淘房周刊 Estate
◎最权威的财富地产杂志

他们说:买新不如买旧

二手楼市进入谷底价,与商品房抢“蛋糕”

快报《金楼市》曾花大篇幅跟踪报道了大连姑娘王霞在南京找房安家的故事。前不久,记者获悉,王霞竟把刚签约下定的两居室的新房退掉,转而购买了一套已有16年房龄的二手房。听上去匪夷所思,但王霞由衷地说,退了新房换二手房后,心情一下子踏实下来!

无独有偶,最近,身边有不少即将新婚的朋友都将置业目标从商品房转移到二手房身上。在当前微妙的市场情形下,他们的心得启示良多。

安家主城,买次新房是个途径 **路军 摄**

案例一 二手房户型利用率更高

“退房可难了!我托了好多人,而且还对开发商写下了保证书。尽管如此,退了新房,我还是很开心。”王霞笑眯眯的,一脸幸福。大连姑娘王霞在南京读书,工作,并结婚,是典型的新南京人,也是售楼处眼中标准的“刚性需求”。可王霞的选择,最终令售楼处失望了。

论面积,新房78平方米,二手房81平方米,差不多;论总价,新房82万元,二手房80万元,也差不多;论房龄,新房是期房,二手房建于1993年,显然是新房好;论社区环境,新房优势更是显而易见。

但若考察地段,新房在武定门,二手房在西华门,距新街口近了许多。进一步考察户型,至少对王霞来说,二手房的优势一下子高出一大截,“二手房整整多出一个房间,主卧室还比新房宽敞许多!”在严格的总价预算内,新婚的王霞更看重房子能不能做三代居。

点评: *在售商品房一律以大客厅、小卧室为卖点,延续了自江宁开发而始的舒适型居住趋势。但在当前的价格平台上,这样的户型很难满足年轻人一步到位的置业需求。80万总价预算,在年轻人的心目中,已经是天价了。主城+三房,买商品房难如登天。不信,你找找看?*

案例二 次新房比售楼处的便宜

冯小姐到奥体选房,很快便看中了地铁口上的碧瑶花园,但售楼处的报价高得吓人。仅剩不多几套尾房,都是一楼的,90多平方米两室的A1户型,开价100万元出头,单价10500元。

冯小姐说,“我看到网上有很多碧瑶花园的二手房源,只要80多万呢。就算售楼处能够让我10个点,还是二手房实惠啊。”

记者将信将疑,随即也在网上搜索,果不其然,一套92平方米的同样户型次新房,同样是一楼,报价仅81万元,折合单价8828.34元/平方米,比售楼处便宜近20万元。当然,这是净价。

为了把各项费用算在内,再比比新房和二手房哪个划算,记者随即请城开千居的一位资深店长帮忙算账。该店长表示,2008年的次新房,要按交易差价缴纳5.55%的营业税,假设差价20万元(碧瑶花园一期该户型售价60多万元),则营业税11100元;个人所得税为总价的1%,8100元;中介费为总价的1.2%,9720元;过户契税为总价的0.5%,4050元——合计32970元。

假设房主未办理房产证,未缴纳购房契税,准备让买房人来缴这笔钱。则购房契税为总价的2%,16200元;维修基金120元/平方米,11010元——综上合计60180元。

这样算来,即便是加上所有费用,这套次新房的费用为870180元,也比新房便宜了一大截。何况,户型的选择远比只卖尾房的售楼处要多。

点评: *我爱我家市场部经理舒莉莉证实,年后我市次新房成交价普遍是谷底价。有房主嫌价低,因此收回房源,选择等待。但对于买家来说,次新房的选择空间依然是很大的。必须提醒消费者的是,购买次新房,一定要问清楚房主有没有办证,否则,买家成本就得把房主未缴纳的办证相关费用算入其中。*

案例三 二手房能满足主城欲望

钱先生夫妇大学毕业后落户南京。衡量了一下经济实力和所需面积之后,他们频频到江宁去看商品房。可他们最终发现,江宁户口与主城户口在子女教育等方面存在微妙差别。再考察单位的同事们多在奥体买房,由此都已形成了固定的社交圈。钱先生夫妇终于咬咬牙,多借了20万元,通过中介在中海塞纳丽舍买到一套跃层次新房。

“这房子虽然超出了预算,但我们买得还是值。我都调查过了,这套房子去年上半年在中介那里的挂牌价格是110万元,后来价格一步步回落,105万元,100万元,95万元。而我们的买价是90万元。算上阁楼的实用面积,相当于130平方米。十分划算。”

