淘房周刊 Estate
◎最权威的财富地产杂志

南京多个片区二手房卖得比新房贵

“从安徽来南京工作的小沈最近准备购买一套婚房，苦于经济条件有限，他不得不将目标锁定到二手房上，期望在江北淘到一套合适的二手房，可市场现状却让他颇为惊讶，“我本来觉得二手房肯定要比新房便宜不少，但看房后才发现，同一区域甚至同一个楼盘，二手房的价格竟然比新房还要高出不少。”记者调查发现，南京已经有多个片区出现了新房和二手房房价倒挂的情况，虽然以前也有房价倒挂，但几个片区同时有类似行情，还不多见。”

市场行情

江宁江北倒挂最严重

一般而言，同地段的新建商品房的售价总要高于二手房的售价，但在新房销售遇冷、市场不景气时，部分开发商迫于卖房套现，使一手楼盘售价低于同地段二手楼盘的售价，导致楼市出现价格倒挂现象。据了解，像小沈在江北遇到的这种房价倒挂现象，在北京、上海、深圳等一线城市均有出现，尤其是在新房价格大幅跳水的深圳楼市，倒挂现象更为严重。

由于近期南京一手房市场出现了不少打折促销、变相降价的情况，因此二手房比新房价格高也属于正常的市场反应，甚至在同一个楼盘，三期的新房比一期的二手房价格要低出不少。

顺驰不动产首席市场分析师温晓卿说，目前，南京楼市并不乐观，出现几个片区新房和二手房价格倒挂的事情并不稀奇，比如说在6月末河西某楼盘推出8600元/平方米的“一口价”时，就已经比同地段的二手房价格低了，随着更多片区的新房市场降价或变相降价，出现更多的倒挂行情也就不足为奇。从目前的市场情况来看，江北、河西、江宁、城北几个片区均有房价倒挂现象，江北和江宁尤为严重。

“城北一家精装修楼盘才卖出8300元/平方米左右的价格，这与周边一些较新的二手房相比，已经很占优势。”好邻居房产总经理徐健告诉记者。

在江北，顺驰不动产明发滨江店营业经理邓云表示，江北新房市场在春节后出现大幅下滑，相继有楼盘推出“一口价”、“团购价”或者是限量特价房，这都极大地影响了该片区二手房市场，也更容易出现二手房的挂牌价高出新房的情况。

城中心房价依然坚挺

尽管南京已经有好几个片区房价倒挂，但这些片区大都属于郊区或者是去年过度供应的片区，具有绝对地段优势的城中不太可能出现倒挂现象。

从目前的市场行情来看，城中的在售楼盘价格都比较坚挺，例如中海·凯旋门的在售价格为13000元/平方米，天正湖滨花园售价为20500元/平方米，金鼎湾国际的售价更是高达21000元/平方米，都比同地段的二手房贵出不少。对此，温晓卿认为，城中心楼盘具有不可复制的地段优势，总体供应量远比不上郊区大盘，而且城中的二手房大都比较老，虽然很多是优质学区房，但依然没有也不太可能出现房价倒挂。据365地产家居网统计，8月上旬，以学区房交易为主的鼓楼区二手房均价为10489元/平方米，白下区二手房挂牌均价为9392元/平方米，这与两片区新房的价格还存在一定距离。

特别提醒

按需购房不盲从

资料图片

尽管新房市场上出现了对购房者利好的消息，但专家提醒，购房人不要盲从市场信号，而是要根据自己的实际需求选购合适的房子。

走在江北二手房市场第一线的邓云说，虽然江北新房的价格相对低一些，但并不是所有购房人都买它的账，毕竟不管是“特价房”，还是“一口价”，其楼层和户型都会受到限制，面对的购房人范围并不是很广，它们虽然在一定程度上让江北二手房市场更加冷清，但本质上夺不走二手楼市的核心购房人。另外，由于一些大盘的一期二手房源早已是现房，周围商业、教育配套等都更为成熟，虽然4000元/平方米甚至4500元/平方米的挂牌价格确实高于新房房价，但对迫切需要购房的市民还是比较有吸引力的，毕竟目前在售的新房大都要2009年下半年或者2010年才能交房。

