

为什么买房? 买什么样的房? 怎么买房……

南京和广州存在五大差异

广州知名的满堂红置业有限公司进驻南京市场已有半年了,该公司南京分公司负责人综合比较了南京广州两地的市场后认为,两地市场在消费观念上,至少存在五大差异——

差异一

南京人买房多为“一步到位”

“最大的差异表现在购房观念上。广州人买房都是阶段性置业,很少说要一步到位。”广州满堂红(南京)置业有限公司董事、总经理许文清对记者说,在广州,现在年轻人买房子,一般都是量力而行,很多结婚买房的客户都选择二手房过渡,并且以小户型为主,八九十平方米的房子,对他们而言已经算是大的了。

在南京就不同了,比如现在河西的二手房,一些100平方米左右的户型特别好卖,也很受一些刚刚工作不久和结婚的年轻人青睐。而在广州,要买100平方米左右房子,应该已经是第二、第三阶段的二次、三次置业了。

他说,广州80%的二手房成交份额是80平方米以下的户型,其中50~70平方米之间的占到50%以上,而在南京,80平方米以下的能占到60%就不错了。

差异二 广州学区房并不太受追捧

南京的一些学区房高得很离谱,鼓楼一些“非学区房”价格如果在1万/m²左右,那学区房有的就要在1.5万元/m²了,能贵出50%。许文清说,这在广州根本是令人难以想象的。假如说,广州某区域的“非学区房”价格是6000元/m²,那周边的学区房也只能高上20%~30%,卖到8000元

。这主要和家长们对孩子的教育观念不同有关。”他分析说,广州人可能比较“西化”点,并不认为孩子进了名校就能成才,也很不认同一些开发商打名校学区房的分校招牌。但在南京,即使一个某某学校的分校,也能把房价炒得上天。

差异三 小区人文环境追求很不同

“记得广州造地铁时,沿线的二手房价格也是呼呼地涨,不亚于现在南京的地铁二手房价格上涨速度。”许文清说,但那只是暂时的,一些买房人在买了离市区较为偏远的地铁房后,发现周边没什么人文环境,部分地区商业配套也跟不上,这时城市中心的二手房再次“反热”。

他说,很多小区的二手房交易也是一样,广州人买房十分注意小区的人文环境,要有社区的文化,比如物业管理要一流、居住人群层次要高,一些没有人文环境的二手房价格很难提上来。南京给人的感觉是,一些没有物业管理、仅凭地段好的二手房,依然在卖高价,对社区环境、居住人群素质明显不是很看重。

差异四 投资房子求高还是求大?

“现在南京新街口一些挑高的二手房单价都卖到一万好几千一个平方米,这在广州不可思议。”许文清说,一些挑高的房子,50平方米的加盖隔层后,尽管可以当80或90平方米使用,可是银行在对房子评估的时候,更多的是针对房子面积而言。他说,比如新街口某个挑高的精装修房子卖到1.8

万元/m²,面积50平方米,价格是90万元,一个正常层高的房子卖到1.2万元/m²,80平方米的房子是96万元,那在银行看来,“你房子挑高后,尽管面积可以达到1.5倍以上,但是在估价或者贷款时,肯定不会将价值估到1.5倍以上”。广州人在投资时,更多还是看重面积,而不是2倍的高层。

差异五:

南京人买房不太相信中介

“进驻南京市场后,发现很多买房人对中介不相信,让我很吃惊。”许文清说,在广州的二手房交易中,通过房产中介成交的份额占市场总份额的80%以上,南京可能连50%都达不到。

他分析说,这可能和两地市场发展的进度有关。几年前,广州人买房也不相信中介,都选择自己“跳单”私下成交,但是风险也随之而来,一房多卖的现象很普遍,之后买房人更多地选择中介公司来买房,为什么?把上当受骗的风险“转嫁”给中介公司了,出了事可以找中介。买房人将房子委托给中介代理,买卖过程中出现的一些风险就可以通过合同的形式“套”住中介,让中介自身也不断规范起来。现在南京私下买卖“跳单”现象也比较严重,这可能和中介公司本身“吃差价”、服务跟不上有关,同一些私下买卖的风险“暴露”较少也有一定关联。

