

淘房周刊

最权威的财富地产杂志

3月市场有回暖迹象,但多数中介仍不乐观——

别再期待二手房价格大涨了

2008年,南京二手房市场走过了不平静的第一个季度。在成交量上,2月中旬的126套达到了近年来的最低点,而3月中旬又迅速回升到880套。不过,不管是2月还是3月,成交的价格依然相对稳定,大致维持在7000上下。成交量放大,市场似乎出现了短暂的反弹,但是南京多家知名中介的相关人士却对市场依然没有信心,他们大都认为楼市的旺季没有真正到来很难说,但有一点大家的观点却比较一致,那就是再期待今年的房价大涨是不现实的。

短期反弹不代表旺季真来

顺驰不动产运营部总监温晓卿介绍说,近期在顺驰成交的客户当中,换房客户的比例明显提高,其中以小换大的客户比例达36%,投资换房的比例达33%。此外,一些刚性客户的需求依然强劲,其中外地人在宁购房比例达16%,结婚购房达11%,拆迁购房比例达11%。以上这些需求共同支撑了近期的二手房市场。

我爱我家市场部经理舒莉莉也表示,进入3月份以来市场明显活跃,但市场与2007年同期相比差得还很远。

满堂红市场部经理王珏认为,目前主城二手房市场需求主要集中在学区房,总价60万-80万元的学区房需求异常强劲,全市学区房均价基本达到1.2万元/平方米,

力小、琅小、拉小周边学区房尤其受欢迎。

尽管近期市场表现出回暖迹象,但是108店品牌店长李毅却认为,2008年的南京二手房市场并不能就此乐观。他分析说,从宏观经济层面来看,房地产市场基本上已经进入一个弱势市场,而弱势市场出现的反弹并不是一个好的信号。

城开千居运营部经理陈康则认为,今年楼市的旺季,取决于从3月份开始的这个旺季能持续多久。

二手房价格恐难再上涨

据365地产家居网统计,2008年3月中旬,南京市二手房个人挂牌均价为7378元/平方米,相对2月中旬增长0.63%,基本上没有什么波动。南京网上房地产显示的市场成交价也维持在7000元左右。

108店品牌店长李毅对2008年市场的整体判断是:对于中介来说可能会有机会,但是房价再想上涨有点困难,不跌已经是万幸。

中原地产运营部余晨焯分析了江宁板块过去一年走势后认为,就江宁板块而言,过去一年关于地铁的透支还有市场供不应求导致的房价上涨都已经非常充分,江宁现在的房价因区域不同,有的区域在4000元左右,有的在6000-7000元上下,而有的高档物业也超过8000元。从近期市场走势来看,江宁房价已经非常平稳,房价再上涨也已经缺乏动力,加上市场今年供应的一手房产品丰富,房价更是没有上行的理由。

不少中介认为,目前一手房市场不少楼盘打折促销,比如在江北,只要一手房价格低于二手房,就会对

二手房成交产生影响。顺驰不动产运营部总监温晓卿预计,从目前种种迹象来看,今年很长一段时间内南京二手房的价格仍将保持平稳态势。

买二手房去江宁还是江北?

据南京网上房地产数据,江北和江宁不仅是一手房市场的生力军,更是二手房市场的中流砥柱。今年1月份,江北二手房成交量占全市总成交量的比例为44%,2月份占57%,3月份占33%,而江宁基本上也占据市场20%的份额。

我爱我家市场部经理舒莉莉看好江北板块,她认为目前江北房价较高的区域在桥北和滨江板块,最高价超过5000元/平方米。此外,过江隧道边上的阅景龙华房价也在5000元左右,但是她注意到这个隧道是否收费将成

为珠江镇板块今后能否升值的关键因素。隧道这头的奥体房价已经在9000元之上,天墅打通之后对这里的影响巨大。

中原地产的余晨焯对今年主城的升值空间尤其不乐观,他更看好江宁。“现在江宁置业人群当中有一大部分是在主城上班的,这部分购房群体主要选择的是江宁轨道交通沿线以及将军大道沿线,这两个区域在江宁的升值前景较大。”他甚至认为,有购房人花300万在莫愁湖边的万科金色家园购买一套100平方米的两房,真不如去将军大道买套环境优美别墅。

满堂红市场部经理王珏认为,江北因为体量前景广更适合做长期投资,而江宁因为不存在交通障碍已经成为非常适合居住的板块。

快报记者 费婕

你问我答

问:我最近正打算和房主签约,可是房主突然说房价要上涨1000元/平方米才过户,搞得我非常被动,现在定金合同已经签过了,房主是违约吗?

