

淘房

RealEstate

在南京各大板块中,江北历来是受调控影响最大的板块,其房价的大涨大跌让买房人无所适从。不过今年江北房价却没有明显波动,长期保持在7000到8000元/平方米,3月份以来大量刚需开始买房,江北的二手房市场明显回暖,近期多家中介在江北开新店。业内人士分析,随着各类配套的升级,江北二手房市场将日趋稳定,是刚需购房人的主要选择。

□现代快报记者 文涛

江北二手房价格暂别大涨大跌

刚需结束观望忙买房,中介看好后市忙扩张

日均交易量同比上涨六成多

2011年调控后江北房价普降,大量买房人陷入观望,浦口区二手房全年成交4981套,月均成交量仅415套。今年3月浦口二手房成交量为687套,是2011年月均成交量的1.65倍。“看房人明显增多,是去年的一倍甚至几倍。”中广置业江北区域经理成正新

说,去年一名经纪人平均一天接待1名看房人,现在一天能接待两三名甚至五六个人看房。市场明显回暖,该公司业绩明显上涨,2月份中广置业江北区域业绩比1月份上涨超100%,3月份比2月份上涨37%。大贺房产江北分公司业务总监苏再龙说:“近期,公司

经纪人每月人均卖1套房,而去年此数据只有0.3到0.4。”

网上房地产数据显示,截至4月18日,今年浦口区二手房共成交1434套,成交面积约13.5万平方米,成交套数居全市第三,成交面积居全市第二。浦口区正成为刚需购房人的主要选择之一。

房价是否长期稳定尚待观察

历来江北房价都会随着调控而明显下降,为什么这轮调控中江北房价却没有下降太多呢?业内普遍认为,主要原因是该区域配套的日趋成熟;地铁3号线将在2014年开通,弘阳广场让该区域有了自己的商业中心。此外多所名校进入江北,满足了很多家长的需求。胡涓娟认为,另一原因是需求量大,江北是目前房价洼地,是刚需的主要选择。只要没有更严厉的政策出台,江北房价在今年甚至更长的时间都将保持平稳。

去年下半年,明发滨江新城的中介一条街关闭了数家门店,但随着市场的回暖,近期又有多家中介开店。有业内人士表示,中介门店忽开忽关,本身就是市场不稳定的表现,有雅居乐天价地王在,江北二手房价能稳多久还很难说。

房价平稳!买房人安心出手

“今年以来,江北二手房价格一直稳定在7000到8000元/平方米。”苏再龙说,去年房价确实有所下降,从2010年的8000~9000元/平方米降至7000~8000元/平方米。但是,从去年下半年一直到今年一季度,江北房价都保持稳定。记者网上查询发现,目前江北二手房房源量较大的天润城、明发滨江新城、威尼斯

水城、大华锦绣华城和旭日爱上城的二手房报价普遍都在7000多元/平方米,与去年下半年基本持平。

“江北房价保持平稳,推动了刚需出手。”我爱我家市场部总监胡涓娟说。“以前新房、二手房价格大幅倒挂的现象也没有了,目前江北二手房价只比新房价格略高。”苏再龙透露,即使加上税费,二手

房实际成交价也不比新房贵多少,这也让购房人更放心。

目前江北各个板块二手房价中,最高的是临江纬七路过江隧道和珠江镇的小区,和城北威尼斯水城一期、二期的花园洋房和明发滨江新城部分板式结构的房源,价格为8000~9000元/平方米,其他多数普通房源为7000~8000元/平方米。

你问我答

房款早已付 现在过户咋监管?

2010年2月,王先生买了一套房,79平方米总价90万元,当年4月支付了50万元房款。该房2012年4月交易满五年,他和房主约定今年4月过户,付清余款。按交易“新规”,除定金外的所有房款都要监管,交易完成后房主才能拿到房款。最终,王先生找到了当年支付的50万元房款时银行转账凭证,房管部门批准了他按照4月1日前的原交易程序过户。

贷款银行不在合作范围怎么解押?

