生活南京·淘房 ESTATE

最权威的财富地产杂志

新模范马路区域二手房单价连涨三个月后——

买房人罢手了 卖房人傻眼了

■房源摸底

30多个小区汇集 单价在万元左右

目前集中在新模范马路附近的新老小区超过30个,主要集中在:蔡家巷、长江新村、东渡花园、工人新村、观音里、新模范马路小区、黑龙江路、汇林绿洲、建设新村、江西路、金贸花园、龙门居、芦席营、马家街、南昌路、青石村、司背后、颂德里、新金贸花园、新门口、新门口18号、新生院、新亚苑、许府巷、许家桥、中央路、钟阜路、紫苑、紫竹林、紫竹林沿线、紫竹苑等。

中广置业中央路店余经理做了梳理,他认为该区域高档小区主要有金贸花园成交价1.2万元/平方米;天福园小区成交价1万元/平方米;汇林绿洲单价过万;芦席营70号小区,成交单价过万。

他认为,该区域价格较低且房源不错的主要有,观音里小区、工人新村、长江新村、建设新村等,价格集中在8000-9000元/平方米。

■总体印象

模范马路修葺一新后,从中央路至定淮门之间,连贯模范中路和模范西路的一条新模范马路诞生了,一个新区域板块应运而生。这里优势明显,临近湖南路商圈,地铁一号线又在此经过。

中广置业最近提供的数据显示,光是3月以来,这里的房价又悄悄地涨了千元,区域均价达到9000元/平方米。以地势来说,新模范马路的身价倍增应无可厚非,可是记者从几家中介在该区域的门店了解到,五一长假之后,市场成交量突然一下子从沸点滑落至冰点。房源多了,购买力却骤降,市场供求竟出现逆转,这是怎么回事?

漫画 俞晓翔

■行情分析

60平方米是供需分水岭

在新模范马路一带,60平方米成为市场供需的分水岭。我爱我家娄子巷店的店长赵媛清告诉记者,"60平方米以上的房子都用抢,而60平方米以下的房子,有的挂牌半年都无人问津!"

按理说,小房子总价低应该更易出手,新模范马路一带怎么会出现这么奇怪的现象?原来该区域的购买主力以外地来宁首次置业的小家庭为主,60平方米可以解决他们一家三口的户口问题、孩子上学问题。

此外,在这里,60平方米以下的户型往往存在房主报价高的情况,单价9000元以上司空见惯。这里曾就有一套40平方米的单室套挂了半年无人问津。"赵店长告诉记者,因为白领往往看好精装修单身公寓,刚毕业的年轻人又选择在江宁、江北置业,所以,这里这类小户型供过于求已非常明显。

双学区小区只有一个

鼓楼是南京著名的教育强区,可是新模范马路一带的名校却少之又少。余经理介绍说,小学就只是工人新村小学、南昌路小学和三牌楼小学,中学就只是一个50中,名校资源匮乏。据说,以后在建的天正湖滨花园内将会引进一个琅琊路小学分校,但也需几年之后。

赵店长也告诉记者,同时划入50中和三牌楼小学的只有新模范马路小区算是惟一一个双学区房。正因为如此,据介绍,该店近期刚成交的新模范马路小区的一套一楼,60平方米,建筑年代1980年的双学区房也能卖到了9400元/平方米。

虽然双学区房只有一个,但赵店长还是善意提醒买房人,该小区虽然房价高,又有学区概念,但是品质一般,小区环境不如人意,购买时要掂量。

房价涨得快成交受阻

3月是整个南京市场成交最旺的季节,也就是从3月至今,新模范马路周边的房价蹿了1000元/平方米。余经理笑称,"这就意味着三个月前买房的人已经赚钱了!"可是,房价飞涨的代价却是,为之买单的人越来越少。不少中介向记者表示,从五一开始至今,市场已冷却,急于卖房的人越来越多,愿意买房的人却越来越少。

记者遇到一位刚看过金贸花园一套110平方米三房却准备放弃的买房人,他说"房子是不错,精装修送设施,楼层也好,小区环境也是无可挑剔,可是1.2万元/平方米的价格不能承受,真的不如去买周边的商品房。"