答:既然已经签订定金合同,那就证明你和房主的买卖关系已经成立,作为买房人应该立即向法院提起诉讼,要求冻结所购房屋,进行财产保全,防止出卖人将房屋卖给第三人,同时要求法院判定出卖人继续履行合同。

问:买房合同都签了,但房主突然说这套房子是共有权房,现在他家人又不同意卖了,他想反悔撤销合同可以吗?

答:买房人如果在买房时已经知道了房屋还有其他共有人,并且未经过共有人同意而购买房屋的,在共有人要求判定合同无效时,是可以获得支持的。如果是夫妻间的共有房屋,在房屋买卖合同中,一般是认为经过夫妻二人同意的,买房人可以要求继续履行合同。除此之外,出卖人是与配偶以外的人共有房屋,出卖人需要有证据证明房屋是共有的。如果不能证明,买房人还是可以要求继续履行合同。如果出卖人能够证明房屋是共有,那么合同不能履行是由出卖人过错造成的,买房人可以在合同解除后要求出卖人承担违约责任。

本期主持:费婕 淘房热线:84783628

中廣置業 SINO REAL ESTATE

专业精神 值得信任

◎连锁店储备经理3人
专科以上文化,持经纪人证者优先考虑,熟悉南京地区不动产行业状况及发展,有两年以上品牌不动产公司销售管理经历

◎不动产经纪人10人
专科以上文化,持经纪人证者优先考虑,能吃苦耐劳,语言表达能力强,熟悉南京地区不动产市场

高底薪+高提成+8元午餐补贴,一经录用办理相关养老、医疗等福利。
有意者请带个人简历、身份证、学历证书、资质证书的原、复印件至管家桥9号华新大厦12楼培训部。
电话: 51980312 在线委托请登陆中广网: <http://b763188.xici.net>

