

调控尴尬 城东一小区二手房价半年涨4000元/平方米

8月全市挂牌价创历史新高

刘先生年初就看中了城东月牙湖旁紫金城的房子，当时觉得价格太高，又正好遇上了调控，他期望房价降点再出手。然而，半年后他再看该小区二手房的报价被吓了一跳，3月份报价1.3万元/平方米的房子，现在普遍要1.7万元/平方米以上。实际上这并非个案，365地产家居网统计数据显示，8月份南京二手房全市个人挂牌均价为12014元/平方米，比年初上涨了近2000元/平方米，这轮号称史上最严厉的调控或将遭遇尴尬。

稍一犹豫，买房要多掏30万

市场观察
“房主根本不管什么调控，现在不买恐怕以后会更贵。”中介的话让刘先生寒心。刘先生夫妇打算近两年要小孩，3月份，他们准备把鼓楼的小两房卖掉，换套100平米左右的三房。他看中了城东的紫金城，该小区不仅临近地铁二号线，而且靠近月牙湖，又是2000年以后的多层房源。“当时看了好几套，价格都在13000多元/平米。”刘先生算

了笔账，如果把小房子卖掉能有50多万元首付款，还要另外贷款80万元，月供5000多元，压力比较大，就开始犹豫。他的看房经历也不怎么顺心，几乎遇到的房主态度都很强硬。他说：“有个房主居然说你确定买了吗，不买就不要看。”后来4月份调控政策出台，他便加入观望队伍。

半年后，刘先生等来了失望。“之前勉强还能承受，现在彻底没

希望了。”他说，前两天他上网看了一下，这个小区的二手房报价基本都超过17000元/平米，单价比半年前涨了4000多元。记者查询发现，现在该小区一套简装95平米的三房单价17052元/平米。刘先生现在买的话，要比半年前多花30多万元。365地产家居网数据显示，紫金城9月的挂牌均价为17572元/平米，比3月的13725元/平米涨了近4000元/平米。

房主心态好，报价“跟风涨”

调控4个多月了，为什么房价还会涨这么多？“虽然该小区有地铁和景观优势，但并非是涨价个案，几个月来，南京的二手房价格确实整体上涨。”中广置业业务部经理韩俊说，从该公司数据监测看，像紫金城这样有特殊资源的房子，涨幅比一般房源要高1.5到2倍。365地产家居网统计数据显示，8月份南京二手

房全市个人挂牌均价为12014元/平米，而2月份只有10082元/平米，3月份只有10762元/平米，现在的挂牌价比4月份12000元/平米的高峰更高，应该算是历史最高峰。同比7月，全市有5个区域挂牌价环比上涨，包括白下、玄武、鼓楼、秦淮以及建邺区。

二手房涨价和商品房有明显区别，房主“跟风涨”的特点很明

显。韩俊指出，与开发商不同，不管是投资客还是自住的，房主的资金压力都小得多，遭遇调控也很少有房主会降价。相反，只要市场转好点，就有房主忍不住提价，其他房主就跟着涨。他说：“别的报价是他们的主要参考，即使他们也觉得价格离谱，但都不想卖亏，尤其是经历了近一两年房价大涨之后，这种心态更明显。”

9月成交量持续放大 交易旺季正渐行渐近

业内分析
184套！180套！307套……9月份以来，南京二手房成交量继续放大，9月8日单日成交更是突破了300套，8月份以来南京二手房成交量持续放大的趋势在延续。我爱我家市场部经理舒莉莉分析，近期市场成交量的持续放大，意味着政策辐射影响下的市场跌势已经止步，交易旺季的脚步渐行渐近。虽然监管层仍然坚持将抑制投资型购房和打压高房价进行到底，各大银行也在本月陆续取消了三套房贷的银信合作，但就目前的市场状况来看，面对购房者强劲的置业动能，“政策市”的后劲还是略显乏力，对市场的回暖阻力也并不大。

我爱我家数据显示，8月份南京二手房买卖供求比1.34：1，与7月份相比，房源增加了

17.18%，客源增加了42.39%，成交量增加了53.78%。客源量和需求量上升明显，目前楼市的需求量和成交量和2009年牛市相比只有较小差距。现在市场上的买房主力是刚需客户和部分改善型购房人，随着政策施行的时间越来越长，购房人适应了目前的楼市政策，不会再轻易恐慌，他们大多有自己的主见，会结合政策和自身的实际情况去选择合适的购房时机。

