

# 江宁江北河西二手房成交价上涨

## 业内人士认为,市场回暖也难带来房价大涨

8月份,南京二手房成交量3个月来首次超过3000套,与此同时,江北、江宁和河西的二手房成交价开始上涨,调控后首次出现了量价齐升的现象。业内人士一致认为,这是市场复苏的重要信号,可能意味着南京二手房价格经过前期的调整后又进入上涨轨道。

### 价格上涨, 单价18000也能陆续成交

“要在前两个月,这样的价格根本卖不掉,但现在陆续有成交了。”我爱我家中海塞纳丽舍店店长陈云霄说,近期该店成交了两套130多平方米的房子,总价都超过了250万元,单价逾18000元/平方米。他介绍,前两个月的奥体片区,单价一万五六的房子是成交主力,单价一万八的房子很难卖,但现在单价一万五六的房子根本买不到了。“很明显,购房人的预期已悄然改变,虽然现在成交的房子相比以前是‘高价房’,但他们依然会出手。”

中广置业江宁区域经理李经理也遇到类似情况。“明月港湾前两个月的成交价为11000元

/平方米左右,现在要12000元/平方米了。”他说,最近刚成交的一套豪华装修的房子单价甚至超过1.4万元/平方米。8月份以来,岔路口、百家湖和科学园等区域的二手房成交价都比调控初期高了500元/平方米左右。

满堂红的最新数据也显示,该公司8月份的成交均价比7月上升了1.4%,其中江宁的涨幅为5%,江北上涨11.4%。“前期降价幅度较大的区域成交价都有明显上扬。”满堂红市场部经理李宇说,主要集中在江北、江宁和河西,其中江北的涨幅最大。

另外,二手房网上挂牌均价甚至超过了调控前。365地产家居网统计,8月份二手房全市个人挂牌均价为12014元/平方米,超过了4月份的12000元/平方米,比7月增加了84元/平方米,同比2009年8月上旬的8144元/平方米则上涨了48%。

### 市场回暖,但房价很难大幅上涨

据南京网上房地产统计,8月南京全市共成交二手房3596套,较7月的2853套上涨了26%,是5月之后首次突破3000套的一个月。其中8月中旬下旬都有超过1300套的成交量。全市各区域中,江宁成交了601套,占全市成交量的

16.7%,再次成为成交最多的区域,另外浦口区和鼓楼区也成交超过了400套,分别达到498套和492套。据了解,8月份我爱我家的成交量比7月上涨了54%,满堂红的成交量比7月份上涨了四成多。

“成交量放大必然带动成交价上涨,现在看来,九月份的房价还会有上涨压力。”我爱我家市场部经理舒莉莉说,经过前段时间的观望后,很多刚需群体认为现在是房价的阶段性“谷底”,所以需求开始释放,导致供求比持续缩小,由5月份的2:1变成了现在的1.35:1。量价齐升是市场经过调整后重新进入上涨轨道的重要信号。她认为,如果没有后续调控政策出台,这种趋势难以避免,九月份成交量将继续放大,房价也将随之上涨。

市场已有明显变化,下阶段的房价会像去年一样大涨吗?业内人士认为,虽然市场已明显回暖,但与2009年有明显不同,房价只会小幅上涨。“经过去年的上涨后,南京房价已处于高位,再上涨的空间有限。”中广置业业务部经理韩俊认为,南京房价很难大幅上涨。舒莉莉认为,只要贷款政策不放松,不管是成交量还是房价上涨的幅度都会受限制。现在的市场只是恢复了正常,购房人无需太恐慌。 快报记者 文涛

### »信息播报

## 签单量上涨45% 8月学区房市场回暖

近日,南京学区房专家——泰丰房产总结了近期市场走势,该中介机构分析认为,进入8月中旬以后,关于学区房政策的咨询和各门店来访的客户逐渐增多,成交量明显回升。8月10日~28日,签单数比上月同期提升45%。

