

生活 南京·淘房 ESTATE

最权威的财富地产杂志

二手房价格太高吓跑买房人

购房需求向一手商品房市场转移

在一手商品房和二手存量房之间,市民的需求哪个更大些?据南京网尚房地产研究机构公布的一项调研数据显示,通过5000多个样本调查,在一手商品房潜在购买者中有51.22%的人考虑购买的是二手房。不过,房地产业内人士认为,因为二手房价格居高难下,二手房的购买需求受到了较大抑制。

二手房单价七千 买房人被吓跑了

“江宁天地新城的二手房挂到7000元/平方米?”高女士在一家中介公司看到这样的房价,瞠目结舌:江宁二手房怎么卖这么贵?天地新城小区新房的价格也不过5500元/平方米左右。尽管房主一再声称自己的房子里面含有高档装修,但高女士最终还是被高房价给吓走了。

“二手房市场的确有这种情况存在。”南京墨子不动产总经理王小军分析说,市民对二手房的需求一直比较大,但是二手房的价格与新房不同。二手房的房主都是单个业主,在挂牌自己的房子时,一般都是将房价挂

得高高的,多数房主不愿意调低价格。即使下调房价,调低的空间也很有限,房价较高抑制了买房需求。

网尚置业频道总监单伟举例说,今年5月下关区二手房的整体挂牌房价均是7134元/平方米,而实际当月该区最后成交的均价为6587元/平方米。成交价远低于挂牌价的一个原因就是下关区小桃园、清江花苑等一些区域的房子价格挂得高,但成交量不高,这也表明市民的购房需求受到了一定抑制。

一手房将趋平稳 购房人转移视线

余先生一直想买一套鼓楼的二手房,但问了好几套房子,一打听单价都是在

9000元/平方米以上。“价格有点高,房主还价的余地又太少,还是去买新房吧。”余先生认为,最近南京市物价局对商品房实行“一套一标”、“一房一价”等调控政策后,商品房的价格应该会有所调整。

“从市民打算购买二手房的区域来看,80%都是想在城中安家的,可城中房价要想降下来谈何容易?”单伟说,从二手房房主大幅降价困难,以及物价局严控开发商的核价成本等情况来看,一些原本打算购买二手房的买房人,其注意力可能转移到一手商品房市场。

我爱我家市场部经理舒莉莉也认为,5月的二手房市场的情况必然会反映到6月一手商品房市场上,二者相关联的,“一

般二手房市场行情要比新房早走一个月”,现在5月二手房的房价增幅趋缓,那6月的一手商品房市场也将受到影响,其房价增幅平缓是必然的。这种情况可能会带动购房人的需求向一手商品房市场转移。

快报记者 尹晓波



相关阅读

江宁二手房叫价比新房高

【市场现状】 二手房房价 比新房高出近1000元/m²

岔路口左邻右里4月曾因个别现房2个小时调价1200元/平方米而被广泛关注。那么,该楼盘究竟卖得怎样呢?日前记者咨询了售楼处,销售人员称其刚卖出的二期房源均价4600元/平方米。南京网上房地产也显示,该楼盘4月成交均价是4400多元/平方米。同时,记者发现了一个怪现象:在二手房市场,网上该项目一套92平方米的房子,总价标到49万,算下来5326元/平方米,比其新房价格高了近1000元/平方米!

不仅这一家楼盘出现了商品房房价和二手房房价的“倒挂”,记者从当地中介了解到,明月港湾二手房最高能卖到6000~6500元/平方米,而下期即将开盘的预估价仅4200~5100元/平方米。

【记者调查】 新房销售不透明 市民愿花高价买二手房

为什么售楼处有便宜的房子,购房人却还愿意出高价买二手房呢? 南京我爱我家江宁岔路口

店店长程海洋告诉记者,客户抱怨得最多的就是售楼处买不到“好房子”。有的客户能在放号前一天抱着被子去售楼处等,但最后却发现心仪的房子已经被开发商“内订”掉了,想要的楼层、户型都没有了。商品房销售程序不公开、不透明,导致购房人只得去二手市场去寻找这些房源。

二手房税多 地铁效应被房主透支

二手房比商品房贵的另一个显而易见的理由就是,二手房成本高。二手房未过5年就转手,营业税、个税比同样的新房多出6.6%,如果新房卖5000元/平方米,同类的二手房就得卖5330元/平方米。而且,二手房房主认为该地区地铁南延线正在施工,未来还有上涨空间,所以开价较高。

江宁一开发商的营销总监告诉记者,业内预测,地铁一号线南延线通车,周边楼盘的价格可以达到6500元/平方米,因此今年沿线楼盘的价格都在向5000~5500元/平方米进发。正因为有了这种预测,许多二手房房主的心理价位陡然提高,已开始透支未来的收益。

