

# 淘房周刊 Estate

## 存在议价空间 省了更多资金

# 现在买二手大户型正当时

## 大户型成交量攀升

几个月来,南京二手楼市比去年同期冷了不少。与此同时,如今在市场上淘到好房子的几率也高了不少,真正有刚性需求的买房人趁机选一套合适的房子比较划算,尤其是二次置业者,买一套大户型的话,会省更多资金,甚至可以用省出来的钱装修。这也让部分购房人动了心。

“虽说市场变冷对行业发展不是好事情,但我们购房人还是蛮欣喜的,至少房主可以让点价了。我就趁机买了一套二手房,比我3个月之前看到的同类型房子便宜了不少,挺划算。月底办理完手续后就开始装修,很快就可以入住啦。”记者在城北一家中介遇到了刚买下“新”房子不久的徐女士,她的想法代表了一部分购房者的心态。观望几个月以来,看着房

价依然不瘟不火,部分购房人也就趁机出手,免得9月市场回暖后价格回升。

市场成交情况也反映了这样的事实,据我爱我家统计数据显示,进入6月份,120平方米左右的三居室交易量明显上升,90平方米以上的大户型占总成交量的44.6%,环比5月增加了40.25%。而7月份,90平方米以上的户型占总成交量的38.1%。

我爱我家南京公司市场部杨浩认为,这在一定程度上表明购房者的需求正在得到释放,“目前来看,购买大户型二手房是很好的时机,尤其是自住型购房者,该出手时就出手。”南京的大户型二手房主要分布在江宁和江北,市区高质量的大户型已经不多。据南京帝丰房地产销售有限公司总经理于华介绍,近期江宁大户型成交比较稳定,120-130平方米的房子成交比较多,别墅也基本能保持2套/月的成交量。

## 选房要多方位斟酌

目前市场比较冷,淘一套大房子可能会比买中小户型更划算,但需要提醒购房人的是,并非所有大户型都值得入手。买房者可从住宅与自己需求的契合度、性价比和升值潜力上来衡量是否该出手。

杨浩分析说,遇到以下几种情况,买房人要慎重考虑。其一,房子价格比合理,地段本身也还不错,但由于消费者的生活喜好与该小区建筑风格有差

异,或者喜欢安静的老人并不适合住在繁华地带,那么买方就不要因一时冲动而掏腰包了。其二,要看房子的性价比如何,比如说看中的两套房子价格差不多,整体质量也差不多,但其中一套所在的小区绿化更好或物管更正规,那么您自然就知道哪套更值得入手。其三,虽然买套大房子是为了改善居住条件,但买房者还是要关注它今后的升值空间,所

以买房前要多查看房子所在区域的发展前景,是否有商业配套或者已经通过审批的交通规划,是否有大型绿化带,周边教育配套如何等等,不要只看了房子和周围大致的环境便付款了事。其四,如果是购买学区房,就更要认真调查房子所在的学区变动的可能性和拆迁的可能性,这些是事关其核心价值的因素,家长们更是要多长一个心眼儿。

## 紧扣买主心理砍价

一般来说,大户型的购买人群,主要集中在70后的中年人群和二次购房的升级置业人群,他们都有比较强的消费能力,有固定工作,收入稳定,并有一定的资金积蓄,改善居住性购房需求比较强烈。尽管如此,在目前的市场大背景下,能跟房东讨价还价,以较低的价格买高性价比房,您又何乐而不为呢?

业内人士认为,买二手房,尤其是大户型,哪怕是稍微做点努力,在砍价上就可能

会有收获,尤其是在当前市场冷淡的前提下,一般都会存在一定的议价空间,房主要尽量从以下几个方面入手,为自己争取尽量多的利益。

首先多货比三家,多到几家中介公司看房子,对市场行情有个基本的了解,做到心里有底。其次,如果您能遇到急需钱的卖主,那就比较幸运,这样的房主大多会理性报价,虽然还价空间不大,但买房人和中介一起合作,还是能以比较合理的价格将房

子收入囊中。再者,遇到报价明显存在水分的房源,买主要大胆砍价,不要一开始就对房子表现出过多的喜欢,如果中介和房主嫌你还价过多,你也别太在意,还是要留下电话号码,如不出意外,中介一定会在事后联系你。最后,尽量争取与房主直接交流,这样就能避免中介在其中吃差价,而且房主才是有决定权的一方,他能给买房者最为准确的信息。