快报记者 尹晓波

梅雨天看房不能只图人舒服

梅雨季节,天气要么是热似蒸笼,要么就是阴雨连绵。业内专家提醒,在这种季节里买二手房,特别需要技巧,稍不留神就会后悔莫及。

案例回放

一个疏忽让她很受伤

前年大学毕业后,小许一直和男朋友在丹凤街角营租房居住。因为习惯了周边的居住环境,她和男朋友决定在附近买一套二手房定居。

由于两人工作都比较繁忙,而且白天太热,小许和男朋友都是在晚上看的房。其中附近一个小区3楼的一套68平方米左右的房子,户型、室内装修、楼层位置等都让他们很满意。两人简单合计了一下,当天就签订合同,买下了这套房子。

几天后,小许花了100元钱找了一位清洁工,把室内清理了一遍,就搬进去了。这时小许才发现,因为对面就是几栋超高层,且房屋本身朝向也不是特别好,日照严重不足。

“即便是太阳火辣的大晴天,卧室内仍显阴暗,站在阳台上也只有下午4点后才能看到太阳。都怪我们只图凉快,选择晚上看房,忽略日照!”跟记者谈起这事时,小许很是后悔。

专家提醒

尽量不要晚上去看房

夏季天气炎热,出门看房不方便,大部分购房者会选择将买房计划延迟到秋后。但这段时间,各中介公司的挂牌房源相对充足,还价比较容易,一些精明的购房者也会选择在这个传统的淡季买二手房。

由于白天炎热,中介工作人员和房主都喜欢把看房时间约在傍晚或晚上。人是凉快了,但房子的日照是否充足,此时

很难判断。专家建议,最好选一个晴天,在早上9点以前和傍晚各去看一次房。“如果9点以前太阳光能洒满卧室,说明这套房子的日照不错,而傍晚则是判断一套房子的西晒情况是否严重的最好时机。”

另外,现在很多高层住宅、写字楼的外墙装有反光玻璃,在阳光最强烈的季节里,所折射的光芒让人难以忍受。专家提醒,如果购买临街的房子,还要留心有没有这种“光污染”。

阴雨天气看房好处多

南京夏季雨水比较多,这对购房者来说也是个机会。在长期的阴雨天气里,可以看出房屋在其它时候看不出来的一些问题。

首先,可以判断房屋是否有渗漏。顶楼的房子可以看看屋顶有无漏水现象,其他楼层则可以看看墙体和窗台等位置是不是有渗水或返潮的痕迹。对于一楼的房子,还要注意看看地面有没有返潮现象。

其次,要留意小区内是否有积水。除了看道路是否有严重的积水和通畅情况外,还要注意看看院子里排水是不是通畅,化粪池是不是漫溢等。在这方面,购买一楼的业主尤其要仔细。

最后,闷热的雨季也可以很好地考验房间内的通风效果。该人士告诉记者,南北通透、楼间距合理的房子,即便没有自然风吹进,也会因为空气对流而产生气流。在种房间内,阴雨天气明显能感觉到通透阴凉,风顺气爽,反之则会比外面更加闷热。

