



临近年底 房主又惜售了

每到年底，二手房房源量就会出现萎缩，房主们也纷纷开始惜售。今年，房主惜售比往年来得早了点。业内人士表示，今年二手房挂牌量提前萎缩，比往年提前了两周左右。

挂牌量减少 淡季即将到来

根据365二手房网统计数据显示，上周南京二手房挂牌量为4237套，和之前一周的4731套相比，下降了494套，降幅高达10.5%。

常府街上一家房产中介工作人员告诉记者，最近新增房源没有前几个月多，有些房源房主主动提出收回了，说要等到明年再看看。个别房主索性把报价提高一些，认为卖不了没关系，探探市场行情也行。

临近年底，本身就是房源逐渐减

少的一个阶段，再加上前期消耗太大，市场在逐步调整。链家地产市场分析师尹筱沁分析说，“前段时间大量二手房房源被消耗，近段时间二手房市场上的房源略显不足，不少片区都出现下降趋势。”预计未来南京二手房市场或将进入一个房源匮乏期，高性价比的房源相对较少，而改善性房源则比较充裕。

预期增高 房主看好市场

前段时间二手房市场成交旺盛，价格也有上扬趋势，这就让不少房主的心理预期逐渐增加。大贺房产总经理陈晓吉表示，房主心理预期的增加直接导致了房源报价的上涨，购房者讨价还价的余地减少。

365二手房网统计数据显示，上

周南京二手房挂牌均价为16688元/平方米，和之前一周的16574元/平方米相比，上涨了114元/平方米，涨幅为0.7%。

从全市各区域二手房挂牌均价来看，鼓楼区以23661元/平方米的挂牌均价位居全市第一，建邺区以22065元/平方米的均价位居全市第二，而玄武区以21706元/平方米的挂牌均价位居全市第三。此外，栖霞区和六合区的二手房挂牌价格涨幅也较为明显。

业内人士分析，学区房涨幅过快也直接拉升了南京二手房挂牌均价。不过随着南京成交量的走稳和挂牌量的萎缩，未来南京二手房价格将进入一个相对稳定的时间。

金陵晚报

日前，正在积极看房的小陈发现，好几套心仪的房源都因自己是按揭买房而遭到业主拒卖，甚至有业主宁愿将房子卖给出价低的买家，就因为对方是一次性付款。朋友在比较了公积金贷款和商贷两者的申请及审批速度后竟发现，现在申请公积金贷款居然有可能要快于商贷。

贷款难 导致商贷占比明显下降

数据显示，目前银行房贷额度较年初明显收紧，但由于二手房目标购房群体对房贷依赖度较高且目前楼价连续数月上升的情况下，在二手市场上房贷购房比例仍高达六成多，贷款购房占比并没有大幅下降。对此，合富置业市场经理梁燕明表示，从成交数据看，今年一季度选择房贷购房的个案当中，纯商贷的个案占比超过五成以上，而刚刚过去的三季度以及10月份，纯商贷个案占比已下降到不足四成。

据了解，目前银行首套房贷利率优惠已基本消失，甚至有部分银行的首套房贷利率出现上浮的情况，购房预算紧张的首次置业型“刚需”客受其影响最突出。胡小姐今年年初向银行申请贷款额80万元、20

年期纯商贷购买了属于自己的住房，当时还能申请到8.5折首套房贷利率优惠，现时月供5534.78元。上个月，胡小姐的闺蜜方小姐也同样向银行申请贷款额80万元的、20年期纯商贷买房，但已经没有任何利率折扣优惠，按照基准利率月供要5988.16元。两笔月供款差多达400多元，再加上房价的涨幅，这让方小姐后悔不已。

业主更青睐一次性付款买家

合富置业梁燕明指出，银行房贷的收紧，一方面会导致房贷利率优惠空间的缩减，这就意味着购房成本的增加，再加上楼价的高企，这些首次置业者的入市积极性很大机机会受到一定的影响。目前，首次置业者依然是二手楼市成交主力，这一群体与改善型及投资型买家相比，对房贷的依赖程度也更高。从合富置业9~10月份促成的二手住宅交易个案可发现，在首次置业买家当中，多达八成都需通过贷款来完成置业计划，而对于改善型以及投资型买家而言，资金实力相对雄厚，支付能力较强，再加上部分买家可能会受到“限贷”的影响，他们更青睐于一次性付款。