一家中介机构的经纪人分析说,最近该区域房价涨得过快,动辄就是单价8000-9000元。这对买房人的承受力是极大挑战,加上征收土地增值税1-6%的风声在盛传,新一轮观望正在悄然形成。 快报记者 费婕

资质证号:000722
泰丰学区房 公平 诚信 专业 自律
专业代理学区房 快速销售主城区机关房改房
购房.销售咨询电话:83311132 83232668
房源网址:www.House365.com www.SouFun.com 公司地址:宁海路115号(省法院旁)西康路60号

特推房

西康路 1/6 75.18m²130万双门面已开门宽8米赤小29中 85957010
长虹路门面 151m²营业中年租金11万 234万130m²门幅12m²市口旺201万 85957016
汉中门连家店 1/7 74m² 89万双南一北 13914752228
城中别墅 1-5 460m²498万独立亲水景观现代花园 200m²86633835
省委旁 5/7 123m²112.5万三南大院装修96年 86633835
宁夏路18号 3/5 82m²115万97年精装双南一北另送8m²地下车库赤小29中 85959220
华瑰园 6/7 127+20m²205万豪装琅小29中有车位 86632621
公教一村 1/6 145+50m²加盖+40m²院子220万阳光好北小 86632621
长江之家 3/7 100m²115万01年房精装拉小分校 86632621
玄武饭店旁 6/9 124m²126万双南三室二厅二卫01年房精装 85959220
世茂滨江新城 49/53 128m²170万极品高档房秦淮河江景楼另有2套 86688721
蓝天园 4/7 122m²139万南北精装四室琅小宁海分校 86632621
明华清园 13/24 145.37m²165万三室二厅二卫监控小区精装送设一中心 86633835
力小好房 1/6 64.5m²84.6万三室新装采光好力小29中 86631310
峨嵋岭 1/6 66m²81万二室一厅精装双南院子40m²拉小 85959220
虎距路 1/7 55m²68万连家店全明精装 66856320
辰龙广场 4/28 115m² 119万精装送设 86632817

