全明 16㎡ 露台 150万 84717152	腾达雅苑 1/7 100㎡ 精装双南全明 价 120万 84723912	文锦雅苑 9/14 106㎡ 小区环境好交通 便利 126.8万 86853705	金域中央 1/9 113㎡ 新空双南地铁 口 140万 84703611	栖霞区小产权
汉中门 5/7 52㎡ 东西精装地势 佳 59万 84723937	29中学区 6/6 50㎡ 有车库全 明 75万 86853705	砂珠巷小区 16/35 50㎡ 简装南北一 中 57.4万 84710632	银河湾福苑 10/11 116㎡ 新空双南万达 广场 188万 84723912	后宰门街5号 3/6 56.41㎡ 2室 1厅 简 全明 96万 86853758	清江花苑 3/7 64㎡ 精装双南拎包入住 88.8万 84703611	壹城 1/7 67+40㎡ 豪装有院 49.8万 89620511
黑龙江路(03年) 1/7 107㎡ 精装双南送地 下室 175万 84710632	白云园 4/7 75㎡ 双南一北精 装 113万 86853705	太平洋大厦 20/30 154㎡ 精装双 南 195万 84717192	月安花园 6/7 177㎡ 双南送露台 30㎡ 地 下室 198万 85944667	白鹭小区 5/6 50㎡ 新精装经典两 室 62.2万 85944663	上元里 3/4 58㎡ 双南精装 34万 89444667	3/6 111㎡ 豪装全 明 69万 89620509
湖南路 5/6 62㎡ 地段好房型 佳 83万 84723931	镇江路 1/7 51㎡ 精装有 16㎡ 院子 62万 86853705	陶李王巷 6/7 67㎡ 精装双南全明 安静 74万 84717152	中海塞纳丽舍 9/11 93㎡ 精装全明双学 区 176.8万 84723912	晨光医院旁 6/6 62㎡ 三房环好价 优 63万 84723921	世茂滨江 18/50 278㎡ 豪装全江 景 450万 85944667	4/6 102㎡ 精装全 明 65万 89620570
虎啸花园 1/7 124㎡ 精装院 30㎡ 298万 84723931	城市假日 5/18 54+54㎡ 挑高 2室 1厅 精装 102万 86853758	天堂街小区 1/7 100㎡ 三南精装院 25㎡ 178万 84702133	左邻风度 18/26 111㎡ 豪华婚装送露台 包租 215万 84703611	枫丹白露 1/12 162㎡ 精装全明一梯 一户 248万 84723937	水关桥 4/6 95.2㎡ 全明三送地 下室 95万 84723971	5/7 129㎡ 精装四 房 78万 89620570
华侨大厦 6/26 119㎡ 双南一东精 装 143万 85944665	汉北街8号 3/4 101㎡ 环境特好三 南 135万 81622487	王府花园 8/20 120㎡ 豪装拎包入住 188万 85944665	西堤国际六区 2/18 106㎡ 南北精装 2010年 房未住 190万 84723973	弓箭坊 12/30 86㎡ 精装双南地铁 口 105万 84723912	五塘新村 3/6 52㎡ 地铁二号线成熟 小区 48万 84723910	6/6 129㎡ 3房全明精 装 71.5万 89620512
教工新村 1/7 64㎡ 双南精装院 20㎡ 95.5万 84702133	南大旁 4/7 52.5㎡ 南北简 装 76万 81622487	王府园 5/6 84㎡ 双南一北精 装 113万 85944665	玄武区	洪家园风光里 4/7 51㎡ 南北精装 67.8万 84723973	泰和苑 4/7 75㎡ 双南精致装 修 98万 81622487	5/6 118㎡ 新空全明景 观 72万 89620511
丽晶国际 5/26 79㎡ 精装双南全明 拎包入住 105万 84723912	拉小旁 4/7 63㎡ 南北简装 29 中 130万 81622487	三条巷 1/6 75㎡ 双南一北院 30㎡ 99万 84710631	大石桥 3/7 53㎡ 双南精装地势 佳 76万 84723937	节制闸小区 5/5 50㎡ 双南简装价 优 42万 84710631	仙林专版	6/6 129㎡ 3房全明精 装 71.5万 89620512
龙江清江花苑 14/27 94.1㎡ 全明婚装 观房 155万 84723971	白下区	武学园 15/30 82.5㎡ 简装双 南 110万 84717192	后宰门 3/6 56㎡ 小区好管 气 56万 84710631	金轮园 6/7 84㎡ 双南 99 房厅大 118.8万 84710630	亚东城 2/11 130㎡ 新空全明 150万 89620509	5/6 93㎡ 精装全明 55.8万 89620570
宁海路 7/7 77㎡ 新豪装送双学区 区 185万 84723921	布料城小区 4/9 96㎡ 南北豪装 110万 85944665	新街口大洋旁 9/10 56.5㎡ 地势好交 便 82万 84723971	后宰门 4/7 75.5㎡ 双南简 装 90万 84702133	康辰美景 1/9 110㎡ 三南精装全 明 141万 84702133	亚东城 7/18 130㎡ 新空全明 150万 89620511	4/6 93㎡ 精装全明房 好 52万 89620512
三牌楼回龙桥 1/7 51㎡ 精装院 18㎡ 采光 好 62.7万 85944667	长白街 5/7 53㎡ 南北实用面积 大 68万 85944663	亚东名座 15/24 94㎡ 双南精装各自 付税 168万 84723973	湖景花园 6/18 156㎡ 四室豪装送地 下室 218万 84723937		5/6 83㎡ 双南厅大 全明 42万 89620570	兴都花园