

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

/m²已经算高了。“这主要和家长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,这可能与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机构来买房,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,这可能与中介公司本身“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 提供房源、政策咨询 83210314 租房专线:83218053

Table listing various real estate listings with columns for location, area, price, and contact info. Includes entries like 沙塘园, 新民路, 东井村, etc.