快报记者 刘果

专业代理学区房 诚居连锁 现金求购居住权房 租房专线:83218053

沙塘园	4/6 66m ² 85 万南师附小实际面积大 85957002	新民路	3/4 41.7m ² 33.5 万新装修 68833411	东井村	3/5 73m ² 46.5 万南北交便 85034959	中央门	2/7 90m ² 67.5 万双南03新空小区 83218053
沙塘园	1/4 64m ² 100 万连家店南师附小 66896169	水关桥	6/6 58m ² 33 万双南全明交便 85034957	高云岭	5/6 48m ² 48 万环境佳简装 83359662	小火瓦巷	6/6 60.33+10m ² 68 万双南双阳台精装 85034959
沙塘园	1/9 50+10m ² 65 万精装南北3室南师附小 83359660	建宁路	6/7 47m ² 33.2 万小套装修 68833400	南昌路	3/7 62.2m ² 48 万厨卫入外地户口 83359004	傅厚岗	7/7 86.5m ² 70.2 万精装管气加盖 10m ² 66896300
沙塘园17号	4/5 51m ² 43.5 万居住权包过户双东南师附小 68833411	演武新村	7/7 37m ² 34 万精装北小附近生活便利 83359660	后宰门西村	5/7 56.28m ² 48.5 万南北房型好 83359662	金宝花园	7/25 80m ² 70.2 万西南三中 66896169
药巷	3/9 125.5m ² 169.5 万双南豪装南师附小 83359660	锁金村	2/4 49.83 m ² 34 万简装 83359662	金宝花园	20/32 91.7m ² 49.3 万东北地铁口 66896169	宁工新寓	7/7 116m ² 70.5 万双南露台 15m ² 83218052
东大宿舍	6/6 76.8m ² 92 万三室南师附小 85034957	95山西路	1/7 34m ² 34 万南北送加盖 20m ² 83218053	花园路	4/20 69m ² 49 万西南精装 66896169	老虎桥	3/6 68.5m ² 72 万精装全明全房地势佳 66894966
太平桥南	3/7 48m ² 51 万南北有小区小 66896300	珠江路	1/7 40m ² 34.6 万特价地铺 85957002	花雨国际	2/28 43.07m ² 49.5 万含税西南精装拎包入住 66896300	金川雅苑	5/7 85m ² 72.8 万双南全明小区环境好 85034957
花红园	6/7 51.2m ² 46.5 万简装成小 85957001	五所村	6/6 51.52m ² 35.5 万小套双南无厅 68833411	凤凰西街	5/6 58m ² 49.5 万双南全明简装环境好 85034957	厚载巷	3/6 75m ² 73.5 万精装环境好 83359662
花红园	6/6 72.8m ² 63.5 万双南一北成小 83359004	双拜巷	2/7 63.42m ² 35.8 万居住权精装小区环境好 83359662	东大影壁	5/7 51m ² 49.5 万精装环境好 66894966	马鞍山路	2/5 66m ² 75 万南北精装有车位 68833411
太平北路	5/5 46.9m ² 30 万(居住权)成贤街小学 83359662	滨江西苑	4/7 49m ² 35.9 万南北简装 97 年房 85034957	进香河	4/6 52m ² 50 万(净得)南北 97 年房地势佳 83359660	万科旁	1/7 86.3m ² 79.8 万双南人文环境好 83359662
虎丘路	1/6 55m ² 82.5 万精装小院子 20m ² 阳光佳 66894966	三山街	小二楼 45.22m ² 36.3 万两层楼实际面积大 68833411	进香河	6/7 57m ² 52 万南北精装 85957002	天空之都	6/36 110m ² 80 万高层 4.98 米挑高 83218052
西康路	1/6 57.4m ² 73.8 万双南精装 10m ² 小 29 中 85034959	黑龙江路	3/5 47.3m ² 36.5 万南北精装送设施 85034957	雨花西路	3/6 69.71m ² 52 万简装管道气 83359662	80万以上	
剑阁路	6/6 73m ² 89 万力小 29 中 83359662	富贵山	5/5 48m ² 37 万交便环境佳 83359662	锁金六村	5/7 61.11m ² 53 万简装小区环境好地势佳 66894966	滨江奥城	1/12 100m ² 81 万双南送院子 30m ² 83218053
匡庐新村	1/7 56.93m ² 79.7 万双南力小 29 中 85957001	五塘新村	6/6 59m ² 37 万南北装修 68833411	月新花园	2/6 53m ² 53 万南北小区环境佳 66896300	虎丘路	1/6 55m ² 82.5 万精装小院子 20m ² 阳光佳 66894966
马鞍山路	5/尖 64m ² 75 万双南精装送设施 29 中学 85034959	观音里小区	1/7 36.51m ² 38 万南交通方便 68833411	96马台街	4/6 53m ² 53 万双南全明小区 83218052	樱驼花园	1/6 106.89m ² 83.4 万双南 10m ² 有暖气 68833400
