淘房周刊 Estate
◎最权威的财富地产杂志

鼓楼、建邺、白下、玄武、秦淮这五区

二手房挂牌均价全面过万

鼓楼区二手房价格一直都代表着南京的最高水平,区域内个人二手房网上挂牌均价长期保持在万元以上,其他各区面对这一“高位”都难以企及。然而,7月31日,365地产家居网统计数据显示,包括鼓楼区在内的白下区、玄武区、建邺区和秦淮区共五区的个人二手房网上挂牌均价全面超过了万元。

8258元/m²!
全市均价创新纪录

7月以来,南京个人二手房网上挂牌价格持续大幅增长。7月31日,全市个人网上二手房挂牌均价达到了8258元/平方米的新高,这个数据让7月上旬刚创下的7798元/平方米的历史纪录作古。其中,鼓楼区、白下区、玄武区、建邺区和秦淮区五区挂牌均价已经全面过万,鼓楼区挂牌均价更是高达11856元/平方米。

“今年第一季度,南京二手房市场变化主要体现在成交量放大,第二季度则是价格的大幅上涨。”365地产家居网置业频道总监单伟介绍,长期以来,南京都只有鼓楼区一个区挂牌均价过万元。但是,从第二季度开始,市场发生了明显的变化。

4月份,秦淮区首次挂牌均价过万,随后其他区域挂牌均价先后突破万元。“南京二手房价格已经到达了目前为止的最高点,而且这个纪录可能很快又会被刷新。”

江宁、江北板块二手房挂牌价格上涨势头也非常明显。继7月上旬江宁和江北挂牌均价分别创下近年来的最高值6207元/平方米和4783元/平方米后,7月31日江宁挂牌均价达到了6440元/平方米,江北继续保持高位。

“房主坐地起价是目前市场上最突出的现象。”中广置业副总经理费立平说,与挂牌价上涨相对应的是实际成交价格的普遍上扬。

黑马凶猛!
建邺秦淮上新台阶

鼓楼区是公认的南京各项优势最突出的区域,其二手房价格全市第一的位置一直很稳固。白下和玄武区的区位优势也比较明显,房源稀缺。随着市场的持续旺盛,这两个区域二手房价格水涨船高在意料之中。

相比而言,建邺和秦淮是今年涌现的两大黑马。首先是秦淮区,根据对秦淮区4月挂牌的400余套个人有效房源统计,当时其均价达到10359元/平方米,较3月8967元/平方米的挂牌价上涨了近16%,秦淮区成为当时继鼓楼区之后又一挂牌均价过万的区域。当时,枫丹白露、达莱公寓、水榭华庭等小区有不少次新房挂牌,是秦淮区挂牌均价过万的重要原因。这些房源普遍面积大、总价高,拉升了所在区的整体均价。7月31日,秦淮区挂牌均价达到了10775元/平方米。

奥体板块的爆发则造就了另一匹黑马建邺区。7月31日,建邺区挂牌均价高达11400元/平方米,位居全市第二,紧逼鼓楼区的11856元/平方米,超过了白下区的11032元/平方米和玄武区的10950元/平方米。记者了解到,现在,奥体板块比较好的毛坯房价格高达12000元/平方米。而年初这类房源价格仅在8000~9000元/平方米左右。

“前段时间河西新地王出现后,很多房主都打电话到公司要求涨价。随着配套的逐步成熟,原来的龙江二手房热点已经开始逐步向奥体板块转移。”费立平表示。

超越新房!
二手房迎来新时代

南京市房管局近日公布了《2009年上半年房地产市场运行监测报告》。该报告指出,不含经济适用房等政策性住房,上半年南京市二手房的成交均价为6900元/平方米,商品房成交均价为6800元/平方米。据了解,这是南京历史以来二手房成交均价首次超过商品房。

这样,今年上半年,南京二手房不论是成交量还是成交价格,都超过了商品房。业内认为,这具有标志性意义,今后在成交量上将是二手房引导商品房。“自从营业税五改二后,限制二手房发展的房源问题就得到了很大的改善,经过市场验证后,南京二手房进入了一个新时代。”

据了解,目前南京每月新增二手房房源在1.2万到1.4万套。“大量房源挂牌后,原本还担心市场能不能容纳,但是没想到这么快就消化了。”费立平说,当前的市场事实验证了南京惊人的市场承受能力。“今年如果政策不发生重大变化,目前的市场趋势将难以阻挡,有可能会一直持续到今年年底。”

