

# 淘房周刊 Estate

最权威的财富地产杂志

## 国庆新房打折冲击二手楼市

# 买新还是买旧得细思量



楼市“金九”已接近尾声,“银十”虽未到,优惠政策已先声夺人。据365地产家居网统计,国庆长假期间,南京有50多家楼盘推出不同程度的优惠,数目比中秋假期大增。“这无疑给二手房市场当头一棒”,南京好邻居房产总经理徐健认为,如今成交持续低迷,新房市场的这些举动,会让二手房市场雪上加霜。

不过,买房是小事,是买地段好、得房率高、能马上入住的二手房,还是买打折多、房子新、距离有点远的新房,购房者得仔细考量,按需选择。

### 二手房挂牌量下滑

据365地产家居网统计,9月中旬,南京市个人二手房挂牌量为4534套,比上月5310套下降1461%。各区9月中旬详细的挂牌量为:玄武区447套,白下区748套,秦淮区358套,建邺区445套,鼓楼区662套,雨花台区140套,下关区351套,栖霞区350套,江宁区720套,浦口区177套,六合区99套。

虽然挂牌量在减少,但挂牌均价却基本保持稳定。9月中旬全市二手房均价为7206元/平方米,与8月同期的7221元/平方米基本持平。各区目前的挂牌均价分别为:玄武区9334元/平方米,白下区9284元/平方米,秦淮区8924元/平方米,建邺区9028元/平方米,鼓楼区9028元/平方米,栖霞区6409元/平方米,江宁区5559元/平方米,浦口区4149元/平方米,六合区2957元/平方米。



成交量方面,南京市9月中旬二手房成交量有所下滑。据网上房地产成交公示,9月中旬全市二手房成交量为673套,相比9月上旬下滑21.56%。各区中旬的成交量分别为:玄武区

49套,白下区63套,秦淮区41套,建邺区53套,鼓楼区62套,下关区43套,栖霞区30套,雨花台区18套,江宁区69套,六合区137套,浦口区108套。

### 新房二手房各有千秋

目前市场低迷,观望氛围浓厚。而面对新房市场的打折和二手房的现状,观望中的购房者也许会更加犹豫,新房的优惠和品质让他们动心,二手房则具备地段和现房优势,该如何取舍呢?

在中央门附近工作的徐小姐两个月前刚结婚,老公在无锡工作,最近要调回南京,所以在南京买房成为当务之急。“新房虽然有优惠,但我不打算考虑。因为跑去河西、江宁或江北买房的话,距离工作单位太远。而二手房虽然没有明显的打折优惠,但房主也会留有一定的议价空间,对买主来说也算是一种优惠。我想在城北买

一套次新房或者2000年以后的二手房。”

对此,365地产家居网置业频道总监单伟分析说,“在当前市场情况下,房屋的价格依然至关重要。但个人认为,现房比期房更现实,这让频受开发商更改规划之痛的买房人十分看重,因拆迁、结婚或者别的因素而急需购房的市民,可考虑选择合适的二手房。”

另外,尽管二手房挂牌量减少,但由于所在片区的多样性和较大的总体量,购房者还是有很大淘房空间。

### 根据需求理性选房

大量新房在国庆期间推出优惠政策,且促销花样翻新,但业内人士提醒,购房者还是要保持理性,不要因一时冲动匆忙下手,待想退房时又要牵扯更多的精力。

据了解,国庆期间推出优惠的楼盘大多集中在江北、江

宁和河西片区。前两个片区的楼盘在价格上很有优势,但相关的教育和生活配套相对薄弱;河西的新房也有打折促销,教育资源也相对丰富,但折后的价格依然不低,具体是否合适,还有待购房者自己选择。

另外,到底买新房还是二手房,还要分区来看。单伟建议,受新房折扣影响,浦口、江宁等区域的二手房挂牌价降低也是比较明显的,相对于新期房的房屋质量不确定性、拿房时间延迟、生活配套暂未成熟,二手房对购房者而言是不错的选择。“只要在目前的二手房市场里精挑细选,还是会淘到不少高性价比的好房子。”