广州日报



天宇房产

HTTP://www.tyfc.com



一级
资质

特别推荐

A00466 江滨新村 5/6F 一室一厅 39m ² 简装公共车库空热	30.5 万
C1772 山林苑 4/6F 三室二厅 161.5m ² 中装	120 万
B1723 东岳巷 1/6F 二室一厅 43m ² 简装气空热	40.5 万
B1734 檀香园 9/20F 二室一厅 70.1m ² 中装气空热	55 万
B1745 桃花山庄安居小区 5/7F 二室半一厅 85.38m ² 中装气库空热	64.8 万
B1746 马家山 3/6F 二室半一厅 78m ² 简装	66 万
B1747 京岘山 38 号 5/6F 二室二厅 81m ² 中装气空热	63 万
C01756 南山一品 7/16F 三室二厅 123m ² 毛坯库	70 万
B01477 荣盛花园 7/14F 二室二厅 91m ² 毛坯	40 万
C01455 瑞泰花园 5/6F 三室半二厅 140m ² 毛坯	49.2 万
B01480 风景城邦英格兰 3/18F 二室二厅 89.55m ² 毛坯	45 万
E00294 御墅临风 1/3F 五室及以上 306m ² 毛坯	210 万
B01228 亚夏风和苑 5/5F 二室二厅 91.4m ² 毛坯库	54.8 万
C01175 彩虹城 4/6F 三室二厅 137m ² 毛坯	53.8 万
B01240 香雪丽舍 6/12F 二室二厅 85m ² 毛坯	41 万
C01186 人泰城市 4/6F 三室二厅 128m ² 毛坯	52 万
B01197 华瑞新城 2/5F 三室二厅 137.41m ² 毛坯	58 万
B1694 宝塔巷 2/5F 二室一厅 72.3m ² 中装气空热	68 万
A0478 红豆青春公寓 8/15F 一室一厅 66m ² 高装气空热	53.8 万
B1705 凤凰家园 1/6F 二室二厅 101m ² 新装气空热	63 万
C1771 香江花城 6/11F 三室二厅 159m ² 高装	130 万
C1774 红星桃花源 12/12F 三室二厅 128m ² 毛坯	91.8 万

NO.1 山门口店(百岁鸡对面) 85215011 85215022

NO.2 中山西路店(恒顺宾馆正对面) 85249247 85245522

NO.3 丹徒新城(圣地雅格门面) 89988372 89988591

24 小时服务热线 18906101084

鼎阳房产

电话：85622290 85321853
地址：三官塘 16 号 -106
24 小时热线：13776472068 张

润州花园库改房 27m ² 中装独立水电厨卫齐全	18 万
石头巷平房可做门面 20m ² 现已出租	18 万
京都华庭库改房 15m ² 独立水电	12.5 万
桃花坞 3 区 3/4 62m ² 中装设全库 6m ²	42.8 万
南徐路红星玫瑰苑 2/11 62m ² 新装设全库 8m ²	42.8 万
丹徒华瑞新城 5/5 104m ² 毛坯阁楼 50m ² 库 12m ²	53 万
康泰花园 2.5/6.5 88m ² 新装设全库 6m ²	63.8 万
运河路 3/6 85m ² 简装设全库 7m ²	65.8 万
三茅宫江南华庭 5/6 89m ² 新毛坯全明库 6m ²	66.5 万
桃花坞十区 1 楼 72m ² 两室两厅装修清爽院子 40m ²	58 万
西柴园 6/6 67m ² 中装设全阁楼 60m ² 公库	60 万
新城花园 C 区 31/33 135m ² 毛坯库 8m ²	78 万
天和星城 1/6 86m ² 高档装修设全花园 50m ²	95 万
香江花城 13/17 151m ² 毛坯公库	96 万
九洲花园 12/33 110m ² 中上装设全公库	98 万
竹林山庄 1.5/6.5 142m ² 毛坯库 33m ²	109.8 万
东吴路香山华庭 1-2 楼 187m ² 毛坯花园 50m ²	125 万
万科魅力 9/9 110m ² 精装设全未住	120 万
国信宜和低价出售 10/33 135m ² 新毛坯双卫赠送入户花园 7m ²	138 万
德润华庭 6/6 110m ² 阁楼 55m ² 新装设全库 9m ²	125 万
金山朗香园 6/6 116m ² 阁楼 68m ² 毛坯汽车库 30m ² 自行车库 15m ²	125 万
朴园叠加 5.6.7 三层 带电梯产权 190m ² 实际 320m ² 精装设全	300 万
大市口连家店 1/6 100m ² 市口好	100 万
朱方路连家店 40m ² 双门面地点好适合做生意	63.8 万