快报记者 文涛

■企业看台

港厦房地产 管理也是生产力

中介好不好,市场说了算。在南京,已有6年发展历史的港厦房地产久经考验。它经历了被称为“宏观调控年”的2006年,迎来2007的市场交易高峰,再经历2008年下半年的市场寒冰,如今又在旺市中自信从容地发展,受到客户的高度认可。港厦位于集庆门附近的旗舰店即将开业。

什么秘籍让它能在市场考验中越来越强呢?总经理夏祖寒说出了谜底:“良好的管理也是生产力。我们用良好的激励机制管理员工,业绩是考核的标准之一,但绝不唯业绩是从,培养了一批高素质的员工。”

据了解,帮客户垫付车费甚至用车接送客户看房,这些举动在港厦都被视为平常事。“公司有专门的商务车,为路途较远的客户或者行动不太方便的客户提供服务。”夏祖寒说道。

港厦有一套独有的管理制度,就是用每个部门负责人的名字命名该销售团队,团队的凝聚力很强,责任感也就更强。港厦房地产还经常组织团队集体出游,“这不,近期又要组织去大连了。”

港厦近期与广东发展银行展开抽奖活动,凡是通过港厦成交房屋的客户,均有机会抽取1000元现金大奖,纪念奖是50元的充值卡。“只有不断创新,在专业服务的同时,为顾客做得更多,才能取得更大的成绩。” (张玮玲)

学区房专家
提供房源政策咨询
81603836
诚居学区房
房源网址:www.njcjfc.com 在线QQ:522818320
九华山公园旁 3/3F尖顶157+90m²346万 豪装有车库环境绝佳,97年 城中难得好房85150460

琅小29中
琅小29中 7/7F 116.09m²204万98年房精装房型极佳 83366229
琅小29中 1/7F 87m²207万双南全明前后院琅小29中 85957001
琅小29中 1/6F 59.6m²145万三室院15m²有小区环境佳 83737783
琅小29中 6/6F 62.67m²125万精装双南琅小29中 83750467
天目路 1/7F 86.8m²207万琅小29中双南全明带前后院 83750467
华瑰园 3/6F 115m²232万南北三室二卫全明多套 83248530

力小29中
力小29中 6/6F 87m²148万双南三室全明精装管气 85150460
红旗新村 4/7F 104□147万成小双南双阳房型绝佳门卫 66894988

鼓楼区
马台街 1/7F 46m²53.5万单室朝南管气可商用 66910758
马台街 4/7F 46m²50.5万单室朝南名厨管气 66910758
北京西路连家店 1/6F 72+50m²136万主干道门幅8m²朝南 66910758
君临国际 30/32F 32m²62万精装送设施 85957002
华侨路 4/6F 43.05m²52.2万南北小区管气中心小学 83366229
南大宿舍 2F 59m²66.5万南北全明小区车位 66894988
玄武门旁 7/9F 124m²148万双南精装04年房靠玄武湖 85957002
玄武英郡 11F 167m²270万东南精装湖景房 85957002
福建路中南园 15/28F 95m²83.8万精装东南向 66910758
天正湖滨 1/11F 188m²288万新空全明全朝南跃层急售 83248530
青云巷 7F 70m²84万双南房型好94年房 83735019
福建路红庙 7F 120+15m²99.8万三室二卫管气精装拎包住 66910758