而原来的房主呢,因为后悔自己当初对跃层买得匆忙,所以又重新在奥体一带买了一套户型标准的平层次新房。

点评: *最近网上流传着一个热帖,大意是出手买房的几个信号,其中一条显示,“1-3年楼龄次新房明显增多,而且价格比去年还低的话,便是一个出手信号”。对此,365地产家居网置业频道总监单伟依据市场现状判断说,近期二手房挂牌量有所上升的同时,成交价格的确已经比去年同期降低了大约200元/平方米。至于是不是出手买房的好时机,要分两种情况,对于刚性需求者来说,现在出手显然比去年好,但对于投资需求者来说,现在出手买房的投资价值并不大。*

快报记者 刘欣

新亭 18912953213 52164959
竹山雅居 93.1m² 4/6 2–2 52万 精装地铁口
五小区 74.8m² 2/5 2–2 42.5万 简装
新天泰 110m² 1/6 3–1 54.5万 精装送设施
天泰花园 71.74m² 4/6 2–1 40万精装送设施
时代雅居 115m² 2/6 3–2 66万精装送设施储
市政天元城 95m² 2/9 2–2 58万新空不含税
天元吉第 84m² 5/6 2–2 51万新空不含税

金都 52184238 13305172198
世纪东山 82.2m² 2–2 2/6 46.2万新空含税
粮食局大院 61m² 2–1 1/6 36.5万精装无税 送院子院子里加盖一间很实用
东城风景 112m² 2–2 14/19 50万毛坯不含税
天元吉第 55.5m² 2–2 2/5 41万毛坯不含税
东城雅居 80m² 2–1 2/5 46万新空无税
时花公寓 45m² 2–1 2/4 25.5万简装交通便利
长塘佳苑 89m² 3–1 1/6 53.5万精装送固定设施有院子采光好

鑫仪置业 诚招业务员提成40%+提成 13915954984 52179679
顺达佳苑 4F130m² 简装69万含税送储 3S2T2W
明月新寓 4F105m² 豪装64万含税送储 3S2T2W
利民新村 5F70m² 毛坯39万含税 3S1T(学区房)
天元吉第 2F129m² 毛坯 65万不含税 3S2T
广兴花园 2F126m² 豪装77万含税 3S2T 送储
时代雅居 3F143.8m² 豪装69万不含税满五年无税 4S2T2W

好房联中介 13585111607 81779807
新天泰花园 110.5m² 1/6 3–2 53万 精装
天泰南区 83m² 4/6 3–1 45.6万 精装
天泰北区 75m² 2/6 2–1 42.5万 精装
景明佳园 56m² 2/6 2–1 35万 精装
竹山路单室套 33m² 6/6 1–1–1 20万 精装
景祥佳园 3F 68.8m² 39万 精装储藏室
教师公寓 106m² 2/6 3–1 58万 精装

芳满庭
五小区 2/5F 75m² 2–1 42.5万 精装免税 52936303
文靖新村 6/6F 122m² 3–2 61万装修送阁储免税 52936303
金箔新村 2/6F 130/150m² 3–2 66.5万 豪装送储免税 52936303
书香名门 1/11F 126m² 3–2 75万装修送70m² 花园免税 52936303
河定桥金王府 6/6F101m² 63.3万新空送阁楼50m² 露台15m² 储12m² 免税 51180855
2/6 68m² 2–1 53万05年婚装送设送储免税 51180855
新天泰花园 1/6F 3–2 110.7m² 54.5万 免税精装修地铁站口 51180855
义乌小商品市场对面 4/4 103m² 4300元/m² 精装修地铁站旁宜商宜住 51180855
武夷绿洲 5/11F 104m² 57.5万新空地铁站经典三房 51180855
5/11F 81m² 46万地铁口 13270850150
天元吉第 2/6F 50m² 35.5万地铁口挑高5.1米 13270850150
明月花园 6/6F 97m² 59.8万3室2厅实小学区 13270850150
五小区 6/6F 57m² 34万2室朝南送家电 13270850150