更多更好房源请见周一、周五快报,周四、周六晚报

鼓楼区	马台街	王府园小区	梅花山庄	新河一村	珠江路居安里	迈皋桥地铁口	江宁区
新模范马路 81m² 朝南简装地铁 28万 83377807	龙江腾飞园 41m² 全明送院子采光好 84.5万 51980316	朝天宫止马营 40m² 精装修两居 36.3万 84274290	香格里拉东苑 95m² 全明房型佳 124.8万 84486670	白云新寓 49.5m² 南北新空 18万 86290362	后宰门清溪路 72m² 三室一厅 63.5万 51980304	方园城市绿洲 87-14m² 精装送地下室 72.5万 85528271	江宁区
新模范马路小区 40.2万 83466731	龙江小区 90m² 三室难得好房 85万 86221586	四方新村三村 53.7m² 05年房龄全明两居 46.3万 84868602	海福巷清新一园 157m² 豪装送全套设施 128万 84868601	中央北路 117m² 精装两居 128万 52213373	营苑东村 58m² 双南全明精装 38.2万 85619511	地铁口 81m² 双南全明精装 66.2万 85336151	江宁区
莫愁花园 51m² 南北向位置佳 43.5万 86460732	凤凰花园城 72.3m² 全明双居 78万 86611565	中和桥5号 52.3m² 南北交通方便 43万 84270067	洪武公寓 101m² 精装修环境优雅 162.8万 84274996	热河南路 51m² 南北全明精装 47.8万 58833970	北苑三村 67m² 双南带院子 60万 85552871	天泓山庄云苑 104m² 三南全明精装 145万 84272021	江宁区
观音里小区(多套) 54m² 简装地铁旁 46.2万 83377907	新牡丹里(多套) 82m² 双南精装 86万 86567889	新街口德基广场 30m² 精装拎包入住 47.43万 84486670	紫金北村(2002年) 57.43万 84486670	热河南路 62m² 26F 双南全明 42.5万 51980274	锁金五村 50m² 双南带院子 98万 85411059	左邻右里 50m² 新空毛坯 30万 52158756	江宁区
双中门湖顺花园(多套) 51.1m² 南北精装修 46.2万 86665644	龙江金润发旁 82.3m² 00年精装环境佳 86.5万 51980316	新街口火瓦巷 53.06m² 得房率高地段好 44万 52213373	卫岗金轮华庭园 166.03m² 四南新空 162.8万 84274996	热河南路 62m² 26F 双南全明 42.5万 51980274	锁金五村 50m² 双南带院子 98万 85411059	左邻右里 50m² 新空毛坯 30万 52158756	江宁区
莫愁新寓荷花里 48.5m² 南北精装 86.61235	鼓楼大方巷 82.3m² 00年精装环境佳 86.5万 51980316	安民街 52m² 婚装全明 44.3万 84403005	升州路登隆巷 168m² 精装实际面积大 165万 52213373	热河南路 62m² 26F 双南全明 42.5万 51980274	锁金五村 50m² 双南带院子 98万 85411059	左邻右里 50m² 新空毛坯 30万 52158756	江宁区
虎距路 57.36m² 含税全明套 49万 86660894	阳光广场(多套) 92.5m² 西南精装全明 99.8万 86371902	新街口火瓦巷 54.88m² 双南送露台 50万 52213373	升州路登隆巷 168m² 精装实际面积大 165万 52213373	热河南路 62m² 26F 双南全明 42.5万 51980274	锁金五村 50m² 双南带院子 98万 85411059	左邻右里 50m² 新空毛坯 30万 52158756	江宁区
龙江滨江新寓 59m² 套型好采光佳 51.5万 51980316	凤凰西街 83m² +83m² 跃层精装 100m² 100万 58708183	瑞金路50号 54.3m² 全明房型 51.5万 84486670	卫岗金轮华庭园 166.03m² 四南新空 162.8万 84274996	热河南路 62m² 26F 双南全明 42.5万 51980274	锁金五村 50m² 双南带院子 98万 85411059	左邻右里 50m² 新空毛坯 30万 52158756	江宁区
天津新村 61.5m² 楼层好全明房 53.5万 83727447	阳光广场(多套) 99m² 东南景观房 102万 86371903	王府园 58.4m² 南北简装 51.8万 52326911	建邺区 36.7m² 精装送全套 39万 86611565	热河南路 62m² 26F 双南全明 42.5万 51980274	锁金五村 50m² 双南带院子 98万 85411059	左邻右里 50m² 新空毛坯 30万 52158756	江宁区
龙江清河新寓 62m² 双南五楼景观 54.5万 86290362	山西路 102m² 03年框架结构 105万 83714637	琥珀巷 58m² 南北简装全明 54.3万 84405775	安如村 49.5m² 含税经典小户型 42.3万 5228194	热河南路 62m² 26F 双南全明 42.5万 51980274	锁金五村 50m² 双南带院子 98万 85411059	左邻右里 50m² 新空毛坯 30万 52158756	江宁区