据泰丰房产总经理王明军介绍,受新政影响,前段时间南京学区房销售出现明显下滑,但8月中旬以后,相关咨询和来访客户逐渐增多。他透露,新政实施4个多月

以来,学区房房价并未因成交量减少而下降,个别性价比较高的房源价格反而上涨。由于房源稀缺,学区房的抗风险能力强,每年的房价涨幅都保持在25%左右。经过多年的运营,泰丰房产独特的经营理念已深入人心,在业界拥有良好口碑。近日,该公司荣获了南京市房地产协会和现代快报联合举办的“第三届南京优秀房地产中介评选”的“最佳服务奖”和“最具影响力”两项大奖。(文涛)

## 开新店,获大奖 坤驰房产喜事连连

近期,南京著名中介坤驰房产喜讯频传。9月1日,坤驰皇朝家园旗舰店正式开业,标志着该公司从写字楼经营转向写字楼、实体店相结合的经营模式。同时,坤驰房产荣获南京市房地产协会和现代快报联合举办的“第三届南京优秀房地产中介评选”的“最佳服务奖”和“最具发展潜力奖”两项大奖。

坤驰房产全名为南京坤驰房地产投资顾问有限公司,旗下拥有50多名资深经纪人。该公司是南

京市首批参加南京市房管局资金联合担保信用保证金企业之一。总经理孔峰表示,“快乐工作,微笑服务”是企业赢得客户的秘诀。“为客户提供更好的服务,为员工搭建良好的发展平台,为伙伴创造更大的价值”是该公司的核心企业文化。对于公司的未来,孔峰充满信心,“我们的目标是跨入优秀中介企业行列,打造一流的学习型团队,为南京中介行业的健康发展而努力。”(文涛)