“这轮调控就像把水管拧住了，但是水并没有关，需求依然在，肯定会逐步释放。”韩俊认为，通过限制贷款进行调控效果有限，房价会随着成交量放大继续上涨，如果没有真正有效的后续政策出台，这轮调控可能又将陷入尴尬。

快报记者 文涛

3天包售		名基房产										招聘业务员		
84730611												底薪 800+ 高提成 66910218		
鼓楼区		华宝新寓	2/7 67m ² 新装环境优 115 万 66670132	砂珠巷小区	5/35 70m ² 西南毛坯 100 万 66670137	欧洲城	8/11 102m ² 精装送设施 200 万 66670120	紫鑫城	7/11 119m ² 双南一北小区佳 150 万 66670134	龙福花园	4/7 78m ² 精装双南一北 25 92.8 万 84717152	麒麟山庄	11-12 179-40m ² 新空送露台 套 140 万 84710630	
宝地园连家店		山西路	2/6 50m ² 简装全明两室 66.3 万 66670128	申家巷	4/9 127.4m ² 三室二厅精 178 万 66670137	双和园	18/8 19 102m ² 新空毛坯含税 133 万 66670120	聚宝山庄	3/11 137m ² 新空三南一北 位佳 160 万 89620509	雨花西路	3/6 62m ² 实小区带户口价 73 万 66670121	麒麟绵城	12/18 95m ² 双南位佳东边户 90 万 89620509	
水佐岗门面		长阳花园	3/6 102m ² 新豪装学区房 佳 198 万 66670129	王府大街	7F 56m ² 新装修拎包 83.8 万 66670125	水西门大街	18/31 47m ² 单室全明湖景房 66 万 66670134	月苑四村	2/7 94m ² 精装全明位佳 122 万 89620511	安德门	8/11 90m ² 08 年房特价 113 万 13776602300	麒麟山庄	11/12 179-40m ² 新空全明送露台 套 138 万 89620509	
石头城连家店		宁乐新苑	1/7 120m ² 市中心好房 50m ² 218 万 66670129	王府园小区	6/7 60.5m ² 精装三中全明 87.5 万 84710632	苏建豪庭	4/7 94m ² 南北婚装二房二厅 178 万 66670137	秦淮区	白鹭东苑	5/7 93m ² 精装东南价优 112 万 66670133	颐家春天	17/88m ² 新空环优急售 49.5 万 13390796871		
中央路门面		新金贸花园	4/7 84m ² 商中心租品房 170 万 66670129	象房村	2/6 45m ² 拧装两室送设施 88 万 84702133	奥体天成苑	15/19 133m ² 面积送3房2卫40m ² 全套20.8 万 84717152	白鹭东苑	17/8 70.5m ² 高档豪装特价价 包住 135 万 84702132	枫丹白露	3/5 88m ² 双南豪装景观安静 193 万 66670130	麒麟山庄	11-12 179-40m ² 新空送露台 套 140 万 84710630	
碧树园		大桥南路	35.79m ² 高层 30m 地下室 188 万 84717152	中华路连家店	1/7 62-20m ² 三房带 3 米阳台 99 万 66670137	绣花巷小区	17/64.3m ² 南北精装 15m ² 96.8 万 84702133	兴达新寓	4/7 54.5m ² 南北全明小区 好 72 万 84710631	枫丹白露	9/10 155m ² 03 房精装 3 房 5 万 含税 258 万 66670123	安德门	8/11 90m ² 08 年房特价 113 万 13776602300	
蓝旗街连家店		定淮门	1F 54m ² 营业中租 5 万 108 万 66670125	蓝旗街连家店	2/7 55m ² 双南面营业中 148 万 66670133	象房村	2/6 45m ² 拧装两室送设施 88 万 84702133	奥体天成苑	17/8 70.5m ² 高档豪装特价价 包住 135 万 84702132	白鹭东苑	5/7 93m ² 精装东南价优 112 万 66670133	秦淮区	白鹭东苑	17/8 70.5m ² 高档豪装特价价 包住 135 万 84702132
白下区		华宝新寓	1/6 87m ² 三房 50m ² 宜投 资 225 万 66670123	申家巷	4/9 127.4m ² 三室二厅精 178 万 66670137	双和园	18/8 19 102m ² 新空毛坯含税 133 万 66670120	聚宝山庄	3/11 137m ² 新空三南一北 位佳 160 万 89620509	龙福花园	4/7 78m ² 精装双南一北 25 92.8 万 84717152	麒麟山庄	11-12 179-40m ² 新空送露台 套 140 万 84710630	
