

淘房周刊 Estate

◎最权威的财富地产杂志

新房价回到两年前,与二手房价倒挂近千元

江北二手房“雪上加霜”

“单个楼盘一日认购200多套,4个楼盘占据本月全市销售榜前四位……”凭借大幅低价促销,江北新房市场近期可谓是风光无限。然而,江北二手房挂牌价与新房促销价的倒挂现象却越来越严重,新房普遍比二手房便宜近500元/平方米,最大价格差达到近1000元/平方米。在新房市场重现排队买房的盛况时,江北二手房市场却陷入谷底,随着日益降低的气温步入“寒冬”。

成交量已急剧萎缩

“最近人越来越少了,甚至连续好几天都看不到人。”这是我爱我家常驻浦口区房地产交易所员工近期的直观感受,办理二手房权证遇冷的背后是近期江北二手房成交量的下滑。

“10月份起,成交开始出现明显的下滑,从目前的情况看,11月份情况会更严重。”我爱我家明发滨江新城店钟店长透露,目前整个浦口区月成交量约200套,仅为全市成交量的十分之一。

记者了解到,这个数据远远落后于江宁、城南等区域。对比2007年,浦口区二手房成交仅次于江宁,居全市第二位,而现在的排名已经靠后。

此外,中介公司的生存状况也直观地反映了江北二手房市场的转变。由于房源多、总价低,许多年轻人跨江到江北来置业,从去年到今年年初,江北二手房市场一度炙手可热。我爱我家、顺驰、满堂红、裕兴和21世纪不动产等大型连锁中介公司北上抢滩后,今年年初不少小中介公司也跟风北上,在江北开了一家又一家门店。其中,滨江大道不到500米的距离内,曾聚集了23家房产中介门店。滨江大道、浦东花园等都形成了中介一条街。

然而几个月后,形势急转直下,小中介公司关门歇业,大中介公司止步不前。二手房价格优势丧失

“旭日爱上城内部认购价3100元/平方米起!天润城3080元/平方米起!明发滨江新城降至3350元/平方米……”桥北三大开发商或低开或降价,桥北新房价格已接近3000元/平方米大关,这已经贴近2006年的房价水平。然而,这样的价格却对江北二手房市场造成了巨大的冲击。

“天润城二手房挂牌价

最少3700元/平方米到3800元/平方米,明发滨江新城二手房挂牌价在4000元/平方米左右……”钟店长介绍,2007年买房的业主,当时价位都比较高,在4000元/平方米到4500元/平方米左右,实际上现在的挂牌价已经下降了500元/平方米到1000元/平方米不等,但是老业主心理价位远远赶不上市场的变化,他们的底线大多在3500元/平方米。原本江北二手房最大的优势就是价格,而现在这个优势与新房相比已经丧失。这是成交量萎缩最主要的原因之一。

“如果这种情况进一步加剧,江北二手房将面临无房可卖的局面。”江北的老牌中介公司友邦房产杨经理认为,很多业主都无法接受这样的价格变化,除了那些急需卖房的,他们更多地选择了暂不卖房。矛盾的是,整体经济形势的转变让江北的二手房业主们处于两难境地。

[特别提醒]

买新买旧要按需选择

有人坚守,也有人忍痛割爱。杨经理告诉记者,七八月份江北新房市场刚出现大幅降价时,引发了二手房市场较大反应,当时有部分业主将房子大幅降价出售。不过经历了一轮又一轮的刺激后,业主们开始适应这种变化,定价回归理性,房价的变化也比较稳定了。

对于未来的市场情况,江北的中介公司普遍认为,新房的价格变化虽然在一定程度上让江北二手房市场更加冷清,但本质上夺走二手楼市的核心购房人。二手房是现房,周围商业、教育配套等都更为成熟,对迫切需要购房的市民还是比较有吸引力的,而目前在售的新房大都要到2009年下半年或2010年才能交房。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。快报记者文涛

■行情播报

上半月挂牌量继续下降

房主期待“拨云见日”

11月上半月,南京市二手房挂牌量继续下降,成交量保持稳定,挂牌均价出现轻微上涨。“自10月以来,南京二手房挂牌量一直处于下降趋势,成交量反而上升,反映出房主在观望中期待更多的利好政策,而受契税补贴、公积金贷款等政策刺激,部分刚性需求开始释放。”365地产家居网置业频道总监单伟分析道。

成交量涨了三成

南京二手房成交量从10月份开始回暖,同比上涨6.64%。进入11月,全市二手房成交量稳定,据网上房地产成交公示,上旬全市二手房成交量为706套,同比增长30.26%。各区详细成交量为:玄武区57套,白下区82套,秦淮区53套,建邺区51套,鼓楼区74套,下关区64套,栖霞区696套,鼓楼区1077套,雨花台区229套,下关区461套,栖霞区489套,江宁区1119套,浦口区281套,六合区126套。

挂牌量小幅下降

统计数据显示,11月上半月,南京市个人二手房挂牌量为6591套,比10月下旬的6857套下降3.88%。各区详细挂牌量为:玄武区591套,白下区1040套,秦淮区433套,建邺区696套,鼓楼区1077套,雨花台区229套,下关区461套,栖霞区489套,江宁区1119套,浦口区281套,六合区126套。