**3天包售 84730611 名基房产 招聘熟练业务员 底薪800+高提成 电话:66910218**

<b>鼓楼区</b>	<b>山西路</b> 2/6 50㎡ 简装全明两室 68.5万 66670128	<b>五马街小区</b> 7/7 56.3+18㎡ 南北精装 96万 84702133	<b>华隆新寓</b> 5/6 42+20㎡ 两室一卫 62万 13776602300	<b>珠江路</b> 4/7 56㎡ 精装全明拎包 住 91.8万 66670128	<b>下关/栖霞</b>	<b>兴都花园</b> 5/6 93㎡ 新空位佳南北通 透 58万 89620570
<b>虹桥中心</b> 11/13 70+70㎡ 精装送设 包 168万 84710632	<b>长阳花园</b> 3/6 102㎡ 新家装学区 佳 198万 66670129	<b>王府园</b> 1/7 63㎡ 精装南北 90万 66670137	<b>金虹花园</b> 6/7 206㎡ 精装50万露台 40㎡ 270万 13951955490	<b>秦淮区</b>	<b>求购栖霞小产权房</b> 18951626787	<b>6-7/7 166㎡ 精装全 明 68万 89620511</b>
<b>凤凰西街</b> 4/6 53㎡ 精装拎包住小 区好 75万 84710631	<b>宁乐新苑</b> 1/7 120㎡ 市中心好房 50㎡ 218万 66670129	<b>绣花巷小区</b> 3/6 48㎡ 东南精装 67万 66670137	<b>南湖车站村</b> 4/6 45㎡ 精装拎包住 66.6万 13951955490	<b>白鹭东苑</b> 5/7 92㎡ 精装房好 价 118万 66670133	<b>热河南路</b> 1F 71.5+10㎡ 年租5万 高 118万 66670125	<b>6-7/7 83+83㎡ 精装南北 全明 68万 89620509</b>
<b>峨嵋岭</b> 5/6 67.5㎡ 双南精装双 学区 148万 84702133	<b>新金贸花园</b> 4/7 84㎡ 市中心商 170万 66670129	<b>香格里拉</b> 16层 1724㎡ 精装6房3厅2 套 580万 84717152	<b>万科金色家园</b> 6/11 99.8㎡ 全湖景精装 352万 13951955490	<b>长乐路莲子营</b> 6/8 48㎡ 南北价 51.8万 66670137	<b>金山花苑</b> 5/7 123㎡ 精装双南全 明 89万 66670130	<b>江宁区</b>
<b>古平岗小区</b> 6/7 70㎡ 精装南北东 边 91万 66670125	<b>白下区</b>	<b>象房村小区</b> 3/6 56㎡ 东南精装全 明 74万 84710631	<b>云锦美地</b> 4/9 112㎡ 精装三 环 240万 66670128	<b>琵琶小区</b> 14 112㎡ 精装两 房 165万 84717152	<b>热河南路</b> 5/7 123㎡ 精装双南全 明 89万 66670130	<b>华汇康城</b> 11-12/12 149㎡ 全 期房 83万 89620509
<b>和会街</b> 7F 93㎡ 双南送阳台三 小 155万 66670125	<b>八宝前街</b> 2/6 53+5㎡ 双南简装 明 73万 84710630	<b>鑫园森林海</b> 11层 12 187㎡ 精装四 房 280万 84702132	<b>茶南福园</b> 4/6 49㎡ 精装两室 66.6万 66670128	<b>枫丹白露</b> 5/7 90㎡ 双南全三 130万 66670125	<b>东井村</b> 1/6 58.5㎡ 简装 30㎡ 61万 66670125	<b>麒麟山庄</b> 11-12/19+40㎡ 新空 透 135万 84710630
<b>宝地园</b> 4/7 59㎡ 精装小 93万 84702132	<b>朝天宫</b> 6/7 118㎡ 精装双南 132万 84710632	<b>止马营</b> 5/7 95㎡ 精装双南 124万 66670125	<b>苏建艳阳居</b> 7/11 124㎡ 奥体精 185万 66670129	<b>夫子庙</b> 28/30 76㎡ 精装南 28万 84702132	<b>金陵五村</b> 2/9 133㎡ 新空三 190万 84702133	<b>求购仙林套房</b> 18951626787
<b>蓝天园</b> 6/4 70㎡ 两房两厅 166万 84702132	<b>朝天宫</b> 1/7 80㎡ 精装双南 120万 84702132	<b>中华路连锁店</b> 1/7 62+20㎡ 地铁 95万 66670137	<b>玄武区</b>	<b>弓箭坊</b> 2/9 115㎡ 精装 235万 66670133	<b>金陵五村</b> 1/7 68㎡ 精装双南 20㎡ 73万 66670120	<b>亚东城</b> 17/17 78㎡ 精装全 106万 89620570