快报记者 孙洁

专业代理学区房 诚居连锁 现金求购居住权房 提供房源、政策咨询 83210314 备案证号:000739

北京东路	2/2 96m²100万办公北小双投资 66896300	进香河	6/7 57m²52万南北精装 85957002	吉兆花园	4/7 63m²71.7万全明地势佳 83359660	马道街	1/6 56+10m² 46万地势佳 83359662
北京东路	3/3 52m²62.5万双南南北小 66896300	花园路	5/7 67.51m²48.2万二室一厅地势佳 83359662	成贤公寓	7/23 137m²156万双南全明 85957002	洪家园	1/5 130m²93万双南精装送地下室 83218053
兰园	2/5 70.12m²96万双南南北小 66896300	东方城	2/8 120.52m²106万精装送景观 83366229	月新公寓	5/7 44m²41.3万小环境好 83359662	瑞金路	2/6 53m²46.3万双南全明学区好 85034957
兰园	3/7 65.57m²103万精装北小95年房 66896444	东大影壁	3/6 48.7m²49万精装安静 83359660	金陵御花园	3/6 165m² 240万高档住宅 66894966	瑞鑫兰庭	5/18 67m²87万挑高2.5米精装送设施 66896300
兰园	1/6 52+30m²86万院子北小连家店 66896444	东大影壁	6/7 47m²41.8万装修经典小户型 83359660	三牌楼	3/7 49m² 43.5万有小区装修 66896169	丰富路	7/7 45m² 37万管气公安宿舍 68833411
天目路	6/7 101m²153万精装双南物管小29中 68833400	东大影壁	3/7 49.5m²43.5万南北地地势佳 66896300	三牌楼狗耳巷	4/6 74.5m² 69.8万小三管气三室 83366229	丰富路	1/6 57.34m²52万地势佳生活便利 66896444
天目路	6/6 53m²56万南北全明29中 66896300	北门桥	6/30 98m²82.8万生活便利地地势佳 83359660	竺桥	6/7 75m² 67.8万简装 83366229	清溪大厦	15/18 69m²57.8万房好景观房97年 83359660
扬州路	5/6 52.85m²73.5万力小29中 66894988	大纱帽巷	6/6 41.13+9m²45万精装大阳台地地势佳 83359660	竺桥	2/4 55.53m²55.8万房型佳南北全明95年房 83359660	宏景公寓	16/18 121m²112万双南一北三阳全明 66896300
剑阁新村	6/6 73m²89万力小29中 83359662	大纱帽巷	7/7 54.5m² 51.8万南北黄金地段 83359662	虹桥三步两桥	6/7 117.9m²119万三室两厅精装有小区 83359660	宁工一村	7/7 123m²85万送露台30m²东西 66894988
西康新村	2/6 55.17m²66万南北赤小29中 66896300	进香河小纱帽巷	3/7 65m²63万精装地地势佳 83359660	板仓街	5/7 71m² 56.9万简装房型好96年房 83359660	宁工二村	7/7 116m²70.5万双南露台15m²83215052
匡庐路	3/7 90.55m²138万00年三南精装送设施小29中 85957002	进香河居安里	1/7 39.6m²40.3万精装97年房明厨卫 83359004	和会街	6/9 55m²46.5万装修50中 68833411	虎啸山村	1/5 101.26m²130万精装送设施阳光佳 83366229
匡庐新村	1/7 56.93m²79.7万双南力小29中 85957001	锁金村	2/4 49.83m² 34万简装 83359662	和会街	2/6 63.1m²60万精装生活便利 68833400	圣淘沙花园虎跑北路	16/18 232.9m²10000m²不含跃层 83359662
马鞍山路	1/6 49m²53万院30m²阳光佳全明29中 66896300	锁金村	4/7 38.5m²29万南简装稀有小户型 66896444	新模范马路	2/5 55.59m²50.5万全明地地势佳 83359660	郁金香花园	5/7 67m²53.5万精装房型佳环境好 83359660
凤凰花园城	5/6 72.20m²67.6万精装双南力小静幽园 68833400	锁金村	5/6 60m²51.5万精装拎包入住 66894966	南昌路	3/7 62.2m² 48万明厨卫 83359004	金川雅苑	5/7 85m²72.8万双南全明小区环境好 85034957
永庆村	5/7 50m²58.8万南北93年房拉小 85957001	锁金三村	1/7 60.14+30m²42.5万双南院子小区环境佳 83359662	山西路	7/7 70m²75.8万双南环境好 83359662	金川雅苑	6/7 105m²94万精装两南一北 83359662
永庆村	3/6 59.2m²75万南北拉小 83359662	演武新村	7/7 37m²34万精装北小附近生活便利 83359660	山西路	1/7 61.86m²62万地势佳生活便利 66896444	海德卫城	24/26 146m²139万另152m²新空房型佳 66894988