力小29中 4/6F 58m²114万东南精装靠力小近 85957002
力小29中 5/5F 90m²147.5万双南一北尖顶可停车 85957002
力小29中 5F F 86m² 150万小区环境佳 83737783
力小29中 6/6F 72m²150万南师校内环境好 83735019
力小29中 5/6F 91m²148万双南全明装修送设施 83750467
力小29中 3F 60m²113万全明精装绝佳好房送设施 66894988
力小29中 4/5F 70m²115万全明环境好户型佳 83750409
力小29中 4/6F 58m²116万精装修房型好房龄新 83750409
山阴路 2/6F 71.76m²122万双南一北全明力小29中 83750467
山西路老菜市 4/7F 100m²112万双南一北全明99年房 85957002
山西路老菜市 4/7F 68.9m²79.5万双南99年房 85957002
上海路 1/6F 84.3m²104万小区双南环境优 85957001
北秀村 5/7F 44m²55万小区精装南北全明送设施 66894988
汉中门 7F 74m²63万三室一厅 66896444
天福园 2/16F 135m²188万东南豪装高档小区 66896300
广州路 1/6F 62m²78.5万双南全明简装院50m²交通生活便 83750467
山西路 2/7F 44m²41.8万单室简装地势佳管气 83750467
南京饭店旁多套 2/6F 76m²82.5万双南一北装修免费停车交通生活便利 83750467
南艺旁 4/6F 59m²65.8万双南装修全明小区物管环境好可停车 83750467
镇江路小区 3/5F 48m²47.5万南北装修全明小区安静 85682791
紫竹苑 2/7F 71m²79.5万南北精装物业另套6楼77.5万 85682791
天正湖滨 1-2/11F 188m²290万毛坯另套105m²199万景观房 85682791
汇林绿洲 11-12/12F 200m²285万空中别墅空中花园豪宅 85682791

西康路 5/5F 79.16m²142万双南一北力小29中 66896444
虎丘路 2/6F 52m²87万简装朝南 83717753
拉小29中
怡景花园 22/26F 68m²98.8万精装拉小29中 85957001
怡景花园 10/32F 68m²98.8万拉小29中 66896169
五台山庄 7/7阁106m²178万精装门卫拉小29中 85150460
南东瓜市 6F 64m²87.3万南北精装全名拎包住29中 66910758
拉小29中 7F 90m²120万双南全明管气新精装 66910758
镇江路 2/6F 48m²47.5万装修小区全明 85682791
汇林绿洲多套 11/12F 200m²280万空中花园豪装中央空调 85682791
凤凰和鸣苑多套 7/11F 112m²195万三南另套135平湖景房248万 85682791
北阴阳营 2/5F 59m²67万精装环境好 83735019
紫竹苑多套 6/7F 71m²78.5万另套2F同房型79.5万精装 85682791
湖北路 2/6F 55.2m²68.5万双南地段佳 85682791
虎啸花园旁 3F 32.8+30m²33.5万精装全明送阁楼 83248530
虎踞路 6/6F 56.8m²53.8万双南全明管气简装 83750409
水佐岗 1/7F 57m²66万有小区院10m² 83735019
鼓楼高云岭 3/7F 90m²106万双南一北管气地势好 83750409

峨嵋岭19号 1/5F 57.6m²84.8万简装拉小29中阳光佳环境好 83366229
南阴阳营 2/5F 71.27m²95.8万精装双南29中 85957001
南阴阳营 2/6F 72m²98万双南精装全明29中 83750467
拉萨路 6/7F 160m²240万精装四室拉小29中 66894966
国华大厦 172+60m²200万四室二卫房龄新多套拉小 83248530
虎踞关60号 1/7F 57.82m²77万南北全明院15m²29中 85957002
苏州路 7F 71.28m²103万双南全明得房率高29中 66894988
苏州路 7F 71.3m²105万双南简装管气29中有小区 83750409
近期本公司学区房成交火爆,特重金求购学区房100套,提供有效房源奖励3000元不等,看中即定,七天包售! 83600219
北秀村 1/6F 84.31m²99万双南一北南大宿舍 83717753
南秀村 7F 48m²56.5万精装全明 83750467
石头城公园旁 3/7F 57m²57.2万双南简装年代新 83750409
鼓楼玄武湖旁 18F 74.88m²108万精装地铁口风景绝佳 83737783
宏景公寓 16/18F 121m²157.5万三室两厅简装 66896169
西桥多套 5/6F 71.6m²72万双南全明装修另6F 66m²74.5万 83750467
龙江南大宿舍 9/28F 127.3m²185万双南精装全明环境佳09年新房 83750467
大方巷 7F 45.99m²44.8万南北地势好交通便利 83735019
裕华名居 8/12F 114.64m²132万南北全明送设施 85957002
蓝天园 3/6F 64m²111万双南精装环境好琅小分校 83750409