凤凰花园城	5/6 72.20m ² 67.6 万精装双南力小静幽园 68833400	大桥南路	2/6 51m ² 38.5 万南北全明管气 85034957	观音里小区	4/7 59.97m ² 53.2 万南北交通方便 68833411	老虎桥	5/7 84.93m ² 82.8 万三南有小区车位生活便 66896444
宁海路	5/6 87m ² 96 万双南精装力小 85957001	王府园	4/7 51m ² 38.7 万居住权二室一厅地势佳 66894966	东大影壁	3/5 58m ² 54 万双南全明地势佳 66896300	樱驼花园	1/7 100m ² 83.2 万精装阳光好小区环境佳 85957002
永庆村	3/6 59.2m ² 75 万南北拉小 83359662	金陵新八村	6/7 60m ² 38.8 万南北可带户口 85034957	竺桥	2/4 55.53m ² 54.5 万房型佳南北全明 95 年房 83359660	瑞鑫兰庭	5/18 67m ² 87 万挑高 2.5 米精装送设施 66896300
峨嵋岭	5/6 63m ² 80 万南北拉小房型佳 85957002	曹后铁路小区	7/7 57m ² 38.8 万交通方便环境好 83359662	樱驼花园	5/6 67m ² 55 万小区环境佳 68833400	邓府山庄	6-7/6 95.3+60m ² 87.8 万精装环境好实际面积大 85034957
长江路相府营	1/6 201m ² 299 万 40m ² 花园可直接更名长九中 66896444	乌衣巷	5/6 43.71m ² 39 万南北简装单室套 85034957	赤小学区房	2/6 56.5m ² 55 万双南交便 68833400	未来城商舖	3/3 92 万黄金商舖 83359004
红巷	7/7 62m ² 54.6 万九中小区安静 66896169	四平农旁	1/6 50m ² 39 万含税价有 10m ² 管气 68833411	金碧花园	4/7 74.5m ² 55 万精装交便环境佳 83218052	福建路红商	1/7 99.5m ² 92.5 万双南双阳台 25m ² 02 年房 66896300
碑亭巷	2/6 47.42m ² 41.2 万成小九中毛坯 66896444	车站南村	5/5 45.6m ² 39.3 万精装管气 66894966	银城花园	7/7 74.42m ² 55.8 万双南双阳台学区房 68833411	湖南南路	5/7 95m ² 95 万精装送设施环境佳 83218052
珠江路红庙	7/7 67.52m ² 56 万南北精装 85957002	铁路南街	2/4 52m ² 39.8 万南北精装修 50 中 68833400	长江路相府营	4/7 55m ² 56 万简装南北 85957002	龙江蓝天园	3/6 80m ² 96 万双南一北环境佳学区房有车位 68833411
安将军巷	2/7 50m ² 48 万南北简装九中 66896444	进香河	1/7 39.16m ² 39.8 万新精装 97 年房小 83359004	双井巷	6/尖 58.5m ² 56 万双南送阁楼 85957001	月牙湖紫金城	3/6 103m ² 97.8 万双南双阳台送 9m ² 地下室 66896300
一枝园	5/7 51.34m ² 49.8 万双南一北地势佳 83359660	新街口丰富路	7/7 45m ² 8200m ² 管气公安宿舍 68833411	迎江园	2/7 71.77m ² 56 万南北精装送设施 85034957	中山门小区	2/7 108.8m ² 104 万双南三房两厅精装 66894966
北京东路	3/3 52m ² 62.5 万双南北小 66896300	40万—60万		教工新村	6/6 62.72+2m ² 56 万双南装修环境佳 85957001	五台山	6/6 90.14m ² 104 万精装地势佳鼓楼—中心小学 66894966
北京东路	5/6 62.5m ² 92 万双南北北景观佳 83359660	马家街	1/5 46+30m ² 40 万送 30m ² 83218053	板仓街	2/5 69.1m ² 56.5 万双南房型佳 85957001	东方城	2/8 120.52m ² 105 万精装送设施景观佳 83366229
兰园	3/7 65.57m ² 98 万精装北小 95 年房 66896444	马府新村	2/6 41.2m ² 40 万单室管气毛坯 83359662	锁金四村	1/6 68.14m ² 58 万简装带院子小区环境好 66894966	紫金城	4/7 116m ² 116.8 万双南全明双卫精装 66896300
兰园	1/6 52+30m ² 86 万院子小连家店 66896444	下关多伦路	2/5 56.2m ² 41 万南北全明 85034959	钟麓花园旁	4/7 62m ² 58 万双南精装环境优 85034959	黄埔花园	3/7 93m ² 118 万精装双南环境佳 83359660