龙江小区 57m² 精装修拉小学区 55万 86221583	华富园 90+20m² 双南楼层好 107万 83727447	琥珀巷高层 58.7m² 84696343	应天花园 65.3m² 黄金地段 57万 86611235	热河南路 62m² 26F 双南全明 42.5万 51980274	锁金五村 50m² 双南带院子 98万 85411059	左邻右里 50m² 新空毛坯 30万 52158756	江宁区
工人新村 56m² 连家店10平 56.8万 84727353	馨瑰园 91.97m² 双南精装 108万 86371902	王府大街 57m² 86611235	应天花园 65.3m² 黄金地段 57万 86611235	热河南路 62m² 26F 双南全明 42.5万 51980274	锁金五村 50m² 双南带院子 98万 85411059	左邻右里 50m² 新空毛坯 30万 52158756	江宁区
定淮门佳盛花园 61.37m² 双南全明 59.8万 86200184	信信花园(多套) 88m² 小区中心 112.5万 86221586	蓝旗新村 57万 85411059	应天花园 65.3m² 黄金地段 57万 86611235	热河南路 62m² 26F 双南全明 42.5万 51980274	锁金五村 50m² 双南带院子 98万 85411059	左邻右里 50m² 新空毛坯 30万 52158756	江宁区
莫愁新寓 60.9m² 新精装未入住 59.8万 86460732	西康路 88m² 小2中 115万 83412550	蓝旗新村 70.2m² 全明三居 59.6万 84486670	应天花园 65.3m² 黄金地段 57万 86611235	热河南路 62m² 26F 双南全明 42.5万 51980274	锁金五村 50m² 双南带院子 98万 85411059	左邻右里 50m² 新空毛坯 30万 52158756	江宁区
莫愁新寓 40F 66m² 价优地段佳 60万 84696343	生盛花园(多套) 106m² 双南精装送露台 116.8万 83412550	王府新街 58m² 成熟小区 60万 84405775	应天花园 65.3m² 黄金地段 57万 86611235	热河南路 62m² 26F 双南全明 42.5万 51980274	锁金五村 50m² 双南带院子 98万 85411059	左邻右里 50m² 新空毛坯 30万 52158756	江宁区
君临国际 38m² 精装 61.8万 85552872	聚福园 93m² 双南全明精装 120m² 122万 86200174	鸿意新城 81.3m² 双南全明 61.8万 84873975	应天花园 65.3m² 黄金地段 57万 86611235	热河南路 62m² 26F 双南全明 42.5万 51980274	锁金五村 50m² 双南带院子 98万 85411059	左邻右里 50m² 新空毛坯 30万 52158756	江宁区
银城花园 62.17m² 08新精装全明 61.8万 86371902	金陵名人居 93m² 精装高楼层 122万 86291452	天之都(含税) 48.8m² 景观房 69万 84868601	应天花园 65.3m² 黄金地段 57万 86611235	热河南路 62m² 26F 双南全明 42.5万 51980274	锁金五村 50m² 双南带院子 98万 85411059	左邻右里 50m² 新空毛坯 30万 52158756	江宁区
龙江佳盛花园 63m² 花园小区 63万 86291452	凤凰花园城 120m² 三南精装 125万 84873975	天之都(含税) 48.8m² 景观房 69万 84868601	应天花园 65.3m² 黄金地段 57万 86611235	热河南路 62m² 26F 双南全明 42.5万 51980274	锁金五村 50m² 双南带院子 98万 85411059	左邻右里 50m² 新空毛坯 30万 52158756	江宁区
腾飞园 51m² 南北精装 66万 86371902	龙阳广场 126m² 双南三居精装 140万 86290361	天之都(含税) 48.8m² 景观房 69万 84868601	应天花园 65.3m² 黄金地段 57万 86611235	热河南路 62m² 26F 双南全明 42.5万 51980274	锁金五村 50m² 双南带院子 98万 85411059	左邻右里 50m² 新空毛坯 30万 52158756	江宁区
华宝新寓 58m² 双南精装 20m² 68.8万 83412550	二牌楼经典家园 109m² 全明精装 142万 83466731	天之都(含税) 48.8m² 景观房 69万 84868601	应天花园 65.3m² 黄金地段 57万 86611235	热河南路 62m² 26F 双南全明 42.5万 51980274	锁金五村 50m² 双南带院子 98万 85411059	左邻右里 50m² 新空毛坯 30万 52158756	江宁区
鼓教新村 73m² 南北精装 69.8万 86371902	龙江长阳花园 128m² 精装高档小区 145万 86291452	天之都(含税) 48.8m² 景观房 69万 84868601	应天花园 65.3m² 黄金地段 57万 86611235	热河南路 62m² 26F 双南全明 42.5万 51980274	锁金五村 50m² 双南带院子 98万 85411059	左邻右里 50m² 新空毛坯 30万 52158756	江宁区