声喜祥 85950610 52163036
五小区 2F 76m² 2–2 45.8万精装送设施
金箔新村 5F 66m² 2–1 37.2万简装送设施
新亭路 2F 104m² 3–2 57.8万 精装送设施
新亭路 6F 77m² 2–2 42.8万精装送设施 储
城中 4F 92.5m² 2–2 48.5万 精装送设施
城中 3F 82m² 3–1 45万简装送储
竹山雅居 3F 120m² 3–2 67.5万 精装送设施
万欣花园 6F 73m² 3–2 48.5万精装修送阁楼送储
西苑新寓 4F 135m² 4–2 68万 新空送储含税
莱茵东郡 3跃4 153m² 96万地铁口新空送露台
市政天元城 4F 95m² 58万 2–2 精装修含税
万欣翠园 7F/8F 134.5m² 3–2–2 89万 精装含税

真鼎房产 真鼎房产
百家湖米兰城 210m² 11–12/12 108万新空送平台观百家湖 52285028
欧陆经典 144.9m² 1/5 85万精装送设施含税(多套)52285028
天琪雅居 112.4m² 2/6 62万07年婚装无税 52285028
湖滨世纪花园 197m² 3–4 98万精装送车库 52150058
湖滨公寓 114m² 5/6 60万简装无税(多套供选)52150058
湖滨公寓 127m² 6/6 64万精装送设施无税 52285028
胜泰新寓 102m² 1/6 66万精装送设施无税 52285028
水竹苑 150.5m² 2/18 90万毛坯含税地铁口(多套)52150058
金轮第一城 94.2m² 2/6 58万精装无税急售 52150058
高尔夫国际花园 129m² 7/12 89万精装未住地暖(多套)52150058
佳湖绿岛 350m² 1–2 693万豪装独立别墅 51180656
玛斯兰德 284m² 1–2 400万精装独立别墅 51180656
帝景天成 550m² 1–3 600万新空独立别墅 51180656
复地朗香 540m² 1–2 600万新空独立别墅 51180656
山水华门 235m² 1–3 260万新空联排别墅 51180656
百家湖巴黎城 253m² 1–2 136万新空送地下室车库 51180656
百家湖伦敦城 80m² 12/18 46万新空经典两房 51180656
百家湖维也纳 215m² 1–2 103万新空满五年 51180656
文化名园 175m² 2/5 90万新空含税 51180656
百家湖伦敦城 98.87m² 10/18 65万精装送设施 51180656

江宁湖滨 52105124 83811596
罗马城 142m² 2/6 4室精装景观房88万
水月秦淮 137m² 7/18 4室河景房72万
天琪雅居 95m² 20万豪装送储高档家电65万
欧陆经典 125m² 4F 精装送车库85万
仲景公寓 110m² 3F 精装送储65.8万
中国人家 220m² 联排别墅7200/m² 送车库
湖滨世纪花园(多套)
93m² 5/6 简装60万 七期
124+124m² 豪装八期96万
195m² 送车库储露阳光房110万特价
221m² 1跃2豪装大花园送车库储六期145万
203m² 1跃2精装送大花园125万
238m² 3跃4精装送大平台130万

居宁 51199016 15996469515
武夷商城 52.7m² 1–1 8/16 37万精装含税
东新南路 77m² 2–2 6/6 39.5万毛坯送储
上元路 57m² 2–1 6/6 29万简装无税
竹山路岗山超市旁 69m² 2–1 5/5 39万装修无税
蓝天公寓 75m² 3–1 2/6 42.8万精装含税
金箔新村 66m² 2–1 5/6 37万老精装
公安局宿舍 65.09m² 2–1 1/6 40万无税院子40m²
康馨花园 69.69m² 2–1 2/6 41.5万毛坯含税
芙蓉园 67m² 2–1 5/6 42万老精装无税全明
东城雅居 81m² 2–2 1/6 42万毛坯
南方花园 118m² 3–2 3/6 75万简装含税
武夷花园 120m² 3–2–2 1/6 85万精装无税院子60m²
武夷花园 108m² 3–2–1 4/5 70.8万简装无税东飘窗
武夷花园 120m² 3–2–2 5/6 78万简装无税