白下区		华宝新寓	1/6 87m ² 三房 50m ² 宜投 资 225 万 66670123	申家巷	4/9 127.4m ² 三室二厅精 178 万 66670137	双和园	18/8 19 102m ² 新空毛坯含税 133 万 66670120	聚宝山庄	3/11 137m ² 新空三南一北 位佳 160 万 89620509	雨花西路	3/6 62m ² 实小区带户口价 73 万 66670121	麒麟绵城	12/18 95m ² 双南位佳东边户 90 万 89620509	
白下区		华宝新寓	1/6 87m ² 三房 50m ² 宜投 资 225 万 66670123	申家巷	4/9 127.4m ² 三室二厅精 178 万 66670137	双和园	18/8 19 102m ² 新空毛坯含税 133 万 66670120	聚宝山庄	3/11 137m ² 新空三南一北 位佳 160 万 89620509	月苑四村	2/7 94m ² 精装全明位佳 122 万 89620511	安德门	8/11 90m ² 08 年房特价 113 万 13776602300	
白下区		华宝新寓	1/6 87m ² 三房 50m ² 宜投 资 225 万 66670123	申家巷	4/9 127.4m ² 三室二厅精 178 万 66670137	双和园	18/8 19 102m ² 新空毛坯含税 133 万 66670120	聚宝山庄	3/11 137m ² 新空三南一北 位佳 160 万 89620509	秦淮区	白鹭东苑	5/7 93m ² 精装东南价优 112 万 66670133	颐家春天	17/88m ² 新空环优急售 49.5 万 13390796871
白下区		华宝新寓	1/6 87m ² 三房 50m ² 宜投 资 225 万 66670123	申家巷	4/9 127.4m ² 三室二厅精 178 万 66670137	双和园	18/8 19 102m ² 新空毛坯含税 133 万 66670120	聚宝山庄	3/11 137m ² 新空三南一北 位佳 160 万 89620509	龙福花园	4/7 78m ² 精装双南一北 25 92.8 万 84717152	麒麟山庄	11-12 179-40m ² 新空送露台 套 140 万 84710630	
白下区		华宝新寓	1/6 87m ² 三房 50m ² 宜投 资 225 万 66670123	申家巷	4/9 127.4m ² 三室二厅精 178 万 66670137	双和园	18/8 19 102m ² 新空毛坯含税 133 万 66670120	聚宝山庄	3/11 137m ² 新空三南一北 位佳 160 万 89620509	雨花西路	3/6 62m ² 实小区带户口价 73 万 66670121	麒麟绵城	12/18 95m ² 双南位佳东边户 90 万 89620509	
白下区		华宝新寓	1/6 87m ² 三房 50m ² 宜投 资 225 万 66670123	申家巷	4/9 127.4m ² 三室二厅精 178 万 66670137	双和园	18/8 19 102m ² 新空毛坯含税 133 万 66670120	聚宝山庄	3/11 137m ² 新空三南一北 位佳 160 万 89620509	月苑四村	2/7 94m ² 精装全明位佳 122 万 89620511	安德门	8/11 90m ² 08 年房特价 113 万 13776602300	
白下区		华宝新寓	1/6 87m ² 三房 50m ² 宜投 资 225 万 66670123	申家巷	4/9 127.4m ² 三室二厅精 178 万 66670137	双和园	18/8 19 102m ² 新空毛坯含税 133 万 66670120	聚宝山庄	3/11 137m ² 新空三南一北 位佳 160 万 89620509	秦淮区	白鹭东苑	5/7 93m ² 精装东南价优 112 万 66670133	颐家春天	17/88m ² 新空环优急售 49.5 万 13390796871
白下区		华宝新寓	1/6 87m ² 三房 50m ² 宜投 资 225 万 66670123	申家巷	4/9 127.4m ² 三室二厅精 178 万 66670137	双和园	18/8 19 102m ² 新空毛坯含税 133 万 66670120	聚宝山庄	3/11 137m ² 新空三南一北 位佳 160 万 89620509	龙福花园	4/7 78m ² 精装双南一北 25 92.8 万 84717152	麒麟山庄	11-12 179-40m ² 新空送露台 套 140 万 84710630	
白下区		华宝												