南京我爱我家市场部杨洁也认为，现在的楼市是买方市场，部分需要资金迅速回笼的开发商会选择一部分楼盘打折调价，而有些不急于用钱的二手房房主最多会同意小规模让价，要不就干脆死扛着挂牌价不肯让步，这都是促使房价倒挂的原因。虽然有不少新盘以价格吸引了一部分购房人，但众多理性购房者或急于用房的群体，会选择价格稍微偏高的二手房，毕竟很多一手楼盘不能立即入住，购买人也会面临诸如房屋质量、物业服务、社区规划等不确定因素，购买二手房，既可以预防风险，又可以即买即住，购房者需仔细衡量，按需适时购房。

快报记者 张玮玲

聘 业务精英800+
提成+奖金+午餐
电话:84730369
轩居房地产
大量征集市内套房限时包售
84730166 85382308
资质证号:001072 地址:华侨路37号市房产局902室、经五路壹城西区 荣获江苏最佳诚信房产机构称号
更多房源请登录 http://www.house365.com http://.e-njhouse.com 或按810数字电视《都市搜索》频道

城开约瑟夫 13/32 45.32m²65万精装南 86853884
拉德芳斯 6/18 140m²120万08年新房南北毛坯86853892
琥珀巷 2/758m²53万精装南北边户86853892
孝陵卫98 4/779m²65万长小管气86853436

鼓楼区
草场门九九公寓 1/7 121.3m²145万精装三南院子50m²85382358
三牌楼 7/9 61m²55万精装送设三小五十中85382358
凤凰西街 4/6 57m²49万双南全明86853884
石头城新村 3/751.37m²46.8万简装南北环境优86853437
龙风花园 3/6 82.18m²115万精装双南送设物管佳86853437
西康路 2/7 87.2+5m²122万双南一北管力小29中86853437
29中本部 5/7 41m²42.5万特价房成熟小区不含税86853850
南大旁 4/7 56m²50万南北价优位置好86853850
山西路 2/7 80m²76.8万06年豪装南北地段好86853850
紫竹林 6F 67m²52.9万双南全明机关房86853439
腾飞园 6/尖 55m²54.8万双南精装学区房86853439
大光明广场旁 6/7 58.3m²59.9万双南豪装市中心86853439
梅花里 1/6 53m²47.8万装修院13m²86853890
牡丹里 1/7 55m²53万精装环优86853886
钟阜路2号 2/6 67m²57.5万双南精装86853438
定淮门 5/7 71m²58.8万精装98年房86853438
龙江辰龙广场 18/28 117m²115万南北含税86853438
虎踞北路 3/6 61m²53万双南精装86853438
古平岗 1/6 59+40m²55万双南送院40m²86853438

港宁园 3/7 100m²100万双南全明精装86853438
镇江路 1/6 47+20m²40万南北院25m²86853438
迎春里 2/6 61.3m²52.5万南北简装86853885
玉兰里 3/7 57m²51.5万双南全明06婚装86853885

白下区
南堡新寓 4/7 69.5m²45.8万精装双南房型佳86853892
香格里拉 4/11 112m²150万精装东南86853884
15/16 132m²165万南北精装86077507
后标营 4/5 50m²36.5万装修双南86853887
太平南桥 3/7 52.44m²53万装修成贤小学86853887
瑞金北村 2/6 50m²46万南北端小86853887
江南明珠 1/5 128m²127万精装样板房花园25m²86853887
大光里 2/7 54.2m²44.8万装修南北86853887
小杨村 5/7 53m²50万精装管气86853887
白下路 1/6 56.35m²58.5万精装双南拎包入住院25m²86853437
朝天宫 3/7 60m²48.5万一南一北毛坯低价86853437
四方新村 4/7 63.5m²47万双南新空00年86853895
尚书公寓 5/25 66.5m²60万03精装正规小区86853895
新街口 5/7 121m²154.8万精装厅大2000年房电梯车位86853850
文思新村 4/7 62m²58.9万精装三室一厅地段佳86853439
瑞金新村 4/5 45.3m²37.5万双南全明管气86853890
三条巷 4/6 70m²65.8万双南精装管气86853890
鑫园特价 2/11 122.3+70m²135万物管好送花园70m²86853886
银通公寓 1/7 85m²88万双南环优送院30m²86853886
富丽山庄 2/7 66+3m²55.5万双南三室一厅急售86853886

