

# 上周,南京7区二手房报价下跌

## 是今年以来下跌区域最多的一次

成交量持续低迷,新房价格普遍松动,在这样的市场氛围下,南京的二手房价格终于不再坚挺。网站统计显示,6月上旬南京有7个区的二手房挂牌价格下跌,这是今年以来南京二手房报价出现下跌区域最多的一次。调控后建邺区的报价下跌达到4.5%，“领跌”全市。

□快报记者 马乐乐

### 建邺区： 奥体地区二手房价终于跌了

根据365地产家居网的统计,6月上旬南京二手房的报价,与5月份相比有7个区的挂牌均价出现不同程度的下降,分别是建邺区、玄武区、秦淮区、鼓楼区、下关区、浦口区和六合区。今年以来,即使遭遇政策打压,南京的二手房价格也一直较为坚挺,5月份两江

板块的二手房报价出现松动,但是像6月上旬南京出现7个区二手房报价下跌的情况,却是第一回。

6月上旬的降价排行榜上,建邺区出人意料地压过两江板块,成为当仁不让的“领跌”龙头。统计显示,建邺区6月上旬二手房挂牌均价为16525元/平米,而5月份的数字是17296元/平米,下降了771元/平米,跌幅达到4.5%。

据了解,在本轮调控特别是“未满5年的二手房全额征收营业

税”的政策打压下,奥体地区的房源几乎全部未满5年,且高价和高总价抑制了买房人的需求,导致奥体地区二手房成交异常冷清。而如今,信步经过奥体地区的中介门店前,“直降13万”、“直降20万”的标语不时出现在房源广告上,降价已经成了普遍现象。

安格佳不动产副总经理朱一东说,诚心想卖房的房主,现在在挂牌时都会叮嘱中介“价格有得谈”,或者先砍下十来万再说。

### 江北： 降价的没人买,价格坚挺反而抢

继上个月出现下跌之后,江北地区的二手房6月上旬的挂牌价继续出现小幅下跌。与其他地区二手房报价有涨有跌相比,江北地区的二手房似乎有继续探底的意味。根据南京大贺房地产业务总监苏再龙的观察,江北二手房市场的买方数量仍然不少。苏再龙说,目前江北地区的二手房出现“一冷一热”的现象。一方面,由于手中资金有限的刚需中意面积小、总价低的老房源,导致这些老房源抢手因而价格坚挺。另一方面,一些较新的房源即使房主出现较大幅度的降价,也鲜有购房

人问津,原因是面积大因而总价仍然高,例如明发滨江新城有的房源均价已经降到了7000元/平米,但由于面积100多平米,仍然难以成交。“江北地区还有一个特殊的现象是,大多数投资客仍然在潜伏,由于买入时成本低,他们耐心很好。”苏再龙说,在江北一些大盘中,入住率很低,很明显买房人中有相当多的投资客,但是这些大盘中出来的房源反而不如泰山新村等老小区多。“很多投资客都在等待更好的出货时机,比如地铁三号线开通之日,很可能就是这些小区二手房大量涌现之时。”因此他认为,江北地区的二手房虽然仍有下探空间,但总体而言空间并不会大,刚需人群该出手时仍然应当出手。

## 在南京市浦口区石桥镇,农民集中居住小区“变身”为雅馨园 “伪商品房”小区销售被叫停

最近,网络上有人发帖称,浦口区石桥镇有一处名叫“雅馨园”的小区现房出售,最低价仅为2920元/平米,而且还是70年产权。昨天,国土部门和当地政府介入此事调查,发现这个小区既不是商品房小区,也不是小产权房,而是给当地农民提供集中居住的小区。针对建设单位的违规行为,昨天政府部门已经叫停并责令改正。

□快报记者 马乐乐 文/摄

### 网帖惊爆

### 超低价房 2920元/平米起

《浦口超值现房销售,价格最低2920元/平米。有木有?》——近日,类似标题的帖子几乎每天都会出现在南京一些网络论坛上,点开标题看,内容一致,都是在宣传浦口区一家名为“雅馨园”的楼盘。发帖人称,这家楼盘的价格极低,最低2920元/平米起。

这个帖子对雅馨园的优势进行了详尽的描述,除了强调房价的低廉之外,还指出了交通、配套等利好。“小区出门即是公交车站,临近长江三桥,过江隧道已经开通,在建地铁快速便利!小区出门不远即是幼儿园、小学、中学。周围的配套设施有:农贸市场、超市、银行、邮局、医院、娱乐餐厅等一应俱全。”

有网友惊呼,“比碧桂园还便宜一半,这是不是小产权房啊”。发帖人随即跟帖称,这个楼盘并非小产权房,而是拥有70年产权的商品房。



“选房处”很显眼

### 记者调查

### 这个“商品房小区”是怎样变出来的?

#### 1 从安德门乘公交车要一个小时

发帖人留下了固定电话和手机号码,快报记者拨打固定电话,发现是呼叫转移到手机上的。一位男子接听了电话,对看房要求表示欢迎。“我们的房子升值潜力绝对巨大,你感兴趣可以乘我们的看房车过去,也可以乘雨石线过去看看。”雨石线就是从雨花台南大门开往石桥的公交线路,这条公交线路加上起点站和终点站,也只有7个站点。前天上午9点半,记者来到这条线路的第二站安德门等车,一直等了75分钟才等到。一路上公交车车速很快,抵达石桥仍然花了一个小时。

