

# 淘房周刊 Estate

最权威的财富地产杂志

## 房源减少 12.6%，客源却增加 131.3%

# 现在租套房子有点难了

“现在租房子可真难，明明是几个小时才挂在网上的信息，我打电话过去就已经说租掉了，去年我租房时感觉没这么难的。”正在帮外地来南京工作的朋友租房子的杨小姐感触颇深。而市场情况也反应，今年5、6月份的房源比去年同期减少12.6%，客源却增加了131.3%。租赁市场从以往的供严重大于求向供求相对平衡的市场态势发展。

### 数据分析

#### 成交：供大于求逐渐逆转

今年以来，南京住宅租赁市场交易十分活跃，总体成交量增幅较大。租赁需求增幅明显，市场房源供给却并未明显增加，租赁市场供求比发生明显变化，从以往的供严重大于求向供求相对平衡的市场态势发展。

统计数据显示，今年5、6月份与去年同期相比，房源减少了12.6%，客源增加了131.3%，成交量增加了115.2%。客源的增幅远远大于房源的增幅，说明一方面南京外来人口增速不减，城市化进程在加快，另一方面，楼市预期的不确定性使更多的人选择租房。1.17:1的供求比也比去年同期的2.98:1出现大幅下降，随着供求关系的变化，老城区普通住宅租金价格可能上涨。

#### 价格：房屋租金持续上涨

南京住宅租赁市场整体租赁价格指数稳中有升。数据显示，2007年江南八区普通租赁租金上涨10%-15%，但高端租赁市场租赁价格却在持续下降。2008年在租赁需求快速增长的情况下，租金价格持续上涨这一趋势仍将保持，甚至涨幅会略大于去年。

季节性成交方面，1、2月份，因春节离宁返乡的人逐步增多，租赁需求下降，从而导致租赁成交量有小幅下降。部分业主为规避房屋空置风险，出租欲望较为强烈，他们通过降低租金的方式以求成交，这在一定程度上拉低了租赁价格。

3、4月份是年后南京租赁市场第一个小高峰，呈现量价齐升的态势。春节后外地人返宁就业，促使房屋租赁市场需求量增长十分明显，另外随着租赁旺季的到来，大批业主也将自己手中的房源推向市场，交易状况迅速升温，成交量大幅上升。此外，长久不明朗的新房市场使部分观望人群放缓了购房计划，继而加入租赁大军。相反，待租的房源总量相对于此前变化并不太大，尤其是旺季中的热点区域更是一房难求。在旺盛的租房需求支撑下，房屋租赁价格的增长速度十分迅速。

5、6月份，伴随高考、中考的结束，暑假的即将到来以及大学生毕业的高峰，部分毕业生和有求学需求的租房群体为避开租赁高峰期，选择提前租房，使得租赁价格指数再度上涨。

#### 户型：两居室占半壁江山

据我爱我家统计数据，上半年普通租赁方面，两居室约占市场成交比的57%，一居室的成交比重约为30%，具有良好性价比的两居室依然是南京房屋租赁市场中的绝对主力户型，是目前大部分租房客户的首选。而大户型的成交比重上升则是因为市场中合租人群增多所致。

受房源供给所限，一居室的受重视程度受到限制，而二居室、三居室、四居室房源相对较为充裕，从而导致一居室在整个交易结构中的比重有所下降。这主要是受到越来越多的合租需求的影响，三居室的租赁面积及合租的性价比都比两居室有更大优势，因此其成交比重处于不断增长态势。

### 企业看台

## 好邻居房产 诚信经营逆市飘红

自今年春天以来，南京二手房市场就处于低迷状态。几个月以来，不少房屋中介举步维艰。可是，好邻居房产却“众人皆冷我独热”，单个门店连续两个月成交都突破了20套/月。

“如果说在2006、2007年的时候，好邻居能保持优秀业绩并不稀奇，可在当前的市场环境，还依然能连续保持良好的成交态势，这就得归功于好邻居长久以来的专业服务、诚信经营的企业理念了。”南京好邻居房地产代理有限公司总经理徐健告诉记者。

据了解，好邻居房产坚持扎根城北，稳扎稳打，几年来，已经有直营店6家，为城北市民提供了优质服务，在业界颇有口碑。“由于主要做城北的生意，几年来，我们积累了大量的客户资源，老客户介绍新生意经常有。”徐健介绍说。不久前，客户戴先生打算卖掉自己在五塘新村的房子和父母在幕府山庄的房子，然后在和燕路买一套房子一起住，“这三个单子都是我们做的，我们给戴先生做了详细的方案，20天内就都办妥了，戴先生很满意。”