单伟表示,房贴发放和契税优惠的政策利好,加强了买卖双方短时间内交易的决心。同时,公积金贷款额度提高的政策,进一步降低了购房者的压力。从成交量来看,几个月以来的明显下滑趋势得到缓解,但仍未有明显反弹趋势。受到营业税等交易环节高成本的制约,大部分以旧换新的购房需求可能仍不会增加,因此后期若无新政,二手房成交量暂时只能处于维持稳定的状况。

快报记者张玲

现金收购产权居住权房 淘然居房地产

高薪招聘经理3名,业务员30名
底薪+高提成+奖金
提供房源:84708679,84703139

首届十佳品牌中介 公司地址:华侨路37号市房产局15楼E座资质证号:000837

白下区	月牙湖畔之星	1/6 19 140m² 185万	龙凤花园	5/6 45m² 52万南北装修观景	爱达·紫藤苑	6/尖 129m² 100万南北	来凤新村	1/7 88-127m² 74万双南厅超大空间	黄埔花园(多层)	9/9 138.4-400m² 176万三室精装修送阁楼
大邦云顶人家	月牙湖花园	7/11 97.3m² 117.5万	龙江枫亚苑	6/8 159m² 159万高档房	爱达花园	5/7 89m² 66万南北	舒心苑	2/7 91m² 78万南北	老虎头连家店	18F 1000m² 1100万气派
大地豪庭	月牙湖雅舍园	13/15 124m² 110万新空	马台街	7/7 60m² 50万精装南北	奥体名座(多层)	17/17 38m² 28万单身公寓多层	水西门大街	6/7 89m² 78万精装修行	汇杰广场	5/5 89m² 101.5万新装超低价格
鼎新大厦	张公桥小区	5/30 71m² 75.6万精	名城世纪园	3/15 46-46m² 55万精装	白露花园(多层)	5/7 62.3m² 48.5万	思园	3/11 112m² 103万精装修二室	良辰美景	9/11 108m² 98万花园中层
东城水岸(多层)	张公桥小区	8/11 138m² 218万三南精	模范马路	9/9 101m² 91万全明精装修	滨江奥城	8/11 133m² 99万全明精装修	万科光明城市	16/18 93m² 110万精装修	墨香山庄	9/10 160m² 88万合院毛坯送地下室
富贵山小区	宝船听涛	2/6 66m² 60万精装三房	莫愁新寓	2/5 56.1m² 50.8万装修南北	茶南拓园	2/7 81m² 64万毛坯双南	万科光明城市(多层)	4/18 97m² 99万湖景精装修通透超低价	卫岗1号	5/6 45m² 34.5万南北送设
汉中路	北京西路	6/6 77m² 60万价优惠急售	宁工新寓	6/7 78m² 65万精装南北	虹桥二村	5/7 60m² 45.8万南北	万科金色家园	5/7 87m² 88.5万精装修	木匠营	3/6 137m² 240万全明高档小区
金盾公寓	长阳花园	13/29 75.2m² 85万精	千秋情缘	2/6 127m² 139万豪装20万	虹桥新寓	5/7 75m² 59万南精层	西堤国际	12/18 146m² 380万豪装	新世界花园	4/6 59.9m² 9.8万南北
凯悦天琴	辰龙广场	12/19 108-35m² 130万三南简装送盒税	清河新寓	3/7 67m² 56.8万精装全明	湖心花园	5/7 87.5m² 88万精装修	蔚蓝星座	3/6 77m² 70.8万双南全明	琵琶小区	4/6 59.9m² 9.8万南北
梅花山庄(多层)	丹凤街(多层)	2/7 87m² 96.3万南北	清河新寓	3/7 67m² 110万豪装	湖心花园	5/7 87.5m² 88万精装修	雅舍花园	10/12 187m² 226万正规层	龙蟠花苑	3/6 137m² 240万全明
梅花山庄立景苑	丹凤街(多层)	2/7 107m² 95万南北全明精	典雅居	5/5 尖 125m² 105万精装	兴达新寓	2/7 56m² 42万南北	武定新村	14/24 118m² 105万新空	卫岗1号	4/6 59.9m² 9.8万南北
绒庄新村	凤凰和鸣苑	2/6 72m² 65.6万三室全明	典雅居	5/5 尖 131m² 197万	清河新寓	5/7 87.5m² 88万精装修	武定新村	2/6 57m² 42.3万精装修双南	珠江路	5/6 45m² 34.5万南北
儒林雅居(多层)	凤凰和鸣苑	5/11 91m² 128万高档小区精装双南	典雅居(多层)	5/11 131m² 98万新空	湖心花园	5/7 87.5m² 88万精装修	下关区	15/7 67m² 55万精致设计	珠江路	5/6 45m² 43.8万精装
瑞金新村	凤凰花园城	2/5 41m² 32万简装2房得房率高	典雅居(多层)	2/7 137m² 135万精装三室全明双南	嘉业阳光城	1F 105m² 88万精装修通透单室套	幕府佳园	16/7 67m² 55万精致设计	珠江路	5/6 45m² 43.8万精装