“雅馨园啊,我带你去,你自己走过去要20分钟。”在石桥车站门口,一名开马自达的老人介绍,雅馨园在当地很有名,大家都知道。

#### 2 小区已经有人入住

马自达沿着大路开了5分钟,就来到一个小区门外,这个小区的房屋已经建成,外立面很新。在一栋两层小楼前,能看到“石桥雅馨园选房处”的牌子。

售楼处里只有两名售楼小姐在发呆,见有人进来,一位售楼小姐走来热情地介绍起了这个楼盘。“小区有多层和别墅,别墅里面有联排、双拼和独栋。多层的户型主要在86—98平米之间。我们是一房一价,一楼最低的价格只有2920元/平米,一般的也就在3100—3200元/平米,一套房子30万左右就够了。”

“这儿交通挺方便的。”她说,“地铁12号线终点站不是在黄里吗?这儿离黄里只有六七公里。”

“我们现在是现房销售,接下来一批马上就要交付了。”她指着远处的几幢楼说,第一批交付的几幢楼里都已经有人入住,“好多南京人过来买了投资的,也有在浦口上班的人买的”。记者踩过泥泞发现,小区最东端的4幢多层的确已经交付,有几套房屋的阳台上晒着被子和衣服,而网上帖子中的照片也正来源于这4幢。



这就是雅馨园

除了这4幢楼,小区其他地方的道路尚未完工,挖掘机躺在土堆旁,整个小区的工地上没有见到一个工人。

#### 3 “小产权房”竟能转正?

“雅馨园过去是小产权房,现在不是了。”售楼小姐似乎看出了什么,笑着解释说,“要不然也不会价格这么便宜,目前我们的大土地证还没分割下来,等分割下来之后还可能涨价。”

在售楼处的醒目位置,张贴着一张写给“全体业主”的通告,上面写着:雅馨园小区原土地使用权性质为农村集体土地(俗称小产权房),经政府部门多方努力根据上级政府有关部门批准,先转为国有建设用地,我们广大业主原先购置的房产是不含土地费用的,故而经过测算土地楼地板价为750元/平米,也就是土地出让金,指挥部先将土地出让金垫交主管部门,请广大业主接到通告后按自购的房产面积补交土地出让金。

这份通告的落款是“浦口区石桥镇高庙中心居住区联合指挥部”,还加盖了印章,时间为去年12月。

售楼小姐解释说,小区的多层住宅是可以转为国有土地的,但是别墅不能,只要交几万元土地出让金就可以顺利办到。“小区200多套房子,我们已经卖出66

套了,你想买要抓紧。”

#### 4 商品房? 农民集中区?

售楼小姐给了记者一张雅馨园的宣传页。在正面的下方赫然印着,建设单位:浦口区石桥镇人民政府。

“我们楼盘就是政府盖的。”售楼小姐说。当记者询问政府是否可以直接盖这样的“商品房小区”时,售楼小姐又改口说:“我们的是开发商盖的。”

在宣传页反面的下方,还印上了该楼盘的建设用地规划许可证号。通过上面显示的号码,在南京市规划局网站可以查询到,这个项目名称叫做“石桥镇高庙农民集中区”。一个“农民集中区”,又为何会摇身一变成为“商品房小区”?售楼小姐称不太清楚。

南京市房产管理部门规定,在售的商品房小区,都必须在网上房地产公示。在网上房地产输入“雅馨园”或“高庙农民集中区”,都无法查询到任何信息。这意味着,这个楼盘现在绝非商品房小区。

“从来没听说过浦口区有叫雅馨园的商品房项目。”浦口区房地产交易登记中心一位相关人士介绍说,目前浦口区除了桥林镇,其他乡镇都没有商品房项目,“石桥镇位置比桥林更偏,估计是小产权房吧?”

### 紧急叫停

### 石桥镇政府： 只卖出6套 已禁止相关单位 售该小区房屋

记者找到浦口区国土局,国土局有关人士得知此事后感到很吃惊:“我们浦口哪里有小产权房?这是明显违反国家政策的。”国土局方面随即联系石桥镇政府,询问雅馨园的情况。

石桥镇政府则针对此事紧急进行调查,这才发现所谓的雅馨园项目完全就是“忽悠”人的。镇长赵业亮介绍说,石桥镇高庙农民集中区大约是6年前按照关于“农民集中居住”的政策进行的试点,是为了给房屋被拆迁农民进行集中居住所用。但是由于高庙村经济欠发达,愿意接受集中居住的农民数量很少,因此这个项目推进速度较慢,直到去年才大致建设完成。这个项目既不是小产权房,也不是商品房。

他解释说,这个项目是高庙村委托一家建设公司承建的,在实际操作中,有少数分得房屋的农民由于不愿交房款,就与建设公司协商由公司房屋回购,而这家建设公司拿到少量回购的房屋后,就包装成雅馨园,准备卖给购房者。“实际上,这个小区的房子只有当地农民凭借拆迁协议,才能办得到集体土地证,其他人来买房不可能办到证的。据我们了解,目前建设公司卖出了6套房屋,我们将查处此事。”至于已售出的房屋,将争取协调解决。

石桥镇政府调查清楚后,昨天下午已经严肃查处此事,责令这家建设单位不得再对外销售小区房屋,今后这个小区的房屋只能销售给当地农民居住。赵业亮也感谢媒体的监督,并表示镇里一直是严格执行国家土地政策的,高庙农民集中区的前期操作一直合乎政策法规,但由于工作疏忽导致被钻空子,今后将加强管理杜绝这类事件。