徐健说，这样的案例不胜枚举，也正是这种专业且贴心的服务给了好邻居以品牌效应，在冷淡的市场情况下业绩良好也就不足为奇了。快报记者 张玮玲

### 未来预期

#### 传统热点区域继续走热

在马台街小区，记者看到了“因孩子读书需要，在附近租一单室套。联系方式……”的求职启事。南房置换马台街店主唐素瑞告诉记者，因为这附近分布有马台街小学、50中和南京工业大学，每年都会家长来附近陪读，成为周边有效租房需求的一部分。

进入7月以后，大量毕业生就业，9月的求学效应同时会带来大量的租赁需求，这都将使南京住宅租赁市场进入另一个旺季。加上楼市的持续不明朗，一部分人暂时放弃购房计划转向租赁市场。另外，随着保障性住房机制的出台，下半年将加大经济适用房和廉租房力度，这让部分购房者充满心理预期，使得他们转向租赁市场进行过渡。所以，预计下半年南京总体租赁市场的成交量将持续上涨。

一般来说，办公区域聚集地、学校、医院附近以及轨道交通沿线等区域住宅的租赁市场一直比较活跃，下半年这种趋势依然会继续。鼓楼、白下、玄武是办公、学校、医院、商业等区域的聚集地，仍是住宅租赁市场成交的主体区域。快报记者 张玮玲