砂珠巷	凤凰西街	20/35 71.2m² 67万豪装	三牌楼交通一村	4/7 62m² 54.5万08精装三房双南	建宁大厦(多层)	11/15 54m² 42万商住宜投资	应天花园	17/7 82m² 64.5万精装修	锋尚国际	4/5 130-70m² 80万四房
石鼓路	凤凰西街	32F 77m² 72万精装	三牌楼颂德里	3/7 95m² 89万价优惠急售	今日家园	1/7 67m² 57万南北	玉兰里小区	4/6 71m² 57.6万南北	幕府佳园	5/7 89m² 94万四房
天安恒隆花园	凤凰西街118号	16/17 50m² 59.5万单	山西路四卫头	6/7 60m² 45万全明	今日家园	6/7 73+10m² 58万精装修	云锦美地	3/6 93m² 122万精装修	下关区	3/4 300m² 200万豪装
天安恒隆花园	归云堂	13/17 159m² 215万新空南北景含税	上海路	2/7 77m² 75.8万精装修小区3房地	金虹花园	3/11 120m² 105万精装修	秦淮区	4/7 70m² 66.5万南	珠江路	3/4 305m² 228万精装
天坛新寓	华阳佳园	4/7 67m² 48.5万精装南北	苏宁乐瑰园	6/7 63.4m² 58.5万精装双南	金基蓝钻	12/26 143m² 193万新空	应天花园	5/7 82m² 64.5万精装修	锋尚国际	4/5 130-70m² 80万四房
香格里拉	华阳佳园	14/16 132.3m² 168.8万精装	益来广场	6/5 66m² 57万全明精装	杏林新村	3/7 87m² 84万精装修	秦淮区	1/7 70m² 66.5万南	幕府佳园	5/7 90.5m² 890万超豪华装修急售
香格里拉花园	华阳佳园	9/17 102m² 148万豪装	钟阜路	6/5 60.07m² 62万新空	金基唐城	3/7 85-195m² 418万市中心绝版别墅独立车库	长乐路	2/7 65.2m² 200万豪装	珠江路	3/4 300m² 200万豪装
新街口	汇林绿洲	18/26 76.7m² 78万东南	育才公寓	5/6 66m² 58.3万装明价优	拉德芳斯	1/11 131m² 113万精装修	大四福音	3/7 53m² 49万双南东边户紧邻夫子庙	锋尚国际	3/4 305m² 228万精装
新街口(急售)	汇林绿洲三期	14层 942m² 828万全投	益来广场	6/5 60.07m² 62万新空	美丽嘉园	1/18 144.3m² 118万原价税限时特价	集庆门	4/7 51m² 33.5万精装修	幕府佳园	3/4 305m² 228万精装
一中旁	金陵世纪花园	8/35 70m² 63.8万精装	钟阜路	6/5 66m² 58.3万装明价优	名仕嘉园	1/18 144.3m² 118万精装修	来凤街	5/6 45.5m² 42.8万学区房	珠江路	3/4 305m² 228万精装
御道街小区	金陵御沁园	1/6 56m² 48.6万精装	紫竹苑小区	6/7 86m² 87万三室拎包入住地下室学区	莫愁东寓	6/7 87m² 73万精装修	北苑之星	5/6 51m² 33.5万精装修	珠江路	3/4 305m² 228万精装
御道街小区	金陵御沁园	12m² 光线好	建设业B区	6/7 86m² 87万三室拎包入住地下室学区	莫愁湖东路	3/7 81m² 68万97房南北环	曹后一村	5/6 51m² 33.5万精装修	珠江路	3/4 305m² 228万精装
御道街小区	金陵御沁园	1/6 56m² 48.6万精装	建设业B区	6/7 86m² 87万三室拎包入住地下室学区	来凤街	6/7 87m² 73万精装修	龙福花园	5/6 51m² 33.5万精装修	珠江路	3/4 305m² 228万精装
御道街小区	金陵御沁园	12m² 光线好	建设业B区	6/7 86m² 87万三室拎包入住地下室学区	莫愁湖东路	3/7 81m² 68万97房南北环	怡园小区	5/6 51m² 33.5万精装修	珠江路	3/4 305m² 228万精装
御道街小区	金陵御沁园	1/6 56m² 48.6万精装	建设业B区	6/7 86m² 87万三室拎包入住地下室学区	来凤街	6/7 87m² 73万精装修	翠岛花城	5/6 51m² 33.5万精装修	珠江路	3/4 305m² 228万精装
御道街小区	金陵御沁园	12m² 光线好	建设业B区	6/7 86m² 87万三室拎包入住地下室学区	莫愁湖东路	3/7 81m² 68万97房南北环	五所村连家店	5/6 51m² 33.5万精装修	珠江路	3/4 305m² 228万精装
御道街小区	金陵御沁园	1/6 56m² 48.6万精装	建设业B区	6/7 86m² 87万三室拎包入住地下室学区	来凤街					