赵女士准备购买一套60多平方米的二手房,总价70万元,但需26万元解押才能过户,她准备首付26万元给房主解押。按照新规,房款必须全部监管,这26万元也要先存入资金监管账户后,由交易保证机构代为解押。然而,赵女士和房主吴先生准备按新规办理手续时,工作人员告诉他们,房主贷款的银行暂时不在合作范围内,不能提供解押服务。经协商,工作人员让他们自行解押,这笔用于解押的房款暂不进行资金监管。南京市房屋置业担保有限公司朱经理说,目前与公司合作的银行有交通银行、兴业银行、工商银行、农业银行、招商银行、中国银行、建设银行、浦发银行、南京银行、邮储银行和光大银行。现代快报记者 文涛

主编:顾梅费建 责编:张玮玲 美编:孙月 组版:刘峰

现金收购 快速销售 13814020409

利众

聘置业顾问店长 13951663676

垫资解押解决房产疑难 52231994

门面连家店 后标营连家店 1/6 55m² 126万 主干道市口好 18951863673 后宰门连家店 1/6 90m² 188万 营业中 流量大 18951863673 长白街连家店 1/7 60+20m² 210万 主干道 年租9万 18951863673 火瓦巷连家店 1/6 57m² 140万 市口好 营业中 18951863673 水西门连家店 1/7 64m² 99万 小区连家店 18951863673 汤泉门面房 1/2 18+18m² 21万 新空市口好 13151596305 大明路门面 1-2 220m² 520万 十字路口 52601977 应天大街 1/9 66m² 100万 正规商业 58075035 来凤小区 1/7 50m² 97.8万 市口好 年租金5万 58075035	山西路 南附附中旁 4/7 63m² 90万 套型佳 13390797951 利奥大厦多套 13/20 45m² 63万 精装地铁宜投资 13912908358 玉兰里 4/7 72m² 96万 双南一北全明 83266115 平安里 2/7 58m² 95万 南北精装 83266115 00年水佐岗 2/7 59.8m² 83.6万 房新小区佳 83266331 丁家桥 3/6 48m² 76万 南北全明 83266115 月光广场 23/32 118m² 186万 豪装价低 52601977 华新苑小区 1/6 75m² 128万 双南一北院 30m² 13675196668 上海路金钢街 4/6 59m² 100万 精装房型佳 13675196668 金源太古城 7/10 68.3m² 120万 双南环优 66072606 佳盛花园 7/7 62m² 95万 双南全明价低 66072606 百花小区 1/6 38.8m² 54万 小桃园 66072606 和会街 6/7 71m² 112万 三室小 15851897605	大光路50号 6/6 66.1m² 79万 经典三房 13584032686 银龙花园6期 6/11 59.32m² 67万 毛坯可过户 13805160771 张公桥 12/28 100m² 158万 精装红木家具 13805160771 四方新村 7/7 97.3m² 120万 精装 13611578609 扇骨里 4/6 52m² 62万 双南全明 52313392 苜卫路35号 6/6 48m² 60.5万 两室套型佳 52313362 扇骨里 4/5 52m² 60.5万 简装 13611578609 太平桥南 9/12 114m² 172万 双学区 地势好 52313362 中和桥 2/6 70m² 85.8万 南北精装 58075035 三金福邸 2/6 101m² 172万 精装全明 13851825413 建华大厦 9/12 114m² 172万 双南商住 13851825413	雅居乐花园 11/11 80m² 148万 朝南精装公寓 13851777978 秦淮教师公寓 1/6 78+30m² 105万 98房三室 52230337 秦虹高虹苑 3/7 74m² 86万 双南一北精装 52230337 殷高苑小区 2/6 55m² 75万 南北精装不临街 52230337 来凤小区 2/6 50m² 63万 南北精装 52231994 集庆门内 5/6 56.3m² 61万 南北全明价廉 52231994 玉带园 5/7 60m² 81.5万 南北简装 52230337 00年象房村 3/8 135m² 248万 双南精装 52601977 教师公寓 1/7 78m² 105万 三室有院子 52309778 武定新村 1/5 45m² 56万 双南院房 30m² 13611578609 大光路 4/5 47m² 57.8万 精装拎包入住 13611578609 双桥新村 5/7 90m² 107万 精装 13611578609 康居里 2/7 43m² 53万 环境价优 52313392 高虹苑 5/7 58m² 79万 双南豪装 52313392 乔虹苑 5/7 77m² 96.5万 简装三室 52313362 