出售

京河小区 4 楼 146m ² 中装设全	98 万
贺家弄 5 楼 70m ² 新装设全	53 万
江山名洲 3 楼 109m ² 毛坯库可买	83 万
华电小区 5 楼 东边户新装设全库 6m ²	55 万
世纪经典 3/6 楼 90m ² 中装设全公库	62.5 万
锦绣花苑 5/6 楼 142m ² 中装设全库 18m ²	80 万
富润华庭 4/11 楼 97m ² 毛坯	59.6 万
富润华庭 5/6 楼 120m ² 中装设全库 10m ²	120 万
万科魅力 170m ² 精装设全库 21m ²	55 万
润江家园 5 楼 200m ² 精装设全库 16m ²	113 万
风景城邦 7/11 楼 3 楼 2 厅 114m ² 中上装	49.8 万
青云门 3 楼 56m ² 简装设全独库 4m ² 双学区	50 万
贺家弄 6 楼 55m ² 新装设全库 5m ²	47 万
花园新村 6 楼 87m ² 中装	
绿之缘 5 楼 4 室 2 厅 2 厅 240m ² 中装设全	75 万
华都名城 2/15 楼 145m ² 简装	108 万
冠城国际 5 楼 117m ² 毛坯	100 万
美林湾 6 楼 137m ² 库 10m ² 中装	158 万
御墅临枫 2 期 1-3 联排 270m ² 汽库	106 万
香江花城桃李苑 15 楼 125m ² 毛坯	66 万
颐和家园怡情苑 3 楼 115m ² 毛坯	48 万
自由领地 14/17 楼 61m ² 精装	36 万
我家山水 5 楼 46m ² 中装设全	196 万
中南世纪城 3-5 叠加 237m ² 汽车库 67m ² 毛坯	83 万
润江家园 4 楼 101m ² 库 14m ² 中装设全	48.8 万
出租车房	
我家山水 3/6 楼 65m ² 简装设全库 5m ²	1100 元/月
江滨新村 2 室 1 厅 简装设全	800 元/月

联系电话：85026096 13775547224 王 15051146259
地址：宝塔巷 17 号 103 室 (太和广场南面)
24 小时热线 1377555148 13861350012

联系人：缪小兵 版式：缪小兵 校对：广佳

特别推荐房源

C0121 江滨新村 5 楼 2 室 91m ² 简装公库	37.8 万
C0214 新城花园 3 楼 2 室 91m ² 毛坯库 16m ² 平台 50m ² 阳光房 78 万	
E0354 天和星城 9 楼 3 室 124m ² 设全中装	116 万
E0397 江山名洲 1 楼 3 室 132m ² 简装汽库储藏室 158 万	
D0084 永安新城茗苑 6 楼 108m ² 毛坯阁楼 35m ² (急售)	56.8 万
E0302 幸福城 3 楼 3 室 118m ² 毛坯库 24m ²	67 万
E0065 钱塘春江苑 5 楼 120m ² 毛坯阁楼 120m ² 49.8 万	

丹徒新城房源

C0175 江滨新村 3 楼 2 室 88m ² 清爽装修边户	48 万
C0205 魏玛假日 3 楼 2 室 93m ² 毛坯库 15m ²	48 万
C0170 枫华丽府 3 楼 2 室 91m ² 毛坯	