



# 南京二手房市场首现“指导价” 小区纷纷效仿 最高涨幅达1万元/平方米

近日，江北板块一家楼盘业主委员会发布公告，提议全面上调小区二手房价格，并给出了各个户型的指导报价。据悉，该小区近2年以来二手房价格都未上涨，因而2000多户业主欲集体涨价。而业主通过业委会发布公告并明确指导报价，这在南京尚属首例。

现代快报/ZAKER南京见习记者 纪彦君

**小区业委会规定指导报价  
每平方米最高涨幅1万元**

4月20日，南京明发滨江新城业主委员会发布一则《告明发业主同志意见书》，倡导所有业主上调二手房报价。意见书表示，明发小区比周边优势充足，实际性价比远高于目前二手房价，并提出在2018年5月全部上调二手房价格。根据意见书，小区指导报价从2.8万—3万/m<sup>2</sup>不等。

小区业主表示，明发滨江新城为琅小分校明发滨江小学、南京一中明发滨江分校双学区房。随后，记者在58同城、安居客、赶集网等二手房网站上查阅了明发滨江新城的二手房挂牌及成交均价，发现两者相差无几，小区一、二、三期的均价基本都在2.1万—2.3万/m<sup>2</sup>，四居室还有部分房源未超过2万/m<sup>2</sup>，对比业主指导报价来看，最高涨幅达1万/m<sup>2</sup>。不过，对于小区业主所说的双学区房，有购房者并不认同：“现在南京名校分校遍地开花，都可以说自己是学区房，但是学区房得拿出成绩来，不是你涨价我们愿意买。”



视觉中国 供图

**多个小区集体效仿“涨价”  
购房者却并不买单**

自“指导报价”出现后，不少小区业主纷纷效仿。麒麟板块中南世纪雅苑的业主更是于近日发出《告所有业主意见书》，建议将原本2.5万/m<sup>2</sup>的二手房报价上调至3.3万/m<sup>2</sup>，据意见书所说，无论是环境、交通还是物业，麒麟都不输其他板块，特别是有轨电车开通后，出行时间大大缩短。而根据媒体报道，该小区已有40多户业主反映墙壁渗水问题，目前这一问题仍未解决。对此，有小区业主直接表示：“不值这个钱，旁边都是经济适用房，老百姓也消费不起这个价格。”

实际上，麒麟板块目前二手房成交价普遍在2.5万/m<sup>2</sup>，中海

国际社区的部分房源成交价达到2.6万—2.7万/m<sup>2</sup>，基本没有突破3万/m<sup>2</sup>的房源，更不要说3.3万/m<sup>2</sup>的“天价”了。作为一个相对偏向于刚需的板块来说，前期京奥港未来墅首开时2.5万/m<sup>2</sup>的价格尚且不能被购房者接受，“如果能拿出3万/m<sup>2</sup>的预算，会有更多更好的板块可以选择，没有必要在这里买房了。”有购房者表示。

另外，雨山路一家刚刚交付的楼盘也有业主挂出“天价”，链家二手房网站信息显示，区域二手房挂牌均价2.5万/m<sup>2</sup>，该项目的挂牌价普遍达到2.7万/m<sup>2</sup>，甚至还有部分业主挂出3.7万/m<sup>2</sup>的高价，对比周边楼盘足足高了1.2万/m<sup>2</sup>。对此，有中介表示，因为不着急卖，也看好区域的发展，不少业主都坚持挂高价。

**业内人士：房价由市场决定 自行调价无意义**

虽说二手房市场更多的是自由买卖，并不存在限价的情况，但二手房报价更多的还是基于该区域的实际情况而形成，诸如河西、南站、江宁九龙湖等热门板块，虽然新房二手房价格倒

挂严重，但都有实际成交存在。而像以上所提到的一些人为上调房价的小区，动辄涨幅就达到1万/m<sup>2</sup>，这样的“揠苗助长”，只能造成有价无市的情况。

业内人士表示：这其实反映

出这些小区业主的一种焦虑心态，经过上一轮楼市价格的突飞猛进后，这些小区一直未有上涨，业主的心情可以理解，但联手抬价影响正常的交易秩序，且即便提升报价，买房人也未必会买账。

## 1—4月南京土地成交总额同比下降超7成

5月2日，南京国土资源局公布2018年度国有建设用地供应计划显示，2018年全市国有建设用地供应计划总量在2900公顷，其中经营性用地为750公顷，包括600公顷的商品住房用地(租赁住房用地占比不低于30%)，以及150公顷的商办用地。整体看来供应计划比去年有所微增，但从市场来看，房企的“抢地大战”仍然十分激烈。

现代快报/ZAKER南京记者 陆丹丹

**成交金额下降超7成  
住宅用地供应计划同比下降**

据记者统计，今年1—4月共成交15幅经营性用地，共成交113.777亿元。与去年同期相比，出让地块数量减少7幅，金额则由去年的396.918亿元猛降超7成。在今年出让的16幅地块中，尧化门G08地块因无人竞价而流拍。其他成交地块中，5幅是租赁地块，商办、商住混合地块为10幅。

