

淘房

RealEstate

最权威的财富地产杂志

“奥体二手房涨价啦！”近日有不少打算在河西置业的购房人发现，虽然宏观调控的力度越来越大，现在想在这一板块抄底买房却有难度，好多次新盘价格不跌反升。在全城下跌的大背景下，奥体二手房价格真的在上涨吗？现代快报记者采访得知，该板块二手房挂牌价呈上涨态势，但整体成交价却没有那么乐观。

□现代快报记者 张玮玲

ios&Android下载方法
在App store 或安卓市场下载“现代快报精品周刊”，即可阅读更多精彩内容！

奥体二手房价格逆市上涨？

业内人士称：挂牌价上涨，成交价还好

市场

部分房源涨价 整体挂牌价趋于理性

在全城房价下调的情况下，向来较为抗跌的奥体板块的新盘价格一直都很坚挺，而且二手房挂牌价持续上涨，虽然成交价稳中有降，但随着配套的完善及青奥会的预期，该板块的二手房前景被看好，所以成为仅有的价格上涨的片区，甚至不乏个别房源成交价严重超出房主预期。

据现代快报记者了解，西堤国际一套位于四楼的精装修二手房，面积为131平方米，房主以249万元的总价将房源挂出没多久，就有多家中介带人看房，最终一位买家出价260多万元成交。“这个价位已经严重超出房主的心理预期，他认为自己一年工资也就不到十万元，一下子涨了这么多得以成交，甚为欣喜。”在奥体做多年二手房经纪人的葛军告诉记者。

他认为，这套房子具有特殊优势，一是产权满五年，可以节省十多万元的税费，二是附赠车位及初中的双学区，三是南师学区房，所以才如此抢手。“总体来看，房主报价以理性为主，以前是故意抬高，当今是更加贴合市场价。”

房主朱先生近期将奥体新城青桐园的一套房子挂牌出售，此房是136平方米的三房两厅两卫，挂牌价为17000多元/平方米，朱先生明知道别的房源挂牌单价多为19000元甚至2万元，但他依然坚持挂17000多元，“我是真的想出手，遇到合适的买主，省去反复的谈价步骤，也能缩短成交周期。”淘然居房产董事长崔荣丽坦言，“不只是奥体板块，主城区的房源挂牌价近来已经较为理性，大多不会超出成交价太多。”

数据

有价难有市 成交情况不容乐观

虽然4月全市二手房挂牌价和成交价均在下跌，但随着河西的各项配套逐步完善，该片区二手房价格却持续上涨。据365地产家居网统计数据，4月建邺区的挂牌均价为16939元/平方米，3月份该数据为16677元/平方米，上涨了262元/平方米，并且截至5月13日，该区二手房挂牌价已经高达16989元/平方米，仍呈上涨趋势。

“挂牌价上涨，无非就是房主的心理预期向好，毕竟奥体板块的各项配套都在逐步完善，尤其是名校开始招生及商业氛围渐浓，使得房主心态转好。”淘然居房产董事长崔荣丽告诉记者。

不过，虽然挂牌价上涨，

但实际成交价却不令人乐观。据我爱我家统计数据，4月建邺区二手房成交价同比3月下降了4%；满堂红4月该区二手房成交价为15610元/平方米，3月份该数据为15446元/平方米，仅微涨0.01%；中广置业数据也显示，该公司4月份建邺区二手房成交价比3月微涨0.04%。

对此，葛军表示，“整体上说，该片区二手房价格日趋稳定，虽然挂牌价上涨，但实际成交价却比较稳，说明买主还是比较理性的。经过持续调控，像以前那种担心房源被抢而错过置业时机的事情不会再发生了，而且在奥体板块置业的多是改善型客户，所以更为理性。”

后市

区域房价长期看涨

每次房产调控后房价下调，主城区房源价格都是最为坚挺的，尤其是具有多种利好的奥体板块更是为业内人士看好。

“一是本身板块优势明显，教育、医疗、交通、商业配套都在快速改善，区域人气也明显旺盛，房价自然也会逐步上升；另外，随着该片区越来越多的小区房产权满五年，比如万科光明城市、金马郛城、滨江奥城、紫金中华广场、中海塞纳丽舍和西堤国际等小区，买卖这些房源可以省去动辄上十万元的税费，这就必然推高挂牌价和成交价。”港厦房产资深经纪人陈刚分析道。