琅小连家店	1F 57m² 98.8万琅小29中 86632817	西康路	2/6 67.83m² 88万三室房型佳采光佳力小29中 86688721	匡芦路	3/7 91m² 138.8万三南精装2000年管气封闭院力小29中 86633835	怡景花园	1/30 65m² 51万/居全明管气拉小 85957016	赤小房	3/6 38.15m² 36万南北全明赤小 86632817	马鞍山路	5/5尖 56.09m² 65.5万双南全明天燃气实际面积大29中 66856320	清溪园	9/9 41m² 40.5万单室南北精装电梯力小分校 85959220
钱塘路	5/5 37m² 60万南北琅小29中 86632817	西康路	3/7 66m² 91万精装拎包入住力小29中管气 86631310	匡芦路	4/5 64m² 89.8万二室一厅双南装修力小29中 85959220	怡景花园	5/7 78m² 75.8万三室95年房拉小 86633835	武夷路	2/5 50m² 45万双南简装送设环境佳29中 85959221	马鞍山路	4/6 60m² 68.8万含税全明精装送设 85957010	北京西路	5/6 33m² 36万单室全明南北精装宁海中学 86631310
琅小	3/6 55.4m² 90万双南新精装琅小29中 86631310	西康路	3/28 74m² 105万双南全明天然气99房力小29中 66856320	匡芦路	3/7 62.36m² 92万南北管气精装力小29中 86631310	怡景花园	9/27 66m² 65万简装西南拉小多套 86631310	华新巷	2/6 52m² 62万新精装送设南北29中 86632621	29中学区房	1/7 65.5m² 92万双南精装有院全明北小 13770621238	兰园多套	1/7 65.5m² 92万双南精装有院全明北小 13770621238
琅小旁	1F 54m² 91万精装琅小29中 13770621238	西康路3号院	2/5 85.6m² 114.8万双南三室小区管气精装力小29中 86633835	虎丘路	5/7 45m² 63.5万精装二室一厅力小29中 86632817	峨嵋岭	6/6 90.34m² 108万19号大院98年房精装双南拉小 86631310	南秀大厦	27/28 97m² 123万全明二室29中 85959220	宁夏路	1/6 70m² 83万全明实际面积大院20m²赤小29中 66856320	北京东路	3/尖 52m² 62.5万双南全明北京东路小学 86632621
公安厅旁	2/6 72m² 102万双南三室管气全明力小29中 86633835	山阴路	7/7 71m² 89.5万双南精装全明力小29中 85957016	虎丘路	2/5 67.5m² 78万三室装修管气力小29中学区 85959220	峨嵋岭	5/6 63m² 81.2万南北全明管气拉小金陵分校 86631310	汉口西路	6/9 114m² 120万精装三室二厅拎包入住29中 66856320	宁夏路18号	4/7 71m² 95万双南精装全明赤小29中 85959220	北京东路	1/5 81m² 120万双南三室管气连家店门面已开北小 86633835
公安厅旁	2/6 59m² 75万三室简装管气力小29中 85957016	山阴路	4/8 77.43m² 93.5万简装三室一厅力小29中 85959220	力小旁	3/6 58.18m² 88万含税南北新装未住力小29中 85959220	峨嵋岭19号	2/5 58m² 63.5万小区南北简装拉小 86631310	天目路	1/6 40.7m² 47万精装一室一厅29中学区 86632817	赤小旁多套	3/尖 36+9m² 东南新装赤小29中公馆区内 13914752228	南师附小旁	9/10 37m² 45万精装97年房小区管气 86632621
公安厅旁	3/6 43m² 62万管气房型好装修力小29中 13770621238	山阴路	5/7 60.4m² 78万南北全明力小29中 86632817	力小旁	3/6 53m² 72.3万简装力小29中 85957016	峨嵋岭19号	2/6 64m² 90万双南精装 86632817	天目路	6/6 49.71m² 54.5万南北全明29中 86632817	西康路	4/5 40m² 54.5万双南简装环境佳赤小29中 85959221	广州路	4/7 50m² 43万/居西南装修一小 86631310
宁海路	6/6 72.01m² 94.6万双南精装9万末住管气力小环境佳 86633835	汉口西路	4/6 39.61m² 60.8万双南全明力小29中 86633835	剑阁路	6/6 73m² 91万全明房型佳力小29中 66856320	永庆村	5/7 50m² 57万南北全明拉小金陵分校 86631310	天目路	1/5 58m² 68万(含税)南北有院15m²29中 86632796	白云园	4/7 50m² 40.5万/居南北精装全明 13914752228	广州路	2/7 40m² 34.8万/居单室管气新精装未住一中心 86633835
宁海路	5/6 61.2m² 91万双南力小29中 85959220	汉口西路	3/6 65m² 86万装修双南一北力小29中 85957010	剑阁路	1/6 68m² 88万南北管气力小29中 86632817	广州路	2/2 41.15m² 52.5万简装拉小房型实用 85957010	天目路	1/6 56.5m² 66万双南简装加盖20m²29中 13770865403	白云园	6/7 78m² 79万精装双南一北房型佳 85957010	五台山	6/6 90m² 105万三室一厅双南精装一小 85959220
