

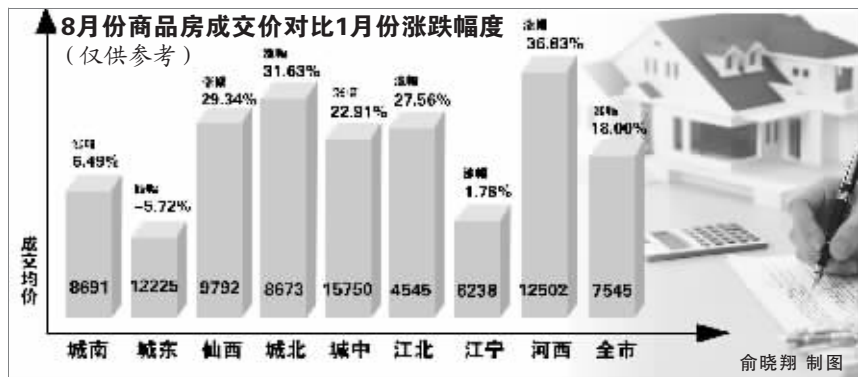
今年以来 河西房价疯涨36.83%

■南京房价上涨18%，河西部分楼盘涨了5000多元/m² ■成交量下滑，业内预测年底前房价极有可能下跌

现在的房价，就像一匹脱缰的野马，令人揪心。从今年年初到8月底，南京房价屡屡“冲高”，部分楼盘的房价上涨幅度甚至超过了5000元/m²。相关统计数据表明，8月份的房价比今年1月份上涨了18%，对此买房人开始“不买账”了，8月份商品房住宅成交7872套，较之7月份下跌了1234套，跌幅为13.55%。

有楼市专家认为，楼市“价量量跌”时代已经来临，而在刚性和改善性需求不断“退市”后，房价有下跌的可能性。

■快报记者 尹晓波



【房价涨了多少】

哪个板块涨得最凶？ 河西大涨36.83%!

谁都知道房价一直在涨，那今年以来房价究竟涨了多少？昨天南京中原地产独家提供给快报的一份“2009年8月份南京八大板块平均成交价”的报告，8月份南京平均房价为7545元/m²，较今年1月份房价上涨了18%，其中涨幅最大的河西板块，上涨幅度高达36.83%。

这份报告显示，在八大板块中，均价过万的有三个，分别为城中（15750元/m²）、河西（12502元/m²）、和城东（12225元/m²），相比今年1月份的成交价相比，涨跌幅度分别为22.91%、36.83%和-5.72%。

“几乎每个板块都在涨，河西的涨幅最大。”该中心市场研究总监张君说，河西涨幅最大的原因主要得益于7月份土地拍卖价格的持续走高，“地王现象”的频频出现，倒逼房价快速上涨。

这份报告统计的房价中，江宁区的8月份房价为6238元/m²，仅比1月份上涨了1.78%，而城东反而出现了5.72%的跌幅，显然与买房人的实际感受能力存在差异。这是为什么呢？

张君解释说，江宁区岔路口一带的房价普遍是在7000元/m²以上，将军路沿线也开始“奔七”，但是8月份这些热点区域鲜有新房源推出，倒是一些偏远地区的楼盘不断上市，而这些区域的房价普遍在4000~6000元/m²之间，这样就拉低了成交均价，致使统计数据的涨幅不大。

而城东本身就“盘少”，年初成交的多为一些高价别墅项目，近期一些住宅类的房源拉低了均价，统计的房价下跌也属于正常。

最多涨了多少？ 5000多元/m²!

“这个统计也基本反映了今年南京房价的一个走势。”南京福舍投资顾问有限公司总经理史东说，“买涨不买跌”的心态太强了，部分楼盘的房价涨幅可能更大。

这些部分楼盘是哪些楼盘？根据记者调查，个别楼盘涨幅甚至超过了5000元/m²。以河西的金地名京为例，今年2月份的成交均价为11819元/m²（毛坯），而该楼盘本月即将开盘的房源售价将在1.8万元~1.9万元/m²（精装修），剔除装修价，涨幅超过了5000元/m²。

同样，城南的雅居乐花园年初的成交均价为11297元/m²，而9月1日起，20多套尾房的售价已高涨到165万元/m²；河西的星雨华府今年2月份的成交价为8023元/m²，而8月份售价已经涨到13万元/m²；万达广场的住宅售价从年初的9500元/m²左右，飙升到了1.3万元/m²……