# 好邻居房产

★专业代理销售城北房 提取公积金，现房抵押贷款 业务员20名 51738515

本公司常年法律公证顾问：江苏省南京市石城公证处 资质证号 000706

<b>高档房</b> 晓庄旁门面 131m <sup>2</sup> 门面8米 2层全明精装修 106.5万 66950191	<b>机电花园</b> 2/7 125m <sup>2</sup> 双南一 北新高档小区 115万 66950191	<b>兰亭雅筑(多套)</b> 4/11 108m <sup>2</sup> 全新 全明学区房含税 80.5万 66950191	<b>机电花园</b> 5/6 132.21m <sup>2</sup> 车库 +16m <sup>3</sup> 3室2厅2卫 全明 145万 66950191	<b>语语华庭(多套)</b> 7/11 133m <sup>2</sup> 3室 4/6 87m <sup>2</sup> 新婚 豪装全明管气 124.8万 66950191	<b>城市绿洲2期</b> 6/11 117m <sup>2</sup> 新婚 豪装全明管气 77.9万 66950191	<b>阳光嘉园(多套)</b> 5/17 108m <sup>2</sup> 精装 3室2厅2卫全明 8900 117 66950191	<b>林景瑞园(多套)</b> 2/11 95m <sup>2</sup> 2室2 厅全明管气 79.9万 66950191	<b>东文雅苑(多套)</b> 3室2厅2卫全明 85635935	<b>五塘村</b> 4/7 68m <sup>2</sup> 98年 房 双南大房 48万 66892703	<b>石城家园</b> 2/9 103m <sup>2</sup> 06年精装 3室2厅2卫好房 87.3万 85635935	<b>千禧苑(多套)</b> 4F 90m <sup>2</sup> 03年房精 装拎包入住地下室 87.3万 85635935	<b>中央门泰和园</b> 6/12 90m <sup>2</sup> 精装 拎包入住小区好 75.5万 85635935	<b>干休所云燕园</b> 2F 85m <sup>2</sup> 精装 2室 2厅小区环境好 73.3万 85635935	
<b>中央门东芝园</b> 5/6 100m <sup>2</sup> 精装 拎包入住 106.5万 66950190	<b>中央门伍佰新寓</b> 2/6 111m <sup>2</sup> 3室 2厅全明管气 82.5万 66950190	<b>先锋广场</b> 8/17 52.52m <sup>2</sup> 商住 两用挑高3米65万 66950192	<b>泰和园</b> 11/16 97m <sup>2</sup> 精装 双南大房全明管气 81.2万 66950192	<b>城市绿洲一期</b> 4/6 129m <sup>2</sup> 新空房 3室2厅2卫 112万 66892470	<b>上海路</b> 5/7 92.11m <sup>2</sup> 封闭小区交通 106万 66892470	<b>幕府佳园</b> 9/11 97m <sup>2</sup> 08年新 空房全明管气含税 67.5万 66892470	<b>金碧花园</b> 1F 103m <sup>2</sup> 精装全明 拎包入住 78.2万 66891966	<b>中央门东芝园</b> 10/11 118m <sup>2</sup> 精装 全明管气 115万 66891966	<b>红山路天然居</b> 4F 98m <sup>2</sup> 精装 双南全明 93万 84万 66873411	<b>泰和园</b> 11/16 88m <sup>2</sup> 商住两用装修 77.5万 66873411	<b>燕语华庭</b> 4/7 79.40m <sup>2</sup> 商住两用装修 77万 66873411	<b>旭日景城</b> 5/6 88m <sup>2</sup> 全明 豪装 2室 2厅 66892713	<b>东方城</b> 7F 80m <sup>2</sup> 精装 全明管气 71.5万 66873411	<b>红山动物园旁</b> 1/6 86m <sup>2</sup> 全明 天然暖气 50.8万 66892713
<b>中央门郭家山</b> 5/6 80m <sup>2</sup> 精装 3室1厅管气 50.5万 85635935	<b>玄武后街</b> 2F 46m <sup>2</sup> 2室 1厅精装管气 26.8万 66950191	<b>金碧花园</b> 4/6 72m <sup>2</sup> 南北 精装全明管气 51.8万 66950191	<b>小市新村</b> 4/7 61m <sup>2</sup> 2室1厅 98年房全明 45.3万 66950191	<b>幕府山庄05房</b> 1/6 88.5m <sup>2</sup> 双南 全明新空 62.5万 66950191	<b>湖景花园</b> 4/18 66m <sup>2</sup> 2室 1厅全新管气 69万 66950191	<b>吉祥山庄</b> 6F 116.20m <sup>2</sup> 双南 全明有露台 58.8万 66892471	<b>五塘新村</b> 4/7 51m <sup>2</sup> 南北 全明可入户 34.2万 66892471	<b>尧化门</b> 4/6 87m <sup>2</sup> 双南 全明可入户 45.8万 66892471	<b>旭日景城</b> 4/7 105m <sup>2</sup> 新房毛坯 3室2厅06年房 88万 66892703	<b>中央门干休所</b> 1F 104.40m <sup>2</sup> 院加 差 1间 98年房装 75.2万 85504550	<b>安怀新村</b> 1F 37m <sup>2</sup> 小区 管气有院 24.8万 85504550	<b>安怀车站</b> 1F 50m <sup>2</sup> 99年 房精装 30m <sup>2</sup> 38.5万 85504550	<b>恒茂家园</b> 5/6 85m <sup>2</sup> 新空全 明天然气 50.8万 85504550	<b>中央门大家乐旁</b> 6F 88.65m <sup>2</sup> 精装 40m <sup>2</sup> 阳光露台 67万 85635935
<b>中央门郭家山</b> 5/6 80m <sup>2</sup> 精装 3室1厅管气 50.5万 85635935	<b>玄武后街</b> 2F 46m <sup>2</sup> 2室 1厅精装管气 26.8万 66950191	<b>金碧花园</b> 4/6 72m <sup>2</sup> 南北 精装全明管气 51.8万 66950191	<b>小市新村</b> 4/7 61m <sup>2</sup> 2室1厅 98年房全明 45.3万 66950191	<b>幕府山庄05房</b> 1/6 88.5m <sup>2</sup> 双南 全明新空 62.5万 66950191	<b>湖景花园</b> 4/18 66m <sup>2</sup> 2室 1厅全新管气 69万 66950191	<b>吉祥山庄</b> 6F 116.20m <sup>2</sup> 双南 全明有露台 58.8万 66892471	<b>五塘新村</b> 4/7 51m <sup>2</sup> 南北 全明可入户 34.2万 66892471	<b>尧化门</b> 4/6 87m <sup>2</sup> 双南 全明可入户 45.8万 66892471	<b>旭日景城</b> 4/7 105m <sup>2</sup> 新房毛坯 3室2厅06年房 88万 66892703	<b>中央门干休所</b> 1F 104.40m <sup>2</sup> 院加 差 1间 98年房装 75.2万 85504550	<b>安怀新村</b> 1F 37m <sup>2</sup> 小区 管气有院 24.8万 85504550	<b>安怀车站</b> 1F 50m <sup>2</sup> 99年 房精装 30m <sup>2</sup> 38.5万 85504550	<b>恒茂家园</b> 5/6 85m <sup>2</sup> 新空全 明天然气 50.8万 85504550	<b>中央门大家乐旁</b> 6F 88.65m <sup>2</sup> 精装 40m <sup>2</sup> 阳光露台 67万 85635935