快报记者 张玮玲



市场不瘟不火,买二手大户型时机正好

**淘然居房地产** 受拆迁委托 急售套房50套 5天包售 房源热线:84708679

首届十佳品牌中介 公司地址:华桥路37号市房产局15楼E座资质证号:000837

<b>白下区</b> 长发CFC 1626 74m² 148万 精装 111 137.8m² 215万 精装 东城水岸 728 173m² 180万 精装 东方名苑 25 45.6m² 35万 精装 二条巷 45.6m² 35万 精装 海月花园 116 125m² 133万 精装 洪武路连家店 633 48.1m² 72万 精装 户部街天空之都 633 48.1m² 72万 精装 火瓦巷外街 57 101.5m² 108万 精装 解放南路 26 51.3m² 39.8万 精装 金宝花园 17 30 91.17m² 76万 精装 金陵御庭园 116 159+40m² 239万 精装 马府新村 217 72m² 82万 精装 棉鞋营 117 75m² 46.3万 精装 首蓿园东街 57 89m² 85万 精装 内桥湾连家店 117 68m² 88万 精装 城庄新村(多) 216 72m² 82万 精装 瑞金北村 67 72m² 58.5万 精装 瑞鑫兰庭 511 93m² 122万 精装 砂珠巷 27 35 100m² 96万 精装 四方新村 47 108m² 188万 精装 四条巷 56 76m² 71.8万 精装 天安恒隆 151 17 128m² 188万 精装 香格里拉花园 918 135.07m² 173万 精装 新街口 37 69m² 62.6万 精装	<b>延龄巷</b> 8/10 118m² 143万 精装 银通公寓 117 85m² 88万 精装 御河苑 5/7 87m² 98万 精装 御水湾花园 1/6 124.3m² 125万 精装 御心苑 2/5 45.6m² 35万 精装 月牙湖花园 116 125m² 133万 精装 张府园 633 48.1m² 72万 精装 中山门小区 116 58m² 50万 精装 鼓楼区 北京西路 51 81.5m² 76万 精装 长江之家 27 101m² 116.8万 精装 春风大厦 14/33 300m² 7500m² 精装 大方新村 2/6 82m² 82万 精装 戴家巷(多) 5/6 56m² 45万 精装 典雅居 4/11 119m² 116万 精装 典雅居 3/6 117m² 117万 精装 宝路门面 1/6 100m² 152万 精装 丰汇大厦 10/30 139m² 127万 精装 凤凰和鸣苑 11/11 125m² 196万 精装 凤凰西街 3/7 87m² 87万 精装 凤凰西街 3/7 71m² 63万 精装 高教新村 11/28 98.3m² 90万 精装 广州路拉小本 6/7 70m² 78.8万 精装 海德卫城 5/7 68m² 58万 精装	<b>海德里城(多)</b> 26/27 146m² 150万 精装 虎踞北路 2/6 61m² 52万 精装 华阳佳园 2/6 130.2m² 149万 精装 江林绿洲三期 11/11 171m² 370万 精装 江滨新寓(多) 2/6 58m² 54万 精装 金陵御沁园 11/18 148.53m² 165万 精装 金信花园 2/9 130m² 159万 精装 聚福园二期 2/9 130m² 159万 精装 龙凤花园 3/7 64m² 47万 精装 龙江花园 2/6 65m² 77万 精装	<b>苏城北苑</b> 26/27 146m² 150万 精装 天水滨江 2/6 61m² 52万 精装 蔚蓝之都 2/6 130.2m² 149万 精装 新世界中心 11/11 171m² 370万 精装 银城花园 2/6 58m² 54万 精装 云南路写字楼 11/18 148.53m² 165万 精装 紫苑 2/9 130m² 159万 精装 建邺区 奥体翠杉园 2/11 122m² 110万 精装 滨江奥体 11/18 94m² 84万 精装	<b>金陵世家(多)</b> 4/11 127m² 128万 精装 金马郛城 24/26 140m² 158万 精装 金马郛城 4/11 127m² 128万 精装 金马郛城 24/26 140m² 158万 精装 莫愁湖东路 3/6 80m² 74万 精装 莫愁湖畔 13/22 72.3m² 69.8万 精装 南湖路 2/6 63m² 50万 精装 南苑话园 2/11 122m² 110万 精装 润花园 11/18 94m² 84万 精装 舒心苑 4/7 94m² 92万 精装	<b>白鹭小区</b> 4/6 114m² 95万 精装 白鹭新村 2/5 135.2m² 122万 精装 大明路碧水云天 1/6 50+15m² 46.5万 精装 宏图上福园 6/7 87m² 81万 精装 集庆门(急) 2/6 63m² 50万 精装 九龙雅苑 8/11 110m² 91万 精装 丽景华庭 5/6 90m² 91万 精装 良辰美景 5/6 90m² 91万 精装 龙蟠花苑 1/6 89m² 77.5万 精装 明都雅苑 2/4 25 98m² 96万 精装 蔚蓝星座 5/7 126.2m² 129万 精装 五福花园 6/6 76.5+18m² 78.5万 精装 小西湖 6/6 76.5+18m² 78.5万 精装 一品嘉园 5/6 104m² 158万 精装 一品嘉园 2/9 108m² 109万 精装 一品丽庭(急) 2/4 192m² 442万 精装 黄家圩 5/7 70.6m² 46.8万 精装 嘉和园 12/19 134m² 150万 精装 金陵小区 2/4 62m² 35万 精装 五塘村 4/7 68m² 49.5万 精装 中央先锋广场 5/18 41.3+41.3m² 43万 精装	<b>玄武区</b> 北城世家 12/17 113m² 96万 精装 玄武区 北京东路 6/7 70m² 69万 精装 观音里 5/6 42.7m² 40.5万 精装 海月花园 2/21 200m² 256万 精装 红山天然居 18/44 111.5m² 115万 精装 华能城市花园 2/11 94m² 107万 精装 汇杰广场 3/5 44m² 42.5万 精装 西大影壁 3/5 44m² 42.5万 精装 新世界中心 18/44 111.5m² 115万 精装 御林山庄 1/7 93m² 79万 精装 钟山水居(07) 7/11 94m² 107万 精装 珠江路 4/7 88m² 78万 精装 珠江路繁华门面 2/7m 正南人气旺 84703269 雨花区 翠岛花城 3/11 123m² 96万 精装 花神美境 9/9 137m² 121万 精装 仁恒翠竹园 5/10 108m² 102万 精装 仁恒翠竹园 2/2 118m² 93.8万 精装 时光浩韵 6/11 83m² 67万 精装 四季经典 2/2 118m² 93.8万 精装 阅城国际 10/28 111.71m² 126万 精装 阅城国际 2/2 118m² 93.8万 精装
--	---	--	---	---	--	--

**招聘** 业务经理3名 有工作经验 业务员30名 待遇面议 84708679 84703139