涨幅更大的楼盘还有。江北的天润城楼盘，年初的成交价还不到3500元/m²，而8月份的均价也高达4900元/m²，涨幅达到了40%。

【成交量又如何】

商品房跌13.55% 二手房跌7.6%

“高喊涨价的楼盘不是一味受到买房人追捧。”有业内人士说，百家湖一带有楼盘

喊出1.6万元/m²的天价，实际销售并不畅；江北有楼盘报价7000元/m²，也少有人问津。

不光如此，城北一些开价超过5300元/m²的楼盘，近日在开盘时也不见了前期排队抢购的买房人。史东认为，楼市确实旺销，但是楼盘价格“涨过头”的话，也逼退了好多买房人。

“8月份南京市商品房住宅成交量为7872套（不含高淳、溧水），环比7月份的9016套减少了1234套，跌幅达到13.55%。”南京网上房地产工作人员表示，当月住宅成交面积为872710平方米，成交套均面积1109平方米。成交量排名第一的为浦口区（2319套），其次为江宁区（1676套）和六合区（1029套），其他区域的成交量则全部在1000套以内，秦淮区连续数月“垫底”，成交仅为50套。

其中中低价位的房源依然是“消费主流”，4000元/m²以下价位的房源成交了1187套，4000~5000元/m²为1969套，5000~6000元/m²为1261套。单价在1万元/m²以上的成交房源势头也不弱，当月成交了1577套。

120平方米以内的房源是市场需求的“主力军”，成交房源量达到了5069套，占比64.39%，而140平方米以上的大户型成交量为1515套。

另外，二手房市场也出现了“量跌”，8月份南京市二手房套数为8766套，较7月份的9487套下滑了7.6%。

史东分析说，“量跌”现象除了上市量偏少的原因之外，也是因为价高的因素，吓跑了不少买房人：自住型的觉得买了亏，改善型的可以再等等，投资型的也认为有风险了。

【走势会怎么样】

楼市专家： 年底前 房价可能要下跌

8月4日，国家统计局刊发《三忧房价快速上涨》的文章称：高房价已成制约消费启动的最大阻力，一旦房价大幅下降，地产业金融危机不可避免，这被房地产业内视为高层对高房价的一大警示。那么，楼市专家对9月份以后的南京楼市怎么看？有专家认为“楼市泡沫已经出现，刚性需求买房人已经被完全挤出市场”，甚至预言房价会在10月份出现下跌迹象。

“可以这么说，在高房价的压迫之下，自住型的需求已经基本‘退市’。”南京工业大学房地产系博士、天诚不动产研究所副所长吴翔华说，一些改善型需求买房人也在“修正”自己的购房价位。房价如果还这样一味涨下去，那就是“投资者和开发商两者之间的一个游戏”。

南京房地产开发建设促进会秘书长张辉说，部分消费者已经产生了观望情绪，预计下一步房价将出现高位盘整的状态，进一步上冲的动力已经不足。

吴翔华说，即使9月份10月份的供应量放大，也会产生两种局面：一是房价继续走高，导致成交量下滑，楼市火爆现象不再；二是随着上市量放大，销售跟不上，开发商放低心理预期降价，重新恢复成交量。“说到底，就是开发商对房价怎么定的问题。”在刚性和改善性需求“退市”之后，开发商仍然一味追求高利润的话，房价泡沫继续放大，那距离泡沫破灭也不远了。他判断说，到了今年第四季度，在房地产政策没有新一轮调控的前提下，为期一年的购房优惠政策到期，年底前房地产市场极有可能“掉头向下走”。

南捕厅风貌区公示48处拟保护建筑， 这在南京还是第一次 还有哪些老宅需保护，请说

昨天，南京市建委公布了南捕厅街区历史风貌保护与更新项目四期工程的48处拟保护建筑（含局部保护），征求社会公众意见，这是南京历史风貌区保护建筑首次进行公示。如果您在这48处建筑的基础上，认为还有需要增加保护的，可拨打15077873095或发电子邮件至nbtzjbh@163.com和该项目调查小组联系。