<b>黑龙江路</b> 4/7 78㎡ 双南精装 114万 66670125	<b>城开家园</b> 15/16 135㎡ 三 245万 66670130	<b>紫金山水苑</b> 5/6 113.5㎡ 豪 240万 84702132	<b>珠江路连锁店</b> 1/7 67㎡ 营 158万 84710632	<b>宏图上花园</b> 2/9 115㎡ 精装 235万 66670133	<b>和燕园</b> 1/7 68㎡ 精装双南 20㎡ 73万 66670120	<b>东方天郡</b> 2/18 123㎡ 新空 165万 89620511
<b>湖北路连锁店</b> 1/7 75㎡ 正 15万 288万 84702133	<b>城市之星</b> 6/11 70㎡ 05 113万 66670125	<b>良友里</b> 4/7 90㎡ 四 130万 66670129	<b>百仕园</b> 1/7 105㎡ 精装 268万 66670133	<b>来凤小区</b> 2/6 64.5㎡ 简装 78万 84702132	<b>五塘广场旁</b> 3/4 58㎡ 双南 57万 66670120	<b>东方天郡</b> 2/18 123㎡ 新空 165万 89620511
<b>汇杰公寓</b> 17/19 104㎡ 三 262万 66670130	<b>大地豪庭</b> 4/11 141㎡ 三 211万 66670130	<b>建业区</b>	<b>后宰门</b> 1/7 54㎡ 精装 83万 66670133	<b>马道街</b> 5/7 58㎡ 南北 75万 66670130	<b>五塘新村</b> 1/7 58㎡ 双南 61.5万 66670120	<b>康桥圣菲</b> 4/5 50+6㎡ 送 72万 89620570
<b>马台街</b> 5/7 45㎡ 精装 60.8万 66670121	<b>二条巷</b> 6/7 57㎡ 含 73万 66670125	<b>安如村</b> 3/7 82.5㎡ 精装 89万 84717152	<b>花园路</b>	<b>木匠营</b> 5/7 50㎡ 南北 75.8万 66670130	<b>热河南路</b> 6F 51㎡ 精装 51万 66670125	<b>香樟园</b> 2/18 131㎡ 精装 165万 89620511
<b>金源太古城</b> 10/12 130㎡ 三 260万 84702133	<b>富丽山庄</b> 1-2/7 139+16㎡ 五 315万 84710632	<b>茶南仁园</b> 1/6 58.8㎡ 小 150万 84702132	<b>后宰门</b> 1-3/3 210㎡ 精 420万 66670134	<b>木匠营</b> 4/7 80㎡ 精装 87万 84717152	<b>建宁路</b> 1/6 42+30㎡ 三 53.5万 66670125	<b>香樟园</b> 7/11 138㎡ 新空 176万 89620570
<b>劲顺花园</b> 5/7 60㎡ 97 92万 66670125	<b>火瓦巷</b> 5/6 58.5㎡ 双 100万 99万 66670120	<b>长虹路(00)</b> 5/7 90.4㎡ 精 133万 84702133	<b>汉府雅苑</b> 6/12 182㎡ 南北 510万 66670134	<b>双塘里小区</b> 2/7 61㎡ 南北 84万 84710631	<b>近阜桥地铁口</b> 5/6 45㎡ 全 47万 84710631	<b>东方天郡</b> 11/11 89㎡ 佳 111万 89620511
<b>利奥大厦</b> 18/26 64㎡ 精 106万 84710632	<b>火瓦巷</b> 7/7 125㎡ 外 160万 66670120	<b>长虹后街</b> 4/7 53㎡ 双 81万 66670137	<b>居安里</b> 4/6 56㎡ 南北 90万 66670134	<b>秦虹怡居园</b> 3/7 78㎡ 三 37.6万 66670137	<b>上城风景</b> 1/6 61+30㎡ 北 82万 89620570	<b>香樟园</b> 17/18 123㎡ 北 162万 89620509
<b>蓝山国际</b> 2/6 113㎡ 豪 262万 66670133	<b>建康路</b> 5/7 64㎡ 96 57万 66670125	<b>嘉业阳光城</b> 1/11 159㎡ 新 280万 84717152	<b>康定里部队房</b> 5/7 108+20㎡ 双 155万 84702133	<b>秦虹怡居园</b> 3/7 78㎡ 三 37.6万 66670137	<b>尧建新村</b> 1/6 92+30㎡ 全 82万 89620570	<b>香樟园</b> 17/18 137㎡ 佳 165万 89620509
<b>龙裕顺顺苑</b> 5/11 99㎡ 双 220万 66670120	<b>金鼎湾国际</b> 4/11 138㎡ 双 470万 84702133	<b>积善新寓</b> 6-7 148㎡ 豪 168万 66670121	<b>如意里</b> 5/7 64㎡ 南北 212万 84702133	<b>秦虹怡居园</b> 3/7 78㎡ 三 37.6万 66670137	<b>进取村</b> 5/7 89㎡ 双南 89.6万 89620509	<b>香樟园</b> 17/18 137㎡ 佳 165万 89620509