仙霞公寓	2/9 115m² 184万全明新空房天然气力小29中 66856320	汉口西路	2/4 62m² 80.6万双南精装力小29中 85957010	龙江碧树园	1/7 124.71+20m² 139万三南精装小区琅小厅干房 86633835	拉萨路	2/6 50.1m² 59.8万双南两室一厅简装拉小 85959220	29中学区房	5/28 59.45m² 73.5万年代新房型物管住平台50m² 86688721	龙凤花园	2/5 62m² 74万南北精装环境优琅小29中分校 85959220	青岛路	4/7 43m² 43.5万简装南北二室 85957016
仙霞公寓	1/9 115m² 172万全明新空房力小29中天然气 66856320	汉口西路	6/6 64.84m² 89.5万双南全明房型特佳力小29中 86633835	碧树园	3/7 66m² 93万南北天燃气精装送设琅小分校 85957010	拉小新房	3/7 60m² 72万年代新拉小 86632621	29中学区房	1/6 50m² 53万双南精装院30m²29中 86632621	凤凰花园城	3/11 126.29m² 106.5万精装全明南北力小分校 86631310	南师大旁	2/6 64m² 63.8万双南精装全明 13770621238
西康路	4/5 86m² 112.8万双南精装管气力小29中 86633835	汉口西路	5/6 55.13m² 76.8万南北精装力小29中 85959221	宁海路旁	7/尖 70m² 81.5万双南管气全明小区力小 85957010	江苏路	7/8 41.6m² 42.5万单室装修南赤小 85959220	苏州路	6/7 68.65m² 76万2室1厅简装南北管气29中 85957018	凤凰花园	7/7 116+20m² 120万送阁楼三南一北力小宁海分校 86632621	汉中门菜场旁	1/7 55m² 68.5万连家店双门面 86631310
月光广场	16/33 120m² 105万精装小区价优 85957010	马台街	2/7 64.52m² 56万双南全明装修50中 85959220	新增门店、市口佳、急聘业务员、经理、真诚欢迎团体合作加盟。电话:13305156002						模范马路	2/6 56m² 49.8万全明管气精装 66856320	定淮门	5/7 59m² 50.5万精装双南拎包入住 66856320
湖北路	1/7 118.1m² 135万双南三室管气97年房物管 85959221	马台街旁	3/7 43m² 41万南北五十中 86632621							南师附中旁	4/6 71m² 47万/居双南一北新装修拎包入住 86632621	定淮门	2/5 51m² 38.5万简装南北 85957010
吉祥山庄	6/7 158m² 62.5万01年东南全明 86632817	狮子桥	4/7 72m² 73万三室一厅双南98年房 85959220							场门口小区	4/6 63m² 53万南北装修 13914752228	定淮门小区多套	1/4 80m² 58.5万双南三室管气阳光好院30m²多套 13914752228
石城家园	5/9 111m² 85万蒙装三南拎包入住 66856320	随园小区	5/5 60.75m² 55.8万精装全明环境优 85959220	上海新村	7/7 52.5m² 48万新精装双南 86631310	朝天宫旁	8/8 65m² 48.5万98房东北 13914752228	玄武门	3/7 59m² 61万96房05精装拎包入住 86632621	腾飞园	5/6 55.33m² 53万管气精装 66856320	工人新村	5/6 53.26m² 45.5万南北简装管气 66856320
西流湾	5/7 100m² 105万96年房三室一厅精装双南 85959220	随园	1/5 73.24m² 75万双南院30精装采光好 86631310	北阴阳营	6/6 59m² 53.8万三室精装天燃气 85959220	三小50中	2/6 63.1m² 60.3万南北精装 85959221	青石村	2/6 69m² 63.8万双南三室管气精装小区物管 85959221	金陵世纪花园	1/6 76m² 72.5万07年装修全明管气地下室5m² 86631310	金碧花园	1/7 71.76m² 46万年代新环境佳 86688721
牌楼巷	5/7 109.27m² 148.5万双南一北家装拎包入住拉小 66856320	上海路	5/7 76.4m² 69万房型佳三室地段好 86632817	西桥	4/7 74+8m² 80万精装三室一厅 13770621238	北京西路76号	5/5尖 106 64.54m² 55.3万双南精装 86631310	中央路	2/7 60.48m² 58万双南全明双阳台 66856320	水木秦淮	7/7 67m² 65万精装送设绝版景观房 85957010	和燕路小区	7/7 61.83m² 41.8万南北精装全明交便 86633835
峨眉路	5/6 58m² 50.5万双南精装全明 13914752228	上海路	2/7 76.19m² 80万二室二厅精装南大附中 86631310	西桥	2/7 63m² 67万双南管气明厨卫 86631310	北京西路76号	4/7 61m² 60万简装双南环境佳 66856320	虎距北路	4/4 34m² 25万南管气 85959221	银城花园	6/7 80.76m² 63万全明东南 66856320	热河南路	5/6 52m² 36万南北精装 85957016