兰园	4/6 67.75m ² 101 万双南简装北小学 66896444	月新花园	5/7 44m ² 41.3 万小区环境好 83359662	爱达花园	3/7 69m ² 58 万南北小区环境佳 00 年 83359660	新街口三元巷	4/9 129m ² 125 万三南直投资 85957002
40万以下		江苏路	7/8 41.6m ² 42.5 万赤小环境好房型佳 68833400	卫岗	5/7 65.67m ² 58 万双南一北精装 83359662	南京电视台	7/19 127.2m ² 127 万 02 年房 20 万精装 83218053
金陵村	1/6 40.08m ² 18.9 万居住权一房一厅朝南 83359662	锁金三村	1/7 60.1+30m ² 42.5 万居双南院子小区环境佳 83359662	后宰门	5/6 72m ² 59.8 万三室一厅全明 83359662	健康路	5/7 137.18m ² 130 万豪装南学区好 83359662
金陵一村	3/3尖 44m ² 23.8 万南北两室简装 85034957	丽晶国际	11/21 43.1m ² 43 万精装秦淮风光 83218052	60万—80万		98湖北路	1/7 118.1m ² 130 万精装环境优小区 83218052
迈皋桥地铁口	6/7 48m ² 24.5 万居住权南北交便 85034959	热河南路	3/7 62.8m ² 43.8 万套型好交便可带户口 85034957	月新花园	6/7 69.77m ² 60 万双南一北 85957001	五台花园	7/7 142m ² 132 万豪装环境优小区 83218052
盐西街小区平房	2/2 49m ² 28.4 万私房地势佳直投资 85034957	北京西路	2/6 45.29m ² 44 万南北精装修 68833411	白会街	2/6 63.1m ² 60 万精装生活便利 68833400	白露叠彩丽庭	6/6 7 137+90m ² 141 万豪装环境优 85034957
热河南路	4/7 39m ² 86 万朝南房型佳全明 83218052	夫子庙	2/7 45.98m ² 45 万健康路小学三中 83359662	白云园	7/7 61m ² 60.5 万双南精装 66896300	太平花园	2/7 104m ² 150 万精装双卫 66894966
锁金村	4/7 38.5m ² 29 万南简装稀有小户型 66896444	未来城商舖多套	负一楼 37.6m ² 45 万带租约即买即受益 68833411	洪武路	19/28 72m ² 61 万西南地铁口 66896300	成贤公寓	7/23 137m ² 161 万双南全明 85957002
月苑小区	6/6 52.5m ² 30 万(居住权)环境佳 83359662	西家大塘	2/5 48.6m ² 45 万南北 13 中 66896300	长虹新寓	5/7 76m ² 60.8 万精装交便便利 83359662	湖南路马家街	4/7 206m ² 169.8 万装修 96 年房黄金地段 83359004
萨家湾	5/6 41m ² 30.9 万天然气朝南 83359004	大纱帽巷	6/6 41.13+9m ² 45 万精装大阳台地势佳 83359660	相府营	4/7 67m ² 64.5 万精装三室 85034959	长江花园	3/7 125.96m ² 170 万净得超豪华双南地势佳 83359660
樱驼花园	3/6 42m ² 31.5 万双南双阳台有小区 85034957	南堡新寓	3/7 66m ² 45.5 万双南精装送设施 85034957	游府新村	7/7 77.4m ² 65 万二室一厅 02 年装修居住权游小 85957002	金陵王府	4/18 118.9m ² 172 万豪宅直投资 68833411
五所村	4/7 41.73m ² 31.5 万单室管气简装全明 68833411	丁山宾馆旁	4/6 59m ² 45.5 万双南环境佳 68833400	98南湖	2/7 79m ² 65.5 万双南房型佳装修 83218052	金陵御花园	3/6 165m ² 240 万高档住宅 68833400
热河路	3/5 45.45m ² 31.8 万南北全明简装 85034957	马道街	1/6 56+10m ² 46 万地势佳 83359662	三楼狗耳巷	4/6 74.5m ² 65.8 万三小管气三室 83366229	金陵御花园	3/6 165m ² 240 万高档住宅 68833400
白云新寓	2/7 50m ² 32 万南北 97 年房 68833411	瑞金路	2/6 53m ² 46.3 万双南全明学区房好 85034957	竺桥	6/7 75m ² 66.8 万简装 83366229	月牙湖别墅	3/3 241m ² 401 万观湖景送车位 68833411
新民路	5/5 42.22 m ² 33 万简装 68833411	芦席营	1/6 53+8m ² 46.5 万院子 15m ² 生活便 66896169	珠江路	7/7 75.5m ² 67.5 万南北简装 83359662	天空之都	10/38 43.5m ² 14000m ² 西南挑高另 52.5m ² 85957001