双中门津泰村(多套) 72.6m² 双南人文书 71万 86665644	萨家湾花园 120m² 三南全明精装 152万 83466720	天之都(含税) 48.8m² 景观房 69万 84868601	应天花园 65.3m² 黄金地段 57万 86611235	热河南路 62m² 26F 双南全明 42.5万 51980274	锁金五村 50m² 双南带院子 98万 85411059	左邻右里 50m² 新空毛坯 30万 52158756	江宁区
太平花园 59.79m² 全新装修 69.8万 83714637	五台山庄(多套) 121m² 拉小毛毯 152万 52213361	天之都(含税) 48.8m² 景观房 69万 84868601	应天花园 65.3m² 黄金地段 57万 86611235	热河南路 62m² 26F 双南全明 42.5万 51980274	锁金五村 50m² 双南带院子 98万 85411059	左邻右里 50m² 新空毛坯 30万 52158756	江宁区
黑龙江路(多套) 80m² 双南全明精装 72万 83412556	清江西苑 146m² 精装全明 155万 86221583	天之都(含税) 48.8m² 景观房 69万 84868601	应天花园 65.3m² 黄金地段 57万 86611235	热河南路 62m² 26F 双南全明 42.5万 51980274	锁金五村 50m² 双南带院子 98万 85411059	左邻右里 50m² 新空毛坯 30万 52158756	江宁区
西康路 58.3m² 小2中 63万 86371901	汇贤居(多套) 117m² 豪华装修中心 172.8万 86221586	天之都(含税) 48.8m² 景观房 69万 84868601	应天花园 65.3m² 黄金地段 57万 86611235	热河南路 62m² 26F 双南全明 42.5万 51980274	锁金五村 50m² 双南带院子 98万 85411059	左邻右里 50m² 新空毛坯 30万 52158756	江宁区
金城花园 68.12m² 南北全明 74.9万 83466731	佳盛花园 125m² 三南精装 167万 8377807	天之都(含税) 48.8m² 景观房 69万 84868601	应天花园 65.3m² 黄金地段 57万 86611235	热河南路 62m² 26F 双南全明 42.5万 51980274	锁金五村 50m² 双南带院子 98万 85411059	左邻右里 50m² 新空毛坯 30万 52158756	江宁区
凤凰花园城 73m² 双南送露台 78万 84403005	苏城南苑 138m² 精装全明 172.8万 86371901	天之都(含税) 48.8m² 景观房 69万 84868601	应天花园 65.3m² 黄金地段 57万 86611235	热河南路 62m² 26F 双南全明 42.5万 51980274	锁金五村 50m² 双南带院子 98万 85411059	左邻右里 50m² 新空毛坯 30万 52158756	江宁区
紫竹林1号 75m² 双南精装 79万 83377907	千秋情缘 140m² 小区中心 182万 86221583	天之都(含税) 48.8m² 景观房 69万 84868601	应天花园 65.3m² 黄金地段 57万 86611235	热河南路 62m² 26F 双南全明 42.5万 51980274	锁金五村 50m² 双南带院子 98万 85411059	左邻右里 50m² 新空毛坯 30万 52158756	江宁区
三牌楼(港宁园) 48m² 精装含税 80万 86371902	山西路(虎啸花园) 143m² 黄金地段 222万 83466720	天之都(含税) 48.8m² 景观房 69万 84868601	应天花园 65.3m² 黄金地段 57万 86611235	热河南路 62m² 26F 双南全明 42.5万 51980274	锁金五村 50m² 双南带院子 98万 85411059	左邻右里 50m² 新空毛坯 30万 52158756	江宁区
新城市广场(多套) 70m² 挑高5米 80万 83377907	自下区 37m² 单位房 27万 84696341	天之都(含税) 48.8m² 景观房 69万 84868601	应天花园 65.3m² 黄金地段 57万 86611235	热河南路 62m² 26F 双南全明 42.5万 51980274	锁金五村 50m² 双南带院子 98万 85411059	左邻右里 50m² 新空毛坯 30万 52158756	江宁区
城市先锋 76.75m² 3室西流湾 80万 86665644	解放南路 37m² 单位房 27万 84696341	天之都(含税) 48.8m² 景观房 69万 84868601	应天花园 65.3m² 黄金地段 57万 86611235	热河南路 62m² 26F 双南全明 42.5万 51980274	锁金五村 50m² 双南带院子 98万 85411059	左邻右里 50m² 新空毛坯 30万 52158756	江宁区
山西路马台街(好房) 76.75m² 3室西流湾 80万 86665644	自下区 37m² 单位房 27万 84696341	天之都(含税) 48.8m² 景观房 69万 84868601	应天花园 65.3m² 黄金地段 57万 86611235	热河南路 62m² 26F 双南全明 42.5万 51980274	锁金五村 50m² 双南带院子 98万 85411059	左邻右里 50m² 新空毛坯 30万 52158756	江宁区