划推出的经营性用地为750公顷，包括600公顷的商品住房用地(租赁住房用地占比不低于30%)，以及150公顷的商办用地。而去年700公顷的经营性用地供应计划则包含530公顷商品住宅用地以及170公顷商办用地。如此看来，扣除30%租赁地块，今年实际商品住房用地只有420公顷，同比去年下降30%。总体来说，商品住房用地是缩减的。

**专家：多种因素致“数据降温”**

在楼市调控政策频繁出台的背景下，开发企业的拿地心态也受到影响。不仅中小房企拿地越

来越谨慎，一些品牌性房企也开始外拓外地市场或者寻求联合开发。

“项目在短期内根本挣不到钱，不拿地又不行，只要不亏本就可以拿地”，这种矛盾心态在开发商群体中普遍存在。某房企负责人也表示，中小企业已甚少涉足土地招拍挂市场，只有资金实力雄厚、抗风险能力强的大型房企才会参与竞争。

南京工业大学天诚不动产研究所所长吴翔华表示，在政策影响下，土地交易会进一步平稳，土地溢价率收窄，高价地出现的几率将大大下降。

**主城连推7盘皆遇冷  
新房退烧二手房开始回暖**

哑火了整个“金三银四”，近日，南京楼市终于迎来了一波密集开盘。五周前两周，南京城北、江宁、江北等板块(不含都市圈)共计7家楼盘先后加推，主城新房市场终于迎来一波“新鲜血液”。从市场表现来看，虽然推盘潮姗姗来迟，但购房者却并没有太多热情：居然一家都没有卖光！

现代快报/ZAKER南京记者 姜彬彬

**2周内主城新房迎来7连推  
房价贴着地价卖也没用了**

小长假后第二天，城北老盘电建海赋尚城率先打响五月开盘枪声。4日晚间，海赋尚城推出7号楼256套毛坯房源，销许均价25800元/m<sup>2</sup>。据了解，开盘当天共计509组购房者参与摇号，中签率为50.3%。不过由于现场观望客户较多，当场放弃的购房者并不算少。5月14日下午，记者从南京网上房地产网站看到，目前7号楼仍有68套可售房源，成交比例也仅为50.89%。

5月8日，江北纯新盘大华锦绣时代迎来首次开盘，452套毛坯房源销许均价21380—22180元/m<sup>2</sup>，共有606组购房者参与摇号，中签率74.6%。同样让人意想不到的

是，开盘当日，实际到场人数仅有200多人，近半购房者直接放弃。截至目前，网上房地产显示，该盘452套房源仍有236套房源无人认购。

除了上述两家楼盘，近期开盘的项目还有江北老盘三金鑫宁府，城北江山汇悦山府、嘉誉山，江宁万元盘梁台煦府以及弘阳禹州时光春晓。其中弘阳时光春晓本次的316套房源为收官房源，实际成交均价仅为2.1万元/m<sup>2</sup>，几乎与板块地价持平，但开盘现场依旧门可罗雀。截至14日晚20点，这7家楼盘中去化最好的为销许价最高的江山汇悦山府，目前还剩余65套房源无人认购。

**二手房成交量稳步上升  
挂牌均价总体保持平稳**

新房市场接连遇冷，南京近期的二手房市场又如何呢？来自365二手房网站的数据，从今年三月以来，南京二手房成交数量不断增长，整体趋势稳步上升，刚刚过去的一周，南京二手房成交套数达到1590套，环比前一周涨幅达到了107.84%。

58同城、安居客、赶集网数据也都显示出这样的趋势。板块方面，凭借着学区房资源优势，鼓楼、秦淮、江宁区二手房成交量继续领跑，区域内清江花苑、汇景家园以及万科金域蓝湾等热门学区房小区关注度也始终居高不下。

不过，与二手房成交量逐渐上升不同，3月以来，南京二

手房挂牌均价却相对保持平稳。全市二手房挂牌均价基本稳定在2.8万元/m<sup>2</sup>左右，最近几周的均价波动都保持在百元以内。挂牌量方面，3月以来，南京二手房挂牌量保持下滑态势。

河西南一中介告诉记者，“虽然现在新房上市较少，来店内看二手房的客户比以往多了些，但现在二手房房源也不多，很多小区只有一两套房源，一旦对户型不满意，客户就会走人。”中介人士称，二手房价格卖不上去，与热门板块的新房金域蓝湾等热门学区房小区关注度也始终居高不下。

不过，与二手房成交量逐渐上升不同，3月以来，南京二

**新房供应量不足，二手房市场升温  
二手房议价空间不断缩小**

针对南京楼市近期新房供应遇冷，二手房逐渐回暖等现象。有专家指出，在多轮市场调控和严格的限价、限购政策下，目前南京楼市确实在降温：热门板块楼盘虽然依旧关注较多，但多受限价影响短期难以入市，非热门项目投资价值相对缩水购房者意愿开始下降。

我爱我家相关负责人认

为，二手房成交量上升主要还是受当前新房供应量萎缩影响。不过，对于未来南京二手房市场能否继续升温，仍需要持续观察。价格方面，虽然目前二手房价格没有较大上升，但议价空间却在不断缩小，在二手房挂牌量持续低位的前提下，“卖家底气比以往足了很多，买房人想要砍价，恐怕有点难”。