## 受拆迁委托急购城北房 50套

### 房源热线: 66891977

<b>金陵小区</b> 5/7 60m <sup>2</sup> 精装 双南大房 38.8万 66950190	<b>五塘广场旁</b> 3/6 80m <sup>2</sup> 精装 2室 98年房 44.3万 66950190	<b>五塘新村</b> 3/6 80m <sup>2</sup> 双南 厅大露台大房 40.5万 66950190	<b>中央门安怀村</b> 1/7 52m <sup>2</sup> 07年 精装全明管气 55万 66950190	<b>幕府东路</b> 2/7 81m <sup>2</sup> 精装 全明02年房价 55万 66950190	<b>东井村</b> 3/7 57m <sup>2</sup> 双南 精装全明可带 38万 66950191	<b>五塘新村</b> 4/7 50m <sup>2</sup> 2室 1厅全明 31.8万 66950191	<b>水关桥急售房</b> 5/7 65m <sup>2</sup> 双南 全明带露台 40.5万 66950191	<b>中央门郭家山</b> 5/6 82m <sup>2</sup> 3室1 厅精装全明管气 50.3万 66950191	<b>中央门小市村</b> 2/7 88.3m <sup>2</sup> 双南 精装全明 68.5万 66950191	<b>金陵小区</b> 2/5 62m <sup>2</sup> 双南 全明可带露台 36万 66950191	<b>安怀村</b> 5F 74m <sup>2</sup> 精 装 双南 49万 85504550	<b>金陵五村</b> 1F 38+40m <sup>2</sup> 精 装 双南 49万 29万 85504550	<b>五塘新村</b> 5/6 50m <sup>2</sup> 精装 6F 65+60m <sup>2</sup> 装 修 4室2厅2卫 34.5万 85635935	<b>五塘新村</b> 1/6 60m <sup>2</sup> 双南修 2室1厅阳光好 43万 85635935	<b>中央门大家乐旁</b> 1F 50m <sup>2</sup> 精装 2室1厅阳光好 37.5万 85635935
<b>和燕园</b> 1/7 63m <sup>2</sup> 双南 小区 98年房 51.5万 66873411	<b>盛世花园</b> 4/6 68m <sup>2</sup> 精装 拎包入住 44.2万 66873411	<b>小市村</b> 5/6 68m <sup>2</sup> 双南全 明房型学区房 54万 66873411	<b>五塘新村</b> 6/6 44m <sup>2</sup> 精装 拎包入住 28万 66873411	<b>幕府山庄(99房)</b> 1/6 60m <sup>2</sup> 南北 院子 25m <sup>2</sup> 41万 66873411	<b>幕府山庄</b> 1/6 63m <sup>2</sup> 精装 全明管气 30m <sup>2</sup> 43.9万 66950191	<b>枫桥雅筑</b> 2F 85m <sup>2</sup> 豪装 送地下室 11m <sup>2</sup> 80万 85504550	<b>化纤新村</b> 4/6 120m <sup>2</sup> 三南全 明可更名 44.5万 66892471	<b>幕府佳园(06年)</b> 5/11 120m <sup>2</sup> 双南 全明可更名 16万 66892471	<b>幕府山庄</b> 3/6 58m <sup>2</sup> 双南 全明可更名 16万 66892471	<b>幕府山庄</b> 3/6 58m <sup>2</sup> 双南 全明可更名 16万 66892471	<b>幕府山庄</b> 3/6 58m <sup>2</sup> 双南 全明可更名 16万 66892471	<b>幕府山庄</b> 3/6 58m <sup>2</sup> 双南 全明可更名 16万 66892471	<b>幕府山庄</b> 3/6 58m <sup>2</sup> 双南 全明可更名 16万 66892471	<b>幕府山庄</b> 3/6 58m <sup>2</sup> 双南 全明可更名 16万 66892471	<b>幕府山庄</b> 3/6 58m <sup>2</sup> 双南 全明可更名 16万 66892471

求租/出租大量城北房屋; 租房大管家: 66950137