青岛路特价	7/7 52.5m² 48万南北精装 86632621	上海路	5/6 41.6m² 44.5万南北单室全明装修 86633835	水佑岗	6/7 74.1m² 67万精装双南管气97房 13770621238	北京西路10号	5/5 59m² 56万双南全明 85959220	虎距北路	4/5 65.25m² 49.8万三室管气全明 85957016	华阳佳园	3/7 64m² 65万双南全明环境佳 13770621238	欧尚旁	6/7 97m² 78万双南厅大另有16万车库 86631310
南大宿舍	4/4 59m² 52万南北两室一厅 85959220	上海路	5/7 87m² 82.5万三室新精装 86632621	马台街	3/6 64.03m² 63.8万双南装修送设施 13770865403	三步两桥	6/7 118m² 118万双南三室98房精装可停车 85959221	虎距北路	5/8 88.9m² 68万双南精装 86632817	台园	7/9 53.03m² 42.8万简装成熟小区生活便利 86632796	凤凰西街	3/8 53m² 45.8万南北全明一室二厅95房 86632621
南大旁	5/6 53m² 50.8万双南精装 86632621	上海路	2/7 48m² 44万南北二室一厅装修 86631310	王府园	7/7 47m² 38万南北地铁站旁 86632621	老菜市	7/7 55m² 49.3万南北精装机关房环境佳管气 86633835	虎距关	1/5 52.51m² 52.5万双南新装管气小区院20m² 86633835	莫愁路	6/6 72.4m² 58万全明精装5中 86631310	丁山公寓	4/5 104m² 88万精装酒店式商住 86632796
南大旁	4/6 50m² 44万二室年龄新房型好 86632621	南秀村	2/6 61.59m² 60万装修环境佳二居汉小南大附中 86631310	大纱帽巷	4/7 52m² 48.8万南交便 86632796	鼓楼三条巷	2/7 52.4m² 55万南北小区 85957010	圣淘沙旁	3/6 81m² 70万精装管气送设 85957010	古平岗	3/6 64m² 53万含税精装双南全明 85957010	大桥南路	4/7 51m² 37.5万南北简装有小区 85957016
江苏路	4/6 45.2m² 45.2万精装送设 85957010	金银街小区	4/6 61m² 62.5万双南装修地势佳 85957010	进香河	2/7 77.29m² 73万精装全明93房三室 66856320	渊声巷	6/6 50m² 42.5万南北全明小区好 86631310	三牌楼	3/7 51m² 48万南北新精装全明 86632817	古平岗	4/7 51.11m² 42万全明双南管气 66856320	金川雅苑多套	5/7 85m² 72.8万简装三室一厅全明管气双南一北 86631310
山西路	1/6 70m² 80.8万精装加盖60□院30m²阳光佳拎包入住 66856320	合群新村	7/7 93m² 98万双南一北精装送设 85957010	东大旁	5/6 52m² 46.5万新装送设 85957016	鼓楼口腔医院旁	6/6 40.14m² 36.5万南装修地势佳 85957010	回龙桥	7/7 73m² 59万精装全明管气 86632621	定淮门大街	2/4 87m² 65万三室朝南精装 86632796	汉中翠亭旁	1/6 56m² 53万双南一北院加盖30m² 13914752228
裴家桥小区	3/7 53m² 60万06年精装小区环境好管气 86632817	南师大旁	4/7 49m² 44.5万94房全明 66856320	新街口大香炉	6/6 56m² 55.8万双南全明厅大 86632621	许府巷	2/7 79m² 70万南北98房07新精装厅大 13914752228	和会街	5/7 52.45m² 47万93房简装全明 66856320	定淮门	5/6 66m² 56万双南管气小区 85959221	五老村	4/6 54m² 47.8万94房全明管气五老村小学 85957016
裴家桥	1/6 39.86m² 57万连家店简装 86632817	陶谷新村	4/4尖 55.6m² 56.5万双南二室简装 85959220	华新商场旁	5/6 65m² 63万南北三室简装 85957016	厚载巷	3/7 75.5m² 74万双东全明精装送设 66856320	镇江路	3/6 50m² 39.8万双南管气全明 85957016	定淮门	5/7 104m² 92万双南00房装修全明 66856320	大方新村	6/7 50m² 41.5万二室一厅全明 85959220
裴家桥	5/6 80m² 75万不含税双南一北全明精装 86632621	陶谷新村	3/3 43m² 38.5万南北简装交通便利 86631310	城市桃园	2/7 80.36m² 105万05年精装1室2厅环境佳地势好 86632817	锁金三村	6/6 71m² 55万双南一北全明小区好 86632621	镇江路	3/7 50m² 39.8万全明三南管气实际面积大 86632817	定淮门	1/4 76m² 65.8万双南3室精装管气小区可开店 85959221	节制闸小区	5/5 68m² 40万/居双南一北全明环境好 86632817