29中特价房 3/7F 136m²154.8万三南精装29中 83737783
29中学区房 2/7F 50m²70.8万婚装房龄新小区车位房型佳送设 66894988
29中学区房 5/6F 60m²68.5万双南房型佳年代新 83717753
29中学多套 2/6F 57m²62.8万双南精装小区 83248530
29中学区房 6/6尖87m²130万95房双南一北简装全明环境好29中 83750467
江苏路 1/7F 38m²50万全明精装赤小 66894988
赤小学区房 1/7F 42m²59万新装修得房率高赤小学区房 83737783
琅琊新村 1/7F 135m²205万机关小区98年房赤小29中 83750409
西流湾 1/6F 69.3m²81.6万双南有院子房龄新 83750409
石城家园 7/11F 117m²105万新空毛坯全明小区环境好 83750467
上海路 3/6F 41m²47万朝南全明精装 83750467
北京西路 5/7F 69.5m²76万朝南环境佳 86608838
大方巷 5/7F 40.5m²43.5万地势佳 83737783
山西路 1/6F 70m²81.5万年代新院30m²房型佳 83717753
新模范马路 9F/顶3/2 100m²90万双南简装房型佳 83366229
陶谷新村 5/7F 62.5m²93.7万房龄新精装修地势佳 83737783
五条巷 2/7F 78m²96万南北环境佳 86608838
南大宿舍 2/5F 59m²67万南北精装环境好 86608838

虎踞关 2/6F 50m²70万精装房龄新29中小区地势佳 83737783
北小
兰园 1/7F 81.06m²146万双南单门独院北小 85957002
兰园 6/7F 72.48m²114万双南一北房型佳北小 83360656
兰园 4F 58m²96.2万北小精装南北 66894966
兰园 5/6F 46m²78.5万北小精装 66894966
土壤所 6/6F 62.5m²102万精装北小环境佳 66896300
土壤所 6/6F 80m²138.5万北小三房精装人文佳可停车 66896169
土壤所 2/3F 62.6m²115万南北三室北小 66896169
凤凰庄 5/6F 71m²双南管气85万 66896444
玄武区
演武新村 7/7F 55m²59万南北精装 66896444
太平花园 6/7F 118m²178.8万精装南北 66896444
樱驼花园 6/7F 80m²86万精装有暖气可观景 66896300
朝天宫 5/7F 38m²37万婚装送全部设施 83717753
蓁巷 3/7F 48m²68万南师附小房龄新 66896300
公教一村 6/6F 82m²169万双南一北北小 66894966
九华山 6尖/6F 62m²68万双南 66896300
长小九中 3/6F 40m²55万精装单室 66894966
百仕园 8/10F 135m²205万靠南外房型佳 66894966
东大宿舍 4/4F 43m²57.5万双南精装 66896300
公教一村 3/5F 53m²95万南北小区环境佳 66896300
其它区

北小学区多套 1/4F 81+7m²168万01年房小区物业院子车棚车位 85682791
北小学区房 1/4F 81m²164.8万01年房房型佳环境好机关宿舍 83750409
北京东路学区 1/6F 73m²155万精装双南前后院加果园共80m² 85682791
北京东路学区 1/4F 81+7m²163.5万精装双南院子车库机关物业大院 85682791
成小长小南师附小
南师附小 7/33F 63m²83万机关宿舍精装修 85987002
东大宿舍 3/6F 64m²79.5万双南全明精装可停车 85957002
太平北路东大宿舍 6/6尖69m²81万双南三室成小送储藏室 66894966
珠江路 6/7F 62m²70.2万精装成小 66896444
世茂滨江新城 28/60F 126m²176万双南精装江景房 66894988
听泉山庄 1-3/3F 148m²160万三南装修联排别墅前后花园50m² 85957002
吉庆家园 4/7F 99m²116.8万双南全明精装送设施 66894988
金陵世家 3/6F 112m²113.8万豪装房型佳拎包入住 83717753
白下科巷 6/7F 54m²52.2万简装管气房型佳 83750409
小市街 3/3F 87.5m²67万双南送15m²阁楼 86608838
新街口 8/9F 99.8m²130.5万双南精装地势佳 66896169
新街口兰之堂 5/11F 122m²260万双南全明环境好 83750409
西止马营 5/7F 97m²92万精装全明得房率高97年房 83750409
苜中路 3/6F 59.4m²54.6万双南全明精装物业小区 85682791
江宁别墅 1-4F 215+40m²156.8万新空毛坯环境佳 83737783
租售管家
85682791