拟保护建筑多了12处

此次公布的南捕厅街区历史风貌保护与更新项目四期工程范围为：东起大板巷、绒庄街，西至鼎新路，南起升州路，北至千章巷、泥马巷，总占地面积约12万m²。早在2003年，东南大学教授吴明伟等专家曾经受南京建设部门委托，带领团队对该片区进行过梳理，总共列出70余处需要保护的建筑物，而2008年，这70多处建筑里被整治建设方认为有保护价值的只有36处，今年以来，该片区开始拆迁，其中包括有些外观保存尚好的老建筑。南京工业大学教授汪永平在内的约20名专家学者对此忧心忡忡，联名上书至国务院。随后，南京市有关部门在听取专家意见的基础上，于今年6月初，委托汪永平领衔对该区域的建筑进行了第三轮普查。

江西会馆和绒庄街最有价值

汪永平告诉记者，这次普查历时一个月，专家组对该区域内的每处建筑都进行了入户调查，重点梳理片区的自然地

理要素、街巷肌理与街坊建筑的历史与现状，最后列出48处拟保护建筑。对于多出12处，主要是因为“标准不同”。“这次普查是以古建筑保护为标准的，主要考虑三方面的问题，一是建筑的历史价值；二是梁架完整，不管是不是名人故居；三是布局完整，就是保全了一进两进多进院落的建筑。”汪永平如是说。

汪永平认为，最具价值的老民居是江西会馆，最具价值的老街巷是绒庄街，这条长100多米的街道至今还保留了较为完整的清中期至民国时期风格，建筑、门楼和古井等基础设施保存也较为完整。

市民希望成老城改造榜样

“这48处还没最终确定下来，要听听市民的意见，看看有没有我们遗漏的部分，接下来将对这些建筑进行保护性维修。”具体怎么来修？汪永平表示，目前方案还没出来，但一定会根据建筑目前的状况，分门别类地进行维修。按照南京历史文化名城保护规划，风貌区原则上也要按历史文化街区的方式来保护。

一位居住在三条营片区的“老南京”表示，希望这样的公示能为接下来老城改造的保护与改造做个榜样，哪些建筑有价值、哪些没价值也要以公示的方式向公众说明，接受公众的意见和监督，这样才能保障老城改造中不会误拆“宝贝”，保护好真正有价值的东西。

通讯员 宁建新 快报记者 李蓓超



公告

尊敬的客户：

为全面提升我行计算机系统业务处理能力，进一步提高对客户的服务水平，经上级主管部门批准，我行定于2009年9月5日（周六）0:00时至9月6日（周日）24:00时进行机房搬迁。

机房搬迁期间，华夏银行南京分行在南京、扬州各营业网点暂停对客户办理业务。24小时自助银行、商户POS、ATM机、网上银行、自助服务终端以及95577电话银行涉及账户查询、更改密码、转账交易、取款等自助业务也将同时暂停服务。

2009年9月6日（周日）24时起，所有营业网点、各业务系统恢复对客户全部服务。请您根据需要提前做好相应准备，由此给您带来的不便，我们谨致歉意。

感谢您对我行工作的理解和支持！我们将一如既往地为您提供优质的服务。

华夏银行南京分行
二〇〇九年九月一日

美国宾大特训帮助中国高中生 进世界一流大学

为推动中美人才交流发展战略，落实教育部新课程改革——从“教学创新”向“办学创新”转变的政策，由国家教育部所属中教国际和全球著名的美国宾夕法尼亚大学主办的宾夕法尼亚大学PCP-PCCW国际项目，开始面向全国招生。中国高中生将有机会通过该项目，进入世界一流大学。

自2001年创立以来，宾夕法尼亚大学PCP-PCCW国际项目有效解决了中国孩子申请常春藤盟校等世界一

流大学本科的艰难现状。历经PCP-PCCW项目特训，得到宾大推荐信的学生，全部被美国一流大学录取。

据悉，该项目是由宾大教育研究生院针对中国孩子综合素质弱点与问题专门设计的，旨在确保迅速提升SAT和托福的同时，改善中国孩子分数高，却不会学习，创新力，意志力欠缺等问题，更好适应在美国的学习与竞争。特训期间，宾大专家将对孩子进行一对一的大学申请辅导。在美国

间，学生还可旁听宾大的本科课程并与常春藤盟校及美国一流大学招生导师见面，增进彼此了解。此外，该项目还为优秀学生设立了高额奖学金。据透露，过去8年中，国内每年只有几名至十几名有特殊家庭背景的学生能够通过该项目进入常春藤等世界一流大学。2009年，该项目首次面向全国公开招生。所有学生都将通过该项目网站www.pcp-pccw.org报名，经过网考、面试、笔试等各个环节的考核，最终录取。