<b>龙凤玫瑰园</b> 8/18 132㎡ 新 240万 66670121	<b>金鼎湾</b> 5F 140㎡ 豪 417万 66670133	<b>今日家园</b> 4/6 113㎡ 双 168万 66670120	<b>珠江路未来城</b> 9/9 60+80㎡ 正 115万 66670134	<b>双塘里小区</b> 2/7 61㎡ 南北 84万 84710631	<b>金山花苑</b> 4/7 145㎡ 新 80万 89620570	<b>尚东花园</b> 5/5 87㎡ 新空 160万 89620512
<b>清凉门花开园</b> 4/6 66㎡ 双南 108万 84702132	<b>金龙蟠家苑</b> 24层 25 226㎡ 景 458万 84710631	<b>金陵世家</b> 12/12 131㎡ 精 200万 84717152	<b>西家大塘</b> 1/6 45㎡ 13中 10㎡ 55万 84710631	<b>秦虹怡居园</b> 3/7 78㎡ 三 37.6万 66670137	<b>壹城</b>	<b>尚东花园</b> 5/5 87㎡ 新空 160万 89620512
<b>清凉门花开园</b> 1/7 65㎡ 双南 135万 84702133	<b>金陵王府</b> 13/16 136㎡ 30 130万 66670130	<b>天成苑</b> 15/19 133㎡ 精 210万 84717152	<b>新立基大厦</b> 25/26 102㎡ 全 205万 84710632	<b>秦虹怡居园</b> 3/7 78㎡ 三 37.6万 66670137	<b>兴都花园</b>	<b>仙鹤山庄</b> 1/6 96+30㎡ 北 106万 89620570
<b>水佐岗48巷</b> 2/6 69㎡ 南北 66.5万 84702133	<b>凯悦天琴</b> 13/16 136㎡ 30 130万 66670130	<b>奥体双和园</b> 11层 12 126.8㎡ 新 217万 66670137	<b>紫鑫城</b> 7/7 119㎡ 三 150万 66670134	<b>雨花台区</b>	<b>壹城</b>	<b>雁鸣山庄</b> 4/5 54㎡ 精 55万 89620511
<b>钟阜路</b> 1/7 94㎡ 四 126.8万 66670125	<b>明故宫小区</b> 1/7 56㎡ 阳 85万 84710631	<b>玉塘村小区</b> 5/5 56㎡ 双 70万 84710631	<b>银城东苑</b> 11/18 124㎡ 双 117万 84710631	<b>景明家园</b> 5/7 55㎡ 两 41万 66670125	<b>兴都花园</b>	<b>南大公寓</b> 5/6 89㎡ 佳 101万 89620512
<b>珠江路地铁口</b> 5/11 38㎡ 高 70万 66670120	<b>明故宫小区</b> 2/6 38㎡ 地 53万 84710631	<b>苏建豪庭</b> 6层 174㎡ 精 213万 84717152	<b>月苑小区</b> 6/7 64.5㎡ 南 71万 84710631	<b>龙福花园</b> 4/7 78㎡ 精 96万 84717152	<b>兴都花园</b>	<b>仙林紫金上林院</b> 1/5 136㎡ 地 178万 89620509
<b>玄武湖旁</b> 1/7 59.9㎡ 精 119万 15365044156	<b>申家巷</b> 4/9 127.4㎡ 01 178万 66670137	<b>怡康新寓</b> 6层 217㎡ 精 210万 66670134	<b>中山门地铁口</b> 2/6 62㎡ 全 92万 66670125	<b>仁恒翠竹园</b> 3/9 152㎡ 三 307万 89620133	<b>兴都花园</b>	<b>山水风华</b> 2-3/4 144㎡ 豪 280万 89620511
<b>五台山</b> 2/7 92㎡ 拉小 206万 13951955490	<b>四条巷</b> 2/4 45㎡ 婚 24万 84702133	<b>云锦美地</b> 2/6 93.5㎡ 精 192万 84717152	<b>月苑四村</b> 2/7 94㎡ 精 122.8万 89620511	<b>安德门</b>	<b>兴都花园</b>	<b>金陵家天下</b> 1-2 302㎡ 双 200万 66670130
<b>腾飞园</b> 4/7 61㎡ 力 100万 66670132	<b>象房村</b> 3/7 101㎡ 18 153万 84702132	<b>云锦美地</b> 8/11 113㎡ 3房 215万 84717152	<b>月苑三村</b> 1/6 70+10㎡ 北 89万 89620570	<b>安德门</b>	<b>兴都花园</b>	<b>汇杰文庭</b> 1-2 302㎡ 双 200万 66670130
<b>蓝天园</b> 6/6 70㎡ 新 165万 66670132	<b>太平南路</b> 3/7 101㎡ 18 153万 84702132	<b>中海塞纳丽舍</b> 8/11 134.1㎡ 3房 280万 84717152	<b>长江路</b> 5/7 55㎡ 九 130万 13776602300	<b>安德门</b>	<b>兴都花园</b>	<b>依云溪谷别墅</b> 261㎡ 送 390万 13776602300