苜中路 2/6 59m²48万双南价低86853886
城开花园 2/11 134.25m²128万双南精装全明86853886
汉中苑 5/7 95m²85万双南精装拎包入住86853885
黄鹂新村 2/7 77.97m²68.8万二南一北房型佳86853891
农科院 4/5 51m²37.5万南北精装拎包入住86853885

秦淮区
夫子庙瞻园名楼 3/6 44.5m²39.6万精装南86853884
琵琶小区 1/7 78m²76.8万精装双南送院20m²86853437
殿高巷小区旁 2/7 50m²42.8万南北通透管气86853437
夫子庙白鹭小区 5/5 60m²49万三室一厅全明风景优美86853437
文安里 4/6 41m²34.9万南北两室精装86853437
秦状元里 3/7 76m²75万南北精装考棚小学86853895
集庆门 3/7 70.3+5m²53万南北全明含税86853895
仙鹤里小区 5/6 52m²46.5万南北全明正规小区86853895
三山街地铁旁 12/30 75.26m²50万96房改房出行方便86853889
大明路 3/7 100m²88万三室两厅豪装未住86853850
怡水嘉园 7/12 113m²89万套型佳全明物管好86853850
开源小区 3/7 62.5m²51.5万南北二室一厅86853891
怡水嘉园 3/12 102m²85万精装秦淮河畔86853850

建邺江宁
安泰村 2/7 65m²55.5万南北全明厅20管气86853892
奥体名座 7/20 70m²59万全明管气奥体旁86853436
爱达花园 4/12 135m²99万三南全明08年房86853436
西城印象 7/17 123.66m²127万三南全明管气景观房86853436
南湖 6/6 50m²36.5万一小旁地佳环境优86853436

云锦美地 2/11 127m²152万精三南全明环优地佳86853436
西堤国际 14/18 131.46m²118万双南全明环优地佳86853436
莫愁大厦 6/18 138m²118万东南全明精装含税86853436
白露花园 1/6 77m²73万地铁口三室院子40m²正规小区86853437
鹭鸣苑 6/7 54m²46.5万婚装两室拎包住86853437
爱达花园 1/7 62+10m²48万南北简装管气86853895
怡康新寓 4/10 110m²90万三南双阳含税86853895
虹苑新寓 1/7 64m²53.5万双南精装院30m²86853439
江南名府 1/6 144.4m²166万精装全明管气86853890
南苑晔园 6/7 64m²43.5万精装全明拎包入住86853890
应天花园 6/7 93m²67万双南全明管气86853890
健园 2/6 79m²67.5万双南一北精装拎包入住86853885
君园 9/11 138m²118万东南精装景观跃层86853885
颐家春天 5/9 66m²25万新空毛坯25分车程86853890

玄武区
富贵山小区 2/6 70m²60万三室管气装修环优86853892
长江花园 5/8 80.22m²81.8万精装南北高档小区86853892
钟山山庄 1/7 67m²59万双南全明院20m²环优86853892
锁金四村 14/16 51.33m²42万精装86853884
丹凤新寓 24/32 59m²62万精装东南86853887
进香河路门面房 80m²115万宜投资回报率高86853437
美林苑 5/7 103.65m²114万婚装环优86853886
聚宝山庄 1/11 98.81m²66万采光好全明厅大86853889
聚宝山庄 7/11 98m²70万景观环境好含税86853889
板仓 2/6 45m²38万精装环境好紫金山下86853889

樱驼花园 5/7 70.08m²61万精装环境好86853889
南林旁 1/10 93m²87万精装06年房环境好86853889
土壤研究所房改房 1/3 76m²102万北京东路小学房型整研究院86853889
锁金二村 3/6 52m²42.5万小区环境好房型佳85382328
红山路 7/10 123m²106万精装03年房改房85382712
樱驼花园 6/7 79+79m²83万高档小区精装送设施85382719
花园路7号 1/7 68.7m²52.5万双南精装送院20m²85382358
卫岗(特价) 7/7 77m²53.5万双南装修地铁口85382358
锁金四村 2/6 56m²48万双南全明环境优85382358
月苑小区(特价) 7F 77m²42万双南全明价优85382358