葛军也认为，虽然距离青奥会开幕还有两年多时间，但楼市利好正在提前酝酿并显现，随着青奥会气氛的渐渐浓郁，板块房价肯定会逐渐提升。“在该板块置业的大多是改善性需求，他们的经济实力相对较强，一旦遇到合适的房源，就会及时出手。换句话说，在区域房价坚挺且有上涨势头的环境下，遇到中意的房源就及时购买，也是明智的选择。”

主编：顾梅建 责编：张玮玲 美编：于飞 组版：唐龔

现金收购 十日包售 13814020409

利众

高薪聘业务员 20名 52230337

垫资解押加贷急用钱解决房产疑难 52231994

鼓楼区 棉鞋营 2/6 60.2m² 84万 南北 可入外户 52231994 龙江百合果园 6/11 161m² 249万 四 室边户豪装 52309778 名人故居 1/3 172+100m² 680万 省委大院四南一北院大 琅小 29中 52309778 雅典花园 1/12 90m² 152万 双 南架空环优 52230337 场门口小区 5/6 52m² 60万 南北 精装两室 52231994 天福园 8/18 100.5m² 218.8万 精装套型佳 83266115 匡庐路 1/7 76m² 190万 精装 方小 29中 83266115 模范马路 2/7 46m² 66万 3小 50中 83266115 老菜市 1/7 43m² 53万 价低 83266115 三牌楼校门口 6/6 56m² 69.2万 全 明套型佳 83266115 利奥大厦多 12/18 64m² 99万 办公精 装纯湖景 13912908358 工人新村 6-7/7 87+20m² 120万 双南 套可加盖 13182885523 金陵大公馆旁 7-7/8 140m² 178万 02房精 装送地下室 13182885523 三牌楼狗耳巷 4/7 81.1m² 140万 精装三 小 50中 13002537728 佳盛花园 10/12 140m² 258万 精装 全明即住 13002537728 厚载巷 6/6 90+40m² 180万 简装 送阁楼加盖 18913969446 华新巷小区 1/6 70+25m² 118万 双南 北 29中 13675196668 南阴阳营 4/6 54m² 96万 双南 学区 13675196668 狗耳巷 6/7 71m² 102万 稀缺三 房学区房 15851897605 交通一村 3/7 55m² 73万 稀缺 三房 15851897605 三牌楼 3/7 42m² 60万 婚装 单室 15005176782 汉中门拉小 3/6 59.7m² 89万 婚装 学区房 13002582148	建邺区 来凤小区 1/7 50m² 97.8万 人流 大租 5万 58075035 南湖中心 4/6 65m² 84万 双南 北全明 18951863673 茶南仁园 1/7 76m² 95万 南北精装 地铁 18951863673 云锦美地多套 1/7 92m² 188万 双南 精装阳光好 52230337 应天花园 5/7 64m² 82万 南北精装 52230337 茶南拓园 1/7 58+40m² 85万 双 南加盖院大 52309778 湖西街天湖园 4/7 55m² 81万 新房全明 83266115 金贸新村 5/7 80m² 108万 98房 双南 13705180328 文体村 2/6 57m² 72.6万 精装 拎包入住 58075035 玄武区 月苑综合楼 5/15 59m² 72万 双南 交通 15895975854 东方城 1/4 104m² 178万 精装 送地下室 13813962917 月苑近贤苑 8/12 69m² 60万 双南 交通 15895975854 珠江路 3/7 62m² 85万 南北 两室 13951850884 花园路15号 4/6 67m² 95万 全明精装 58708759 花园路 4/6 57m² 72万 00 年房南北 58708759 樱铁村 6/7 58m² 58.5万 南北 无税 15005144775 红庙 7/7 63m² 106万 05精装 9中 13815867844 玄武门旁 1/6 72m² 104.6万 新 装院子 83266115 月苑一村 3/6 59.7m² 75万 全明 精装 18913969446 雨花台区 翠岭银河 5/11 78m² 50万 毛坯 经适房有证 52230337 能仁里 3/6 64m² 75.5万 双南 北入外户 18951863673	秦淮区 湖畔之心 13/18 137m² 280万 景观 阳光绝佳 18751872686 中山东路526号 1/4 53m² 79.8万 小 区连家店 15651852100 友谊村 3/5 63m² 73万 南北 可入外户 15651852100 大光路30号 2/5 47m² 56.8万 双南 地段好 15651852100 大光路50号 6/6 66.1m² 79万 经典 三房 13584032686 秦淮区 丽景华庭 6/11 84m² 135万 精 装双南含税 52309778 大马路康居里 5/7 65m² 88.5万 精 装全明边户 58075035 殷高巷 1/6 59m² 87万 南北 边户新婚装 52231994 