拉萨路	2/6 50.11m²59.8万拉小精装 83359004	后宰门	15/18 129m²104万98年环境佳 68833400	芦席营	1/6 53+8m²46.5万院子15口生活便利 66896169	南苑开园	6/18 70m²56.5万南北环境佳可带户口 85957001
成贤街	2/3 73.76m²76万景观房型佳南师附小 85957001	后宰门	5/6 75m²59.9万双南一北全明 66896300	华富大厦	2/4 25.246m²173万朝南精装送另246m²62万 83366229	亚都锦园	10/11 148m²7000m²特价双南办公精装 68833411
成贤街	8/33 103m²105.5万机关宿舍南师附小 66894988	珠江路	5/5 75.43m²70万双南一北生活便利 66896444	新门口	6/6 50m² 39.8万全明南北 66896444	四平苑	7/11 109.7m²94万精装三南车位 68833411
沙塘园	9/10 37.2m²46.8万精装南师附小 85957002	本公司招聘个人加盟,免费提供签约场所 定期发布广告 收益90%,轻松创业,要求相关从业经验一年以上,无不良记录。咨询热线:83210314				四平苑	5/6 85.5m²78万双南精装小区环境佳 85034957
大石桥	3/7 65m²78万精装南师附小 83359662					白云亭	2/6 73.56m²55万双南精装送设施 68833400
东大宿舍	2/6 77m²93.5万双南南师附小环境佳 85957001	邓府山庄	6-7/6 95.3+60m²88万精装环优实际面积大 85034957				
长江路	跃层201m²299万40m²花园直通各长小九中 66896444	滨江西苑	4/7 49m²35.9万南北简装97年房 85034957				
长小学区	2/6 72.8m²8.25万小九中双南精装 85957001	热河南路	3/7 62.8m²43.8万套型好交便可带户口 85034957				
长江路带营	6/7 75m²90万双南长小九中 83359660	铁路北街	3/5 52.36m²36.8万双南简装 85034957				
红巾市	7/7 62m²56.6万九中小区安静 66896169	四一四医院旁	5/7 53m²39.2万精装交通便利 68833411				
网中市	7/7 81+15+50m²94万双南精装长小九中 85957001	新世界中心	6/6 55m²36.8万双南全明管气 85034957				
珠江路红庙	7/7 67.52m²56万南北精装 85957002	长江路	23/33 226+80m²175万办公豪装送80m² 83359660				
安将军巷	2/7 50m²48.8万南北简装九中 66896444	洪武路	19/28 72m²61万西南地铁口 66896300				
如意里	2/7 40m²40万南九中稀有小户型 66896444	板仓园丁园	3/7 75.25m²60.8万南北全明实际面积大 83359660				
如意里	3/7 54m²51.5万南北精装9中 83218053	佛心桥	5/7 75m²59.8万双南地地势佳 83359660				
太平桥南	6/7 55m²51万成小精装修房型佳 83366229	双井巷	5/6 51.02m²46.5万精装闹中取静生活便利 83359660				
太平北路	2/7 47.5m²46.8万简装成小 66896444	双井巷	2/7 63.42m²37万精装小区环境好 83359662				
花红园	6/6 71m²61.3万三室精装天然气 83359004	厚载巷	3/6 75m² 75.5万精装环境好 83359662				
文昌巷	6/7 51.2m²45.5万简装成小 85957001	白马山庄	4/6 48.6m²43.5万南北环境佳年代新 66894966				
游府新村	7/7 77.4m²65万/居五老村小学三 66894988	白马山庄	6/6 49m²45.5万全新豪装景观佳 83359660				
永庆巷	4/6 59m²63.5万双南环境佳一中心小学 68833400	白马山庄	3/7 65.5m²59.8万景观房双南全明 66896300				
华侨公寓	8/26 60m²41居住权鼓楼一中心小学 83359660	御林山庄	5/6 146m²96.8万精装双南双阳台 66894966				
五台山	6/6 90.14m²104万精装地地势佳鼓楼一中心小学 83359660	富贵山小区	5/6 77m² 68万双南一北精装 83359662				
江苏村	4/7 54.2m²47.6万五老村小学三 83359662	樱铁村	1/6 52+20m²43.2万三室阳光佳 85957002				
五老村	7/8 41.6m²42.5万赤小环境好房型佳 68833400	樱驼花园	1/7 70m² 58万精装环境佳 83359660				
夫子庙	2/7 80m²66万双南一北房型佳 66894966	樱驼花园	1/7 100m²83.2万精装阳光好小区环境佳 85957002				
进香河	6/7 58m² 55万生活便利 66894966	樱驼花园	5/6 67m² 55万小环境佳 66894966				
		樱驼花园门面	90m² 77万有投资价值 66894966				
		五福花园	4/7 104m²95.8万精装全明拎包入住 66896300				