下关雨花
中央门欣芝园 6跃7 143m²125万精装跃层送设施85382358
幕府佳园 5/6 92m²67万新空含税85382712
安怀村 1/6 64m²46.2万送院子带户口85382712
新河一村 5/7 73.3m²61.5万精装拎包入住环境佳86853437
燕康园 7/7 63.5m²41.5万精装全明01年房86853439
金陵九村 4/7 41.8m²30.5万南北07精装拎包入住86853885
仁恒翠竹园 1/11 98m²110万婚装全明送院子和地下室86853437
枫情国度 16/24 91m²79.5万双南二厅精装环境佳86853439

栖霞区
弘燕名居 17/19 119m²78万新空价优85382719
盛世花园 1/6 62m²40.6万简装带户口85382719
晓庄 5/6 62.4m²46万双南婚装拎包入住85382719
望燕名居 4/6 65m²46万双南全明简装85382358
雁鸣山庄 5F 81+80m²49万新空送露台80m²85382358

和燕园 4/7 65m²54.5万精装房型好85382368
进取村 5/6 120m²48万简装房型佳可更名85382719
吉祥山庄 1/3 76m²71万四月份豪装拎包住85382719
万丰苑 5/6 58m²25万简装房型佳可更名85382328
2/7 118m²44.5万新空双南可更名85382712
4/6 75m²32万三房简装可更名85382368
幕府山庄 1/6 62m²42.6万精装拎包入住院30m²85382719
1/7 63m²39.8万双南精装院子40m²85382358
和燕路小区 4/7 62+31m²47万精装加盖31m²带户口85382719
3/6 85m²53.8万简装含税价格优85382328
金山花苑 6/7 113m²42.8万新空可更名85382368
3/7 115m²52万精装8万直接更名85382358
4/6 116m²43.8万毛坯房型佳可更名85382328
兴都花园 1/6 93m²47万新空位佳送院50m²含办证费85382358
1/6 139m²74.5万新空送院90m²含办证费85382358
1/6 139m²73万精装送院90m²85382368
3/6103m²45.5万双南一北含办证费85382358
4/6 83m²39.5万双南精装含办证费85382358
4/6 110m²40.5万简装位置佳85382358
4/6 128m²54.8万新空位置佳含办证费85382358
5/6 103m²44.5万新空含办证费85382358
5/6 102m²50.8万精装含办证费85382368
6跃7 133+133m²63.5万新空位置佳含办证费85382358
6跃7 240m²55.8万跃层价优85382358
6跃7 98+98m²57.8万精装含两证费送设施85382328

壹城
万寿门面 1F 85m²78万紧靠车站市口绝佳85382358
壹城门面 1F 148m²140万双门面市口好85382368
1/6 110m²57万毛坯含两证费送院子85382328
1/6 62+14m²39万新精装院40m²拎包入住85382719
1/1 240m²160万精装院300m²可更名85382719
1/6 93m²46.5万含办证费送院50m²转贷85382712
1/6 83m²45.5万双南送院40m²85382712
1/6 93m²52.5万简装含办证费送院40m²85382712
2/6 110m²66.8万精装含两证费送设施85382328
2/6 68m²34.8万简装含办证费85382712
2/6 142m²65.8万新空含办证费85382368
2/6 110m²53.5万新空含办证费85382368
3/6 103m²50.8万毛坯含两证费85382328
3/6 103m²51万新空含办证费85382712
3/6 127m²62.5万南北全明直接更名含办证费85382358
4/6 127m²58.8万毛坯含两证费85382328
5/6 114m²46.6万毛坯含两证费85382328
5/6 98m²49万新空含办证费85382328
5/6 121m²58万新空含办证费85382368
6跃7 102+102m²64.8万新空房型好含办证费85382368
6/6 114m²43.5万3800元/m²直接更名含办证费85382358
6跃7 104+104m²64.5万位置佳含办证费85382358
6跃7 98+98m²61万新空含办证费85382712
6F 105m²42万新空含办证费85382358
7/7 116m²32.8万新空房85382368