南京好邻居房产徐健也认为,越是在变动的市场,就越有机会淘到好房子。购房人一定要保持理性,根据自己的工作地点和能接受的价位,选择合适的户型和房屋类别。

快报记者 张玮玲

**现金收购 代理销售 66702995 66703793 南京楚丰房产销售有限公司 征房热线:83343992**

<b>征房热线</b> 83972740	<b>白下路金兆</b> 86795889	<b>石鼓路中杰</b> 68698273	<b>集庆门世之居</b> 66885060	<b>尧化门品尊</b> 83952717	<b>迈皋桥华商</b> 83358119	<b>湖南路明星</b> 85176986	<b>山西路万代</b> 52207085	<b>集庆门安华</b> 83949460	<b>鼓楼共赢</b> 83949460		
<b>特推门面</b>	(学区)清河公寓 1/7 73.5m² 精装双南 全明南北通透 82万 66706197	长江路新房 5/9 80.3m² 高档小区 豪装特价 81.9万 85957028	大厂区建新新村 4/4 50.32m² 简装全 明实际面积大 9.5万 66706211	大明路门面 1F 90.6+80m² 门宽 8米 院 60 独门 116 万/产 86642745	夫子庙连锁店 1F 62m² 99 万/产 人流量大宜投资 86642740	和燕路小区 2/7 54.27m² 精装大单 送家电南北全 35.8万 66706211	红山路 2/6 81m² 独立小 安安静出车站 56.8万 66702597	回龙桥门面 1F 91.5+15m² 营业中市口好 114万 83340781	集庆门 6F 48m² 两室一厅 全明地势好 34.3万 52207085	梅园旁 1/6 30+30m² 特价急售 27.5万 66703735	南师附中旁 1F 51+30m² 精装大院 40万 51585538
清江花苑(多) 11/12 163+20m² 豪装全明 165万 51585590	三中心特价 21/25 52m² 42万/产 01年房型正 86642740	山西路瑞馨花园 2F 102m² 04 新房 高档小区豪装 162万 51585538	尚书巷 6/7 53m² 精装 管气低价 36.5万 66706190	水西(门尖顶) 6/6 50m² 南北 居住权地段佳 33.5万 66706211	台城花园 6/7 42m² 精装南 62 万 83920430	五塘新村 1楼 75m² 精装 厨卫全宜投资 45万 66706211	仙林雁鸣山庄 独立别墅 230m² 独栋别墅 花园 300 精装双车库 280 万 66885060	新街口 26/32 86m² 全明 100万 73.8万 86795369	新联二村 2F 59m² 双南 08年精装 35.8万 85638579	怡馨花园 10/11 85m² 双南全明 精装拎包入住 86万 66706192	鼓楼二条巷 7/7 80.9m² 双南 一北管气 63.8万 83949460
<b>鼓楼区</b>	南冬瓜市 2/6 58m² 南北精装修 房 60.5万 82083986	北门桥 2/7 71.2m² 全明特价 地 58 万 66703799	大明路门面 1F 90.6+80m² 门宽 8米 院 60 独门 116 万/产 86642745	夫子庙连锁店 1F 62m² 99 万/产 人流量大宜投资 86642740	和燕路小区 2/7 54.27m² 精装大单 送家电南北全 35.8万 66706211	红山路 2/6 81m² 独立小 安安静出车站 56.8万 66702597	回龙桥门面 1F 91.5+15m² 营业中市口好 114万 83340781	集庆门 6F 48m² 两室一厅 全明地势好 34.3万 52207085	梅园旁 1/6 30+30m² 特价急售 27.5万 66703735	南师附中旁 1F 51+30m² 精装大院 40万 51585538	
北极西村 4/6 56m² 双南全 明 65 万 66706193	南京饭店 1/7 70.5m² 双南三 房 66 万 51585538	富玉山 5/6 48m² 全明 豪装 35 万 66703799	富玉山 5/7 51m² 全明 豪装 35 万 66703799	富玉山 5/6 48m² 全明 豪装 35 万 66703799	富玉山 5/7 51m² 全明 豪装 35 万 66703799	富玉山 5/6 48m² 全明 豪装 35 万 66703799	富玉山 5/7 51m² 全明 豪装 35 万 66703799	富玉山 5/6 48m² 全明 豪装 35 万 66703799	富玉山 5/7 51m² 全明 豪装 35 万 66703799	富玉山 5/6 48m² 全明 豪装 35 万 66703799	富玉山 5/7 51m² 全明 豪装 35 万 66703799
北京西路 1/7 70.5m² 双南三 房 66 万 51585538	北京西路 3/7 74m² 简装 29 中 学 86 万 66703787	北京西路 4/5 53m² 双南小 区 64 万 51585502	北京西路 3/8 65.8m² 双南全 明 57.1 万 83949460	北京西路 1/9 70.5m² 双南三 房 66 万 51585538	北京西路 3/7 74m² 简装 29 中 学 86 万 66703787	北京西路 4/5 53m² 双南小 区 64 万 51585502	北京西路 3/8 65.8m² 双南全 明 57.1 万 83949460	北京西路 1/9 70.5m² 双南三 房 66 万 51585538	北京西路 3/7 74m² 简装 29 中 学 86 万 66703787	北京西路 4/5 53m² 双南小 区 64 万 51585502	北京西路 3/8 65.8m² 双南全 明 57.1 万 83949460
察哈尔路 2/7 82m² 小区房 全明 81 万 83343511	定淮门大街 1/6 59m² 双南简 装 45.3 万 83949460	凤凰花园城 1F 52m² 精装小 院 15m² 58 万 66898275	福园 6/7 60m² 装修全 明 46.5 万 1377660038	高云岭 2/6 73m² 豪装全 明 75 万 66702996	工人新村 2/7 57m² 南北全 明 49 万 83343511	古平岗 1/6 59m² 双南简 装 45.3 万 83949460	古平岗 4/4 55 万 86329609	鼓楼百子亭 4/7 54.9m² 天燃气 全明 93 万 76179388	鼓楼高云岭 4/6 54.8m² 朝南全 明 75 万 66702996	国自南瑞 1/6 76.3m² 小区 房 77 万 83343511	汉中门大街 6/6 82m² 精装一 梯一户 64.5 万 6670197
虹桥 1/26 102m² 全 明 72.8 万 51585590	虎啸花园旁 4/4 9F 123m² 新 空 155 万 15852945136	佳盛花园 2/7 63m² 精装 双南全明 68 万 66706190	龙江小区 2/6 61m² 精装 全明 75 万 85957078	马鞍山2号 7/8 70.5m² 精 装 00 房 79.8 万 66703787	莫愁花园 1/7 57m² 精装 设施齐全 52.5 万 66703799	玄武区 5/7 98.5m² 双南 一北 90 万 66703787	都市山庄 3/6 50m² 全 明 南 50 万 66702996	板仓村 2/7 54.21m² 南 北成熟小区 44.5 万 86642740	朝天宫 2/7 78m² 南 精 69 万 86329609	城阁老巷 22/32 56m² 装 修全明 62 万 1377660038	大光路 2/7 54.21m² 南 北成熟小区 44.5 万 86642740