双桥新村 5/6 90m² 108万 双南厅 40m² 52313392 武定新村多 5/6 66.4m² 75万 简装双南 52313362 怡馨花园 8/11 100m² 164.5万 精装全明 52313362 扇骨里 1/6 45.32m² 64.5万 双南环优 13584032686	红庙 7/7 63m² 108万 05精装全明 13815867844 赞成湖畔月苑综合楼 5/11 101m² 172万 新空房边户无税 13912908358 月苑综合楼 5/15 59m² 72万 双南 15895975854 台城花园 6/7 40m² 98万 南北精装 18913969446 高楼门 6/7 79m² 124.8万 精装即住 13 13451815743 太平桥南 4/7 55m² 86万 两室成小学区 13951850884	雨花台区 春江新城多套 1/6 73m² 75万 双南毛坯 52230337 雨花西路 1/5 42+6m² 46万 南北简装 52230337 仁恒翠竹园 7/8 130m² 245万 精装景观 58075035 仁恒翠竹园 3/8 135m² 248万 08精装 52313362 玻纤院 1/6 42m² 45.8万 南北精装 58075035 高虹苑 1/7 39m² 52万 精装套型佳 83266115 双塘里 6/7 98m² 130万 精装套型佳 83266115	卢龙山庄特价 22/28 137m² 208万 豪装南北通透 13912908358 东井亭社区 1/6 63+30m² 79万 精装4室2厅院 30m² 15380847983 云谷山庄多套 9/9 90m² 104万 新空送露台 100m² 15380847983 云谷山庄 2/11 83m² 91万 双南一北全明 13851825413 盐西街 2/7 80m² 98万 东边户 13390797951 美景雅苑 2/7 120m² 188万 地铁口送车位 13390797951 康居新寓 6/7 80m² 105万 南北全明 13390797951 金陵小区 1/7 65m² 68万 98年双南院 50m² 18951847892 宝象花园多套 1/6 80m² 93万 满五年双南 13327831415 金桥旁 1/6 59+30m² 80万 双南精装 13327831415 桃花源居 2/6 52m² 78万 小桃园风光 13851825413 桥景苑特价 2/6 60m² 62万 新空地下室 30m² 18705142756 金陵三村 5/7 65m² 66万 双南精装 18705142756 新民村 2/6 75m² 95万 双南三室 18705142756 义民新村 6/7 85m² 100万 豪装双南 18705142756 象山雅苑 6/7 64m² 65万 精装南北 18705142756 象山和园多套 10/28 80m² 70万 双南新空 13851867844 多伦路 5/7 85m² 112万 精装双南 13002537728 中央门 3/6 80m² 91万 精装正规 13182885523 汽轮四村 4/5 47m² 42.8万 单位小 83266331 小市新村 6/7 137m² 141.2万 豪装套型佳 83266331 汽轮四村 3/6 57m² 63.6万 新精装房型好 83266331 栖霞区 6-7/7 180m² 232万 豪装带电梯 18951847892	浦口区 大地伊利亚特湾 11/12 106m² 138万 新空花园 15380847983 城市绿洲 7/11 72.13m² 75万 新空双南 15380847983 方圆绿茵 1/6 104m² 114万 三南房型佳 13813962917 方圆绿茵 5/6 105m² 150万 南北 18248782271 迈地铁口 2/5 48m² 54万 双南 15895975854 南砖新村 6/6 44m² 39万 经典单 13813962917 迈地铁口 4/7 45m² 51万 南北 15895975854	江宁 美丽新世界 6/10 145m² 155万 精装送跃层 13151596305 横岭小区 1/6 90m² 45万 毛坯送储藏室 13451815743 天景山 1/6 120m² 65万 毛坯 13451815743 罗托拉小镇 1-3 380m² 628万 双拼花园 13451815743 天元吉第 3/6 108m² 109万 双南一北 13770955026 康桥水岸别墅 1-2 240m² 535万 高档别墅 18013392377 苹果都市 14/16 88m² 59万 双南 18013392377 南方花园 3/11 103m² 127万 新空 18013392377 龙湖湾双拼 1-2 240m² 535万 双拼 13770955026 天地新城 5-6/6 196m² 185万 跃层湖景 13770955026
---	--	--	--	---	--	--	---	---