夫子庙 4/6 67m² 85万 三室 52230337 阳光里小区 5/7 79m² 97万 00房 双南一北 52230337 雅居乐花园 3/26 150m² 275万 四 房净得特价 52230337 凤虹苑 6/7 62m² 82.5万 南北 精装边户 52309778 怡馨花园 8/11 110m² 159万 精 装全东南 52313362 高虹苑 4/7 60m² 80万 精装价优 52313362 教师公寓 2/7 72m² 105万 简装南北 52313362 旭光里08年 1/6 76m² 130万 精装 三室送地下室 52313362 御水湾花园 4/6 100m² 180万 南 北精装环优 58072353 弓箭坊 28/30 76m² 98万 精装价低 58072353 怡馨花园 6/10 110m² 159万 豪 装拎包入住 58072353 怡居园 1/7 130m² 165万 简装 院子 50m² 58072353 龙苑一村 7/7 45m² 58万 南北 精装 14m² 58075035 乔虹苑 7/7 64.3m² 73.8万 02年房 低价出售 18751872686	东井亭 盛世花园 2/6 61.5m² 73.5万 南 北精装 15380847983 安怀村 5/7 59m² 68万 双南 无税 13912908358 安怀新村 1/6 39m² 44万 精装 送院 15380847983 康居新寓 2/7 68m² 90万 南北 全明价优 13390797951 华贵园 2/6 126m² 190万 全新 精装环优 13390797951 燕禾园 2/6 90m² 120万 精装 即住 13390797951 云谷山庄 1/11 116m² 101万 毛坯 证齐露台 13913944538 云谷山庄 1/6 98m² 96万 毛坯 证齐 13913944538 云谷山庄 2/6 74m² 75万 证齐 净 13913944538 云谷山庄 15/17 100m² 95万 双南 精装证齐 18936892196 云谷山庄 5/6 73m² 56万 精装 送露台 13913944538 仁恒翠竹园 7/8 130m² 245万 精装 景观房 58075035 仁恒翠竹园 10/11 127m² 320万 三 室两位 13151596305 下关区 百合华府 2/7 105m² 138万 婚 装三室两厅 52309778 江雁依山郡 7/11 140m² 192万 双南 一北新空 15005144775 江雁依山郡 9/11 88m² 128万 花园 楼王 15005144775 江雁依山郡 10-11/11 155+40m² 220万 正 跃层送露台 13390797951 江雁依山郡 5/11 140+10m² 238万 豪 装送产 13182885523 江雁依山郡 1/11 158m² 172万 花 园小区 13912908358 江雁依山郡 1/7 120m² 158万 精装 边户 13912908358 星河翠庭 4/11 95m² 140万 精装 双南 13912908358 盛世花园 2/7 52m² 60.3万 南北 全明 15005144775 滨江西苑 5/7 68m² 75万 南北 全明 13776638350	栖霞区 金陵新八村 6/7 90m² 100万 两 室简装 15951816227 燕归园 4/6 82m² 110万 双南 北精装 15951816227 金川新寓 1/7 80m² 107万 双南 北精装 15951816227 栖霞区 和燕花园 1/7 98+30m² 130万 院 30 双南 15380847983 兴都花园 5/6 84m² 60万 双南 急售 13776638350 金坊园 4/7 89m² 106万 双南 环优 13813962917 迈地铁口 6/6 44m² 37万 正 单套 13813962917 迈地铁口 4/7 45m² 51万 南 北 15895975854 百水羊城 5/11 86m² 65万 三室毛坯 58072353 江宁区 胜太路地铁口 7/11 162m² 179万 豪 装房 13905192380 胜太路地铁口 6/7 80m² 99.6万 精 装房 13905192380 恒安嘉园 11/12 165m² 157万 送车库 15380988488 美丽新世界 6/10 145m² 155万 精 装送露台 13151596305 浦口区 威新九街区 89m² 6/9 71万 有证 观长江 15380988488 江岸水城 85m² 5/6 58万 9月 满5年 15380988488 明发滨江新城 130m² 2/11 95万 户 型超好 15380988488 天润城 71m² 5/26 55万 价 比高 15380988488 旭日爱上城 97m² 11/18 71万 新 空毛坯 13151596305 星甸 4/4 100m² 33.2万 简装 带户口 13151596305 永宁虹桥 1-2/2 147m² 47.8万 环 好 13151596305 汤泉镇门面 1/3 18m² 21万 挑高5米 多种经营 13151596305
--	---	--	--	---