招聘店长2名 52153309 汇得邦 5天包售江宁套房
经纬花园 4–5/5 3–2–2 136m² 85万豪装跃层 52142105
4/7 2–1–1 68m² 47万新空 52142106
名嘉佳园 5/11 2–1–1 103m² 65万新空 52142105
13/16 2–1–1 87.17m² 57万新空 52142106
南方花园 7/7 2–1–1 70m² 49.8万婚装 52153309
康馨花园 1/5 2–1–1 77.85m² 45万精装 52153309
武夷商城 4/11 3–2–2 118.23m² 73.8万新空 52153309
9/16 3–2–1 106.42m² 68万新空 52142106
明月港湾 5/6 2–2–1 80m² 55万简装 52142106
2/6 3–2–2 123m² 79万新空 52142106
天水雅居 6–7/7 7–1–3 214.81m² 107万新空跃层 52142105
紫薇花园 7/7 2–2–1 100m² 53.5万精装 52142105
3/7 2–1–1 66.7m² 45万精装 52142105
瀛洲湾 2/11 3–2–1 105m² 75万婚装未住过 52142106
山水方舟 4/6 1–1–1 54m² 36万新空 52153309
左邻右里 6/6 3–2–1 72m² 138万新空 52153309
7/11 1–1–1 49.5m² 34万精装 52142106
天城新城 5/6 2–2–1 97.06m² 68万婚装 52142106
8/18 1–0–1 47.79m² 33万精装 52142105
瀛洲湾 4/6 2–2–1 84m² 57万新空 52153309

易之居 52134496 13921400407
五小区 2/5 74.81m² 2–2 42.5万精装送设施含税
新医路 5F 80.5m² 3–1 45万精装送设施含税
城中 3/5 83m² 2–1 49万精装送设施实小学区
莱茵东郡 3/6 91.5m² 2–2 57万新空送15m² 露台
胜太路(102底站) 3/6 107m² 3–2 54万另5F精装59.8万
武夷绿洲 1/6 112.23m² 3–2 61万地铁线精品小区
天景山 4/6 90m² 3–1 29.5万新空送储多套供选

金丰 52187610 13913818797
明月花园 3/6 126m²76万西门新房04年精装
明月花园 3F82m²49万 3F78m²45万
21世纪假日 2F147m²80万 3F140m²87万精装
万欣翠园 1F107m² 67万简装
金发公寓 3F 96m² 58.8万豪装
龙湖文馨苑 1.5F95m²42万证齐景观
五小区 3F57m²34.5万 2F75m²43万

瑞嘉 52282829
实小旁 2F81m²43.5万01房精装送新空调2个
城中 2F118m²58万01年房精装送储2个
明月花园 2F102m²65万精装送全部设施储10m²
明月花园 3F110m²65万精装送储15m² 设施等
万欣翠园 1F103m²68万05年新空房位置好
杭怡花园 4F101m²65万精装送设施储10m²(多套)
21世纪假日花园 2F147.34m²81万新空河景房(多套)
金箔新村 6F75m²40.5万精装成色新送设施
利民新村 4F48实55m²32万精装送设施全套(两室)
芙蓉园 5F67m²44万精装成色新送全套设施
教工新寓 1F86实93m²51万精装送设施下面是储
时代雅居 6F100m²62万精装送全套设施
枫情佳园 11F195m²110万精装送全套设施车库
天印花园 4F142m²78.5万精装送全套家电储15m²

大宫 83816648 13585107799
金发公寓 90m²4F 精装53.5万
时代雅居 85m² 2F 大露台45万
东城雅居 81m² 1F 43.5万
东城风景 127m² 6/11 精装68万
芙阁新村 59m² 3F 精装33.5万
五小区 92m²2F 三室二厅精装48.5万

辉晨 湖滨路门面55m² 营业中38万超低价无税 限时代售江宁房源 13805197014
殷巷新寓 6F 62m² 送储17万
3F62m² 送储18万
太平花苑 4F62m² 送储20万
6F 62m² 送储送阁楼20万
4F 92m² 简装送储29万
新天泰 1F 110m² 简装52万无税
颐家春天 7F107m² 新空29万含税
2F42m²11万含税
3F87m²27万含税
星汉城 77m²5F23万含税
利民新村 73m²35万6F送设施无税
五小区 单室套30m² 13.5万无税

耀强 52167679 13186412506
蓝天公寓 75m²2F2–2 42.8万简装地铁口
莱茵东郡 93.11m²2F2–2 64万新空露台30m²
如月康城 92m²8F2–2 63m² 豪装拎包入住
明月花园 102.2m²2F 2–2 63万储20m² 实小精装
武夷绿洲 111m²2F 3–2 65万新空地铁口
瀛洲湾 105m²5F 3–2 65万新空储15m²
天元城 118m²10/阁 3–2 70万新空平台

温馨 51190942 13814520844
广都苑 101.4m² 4/6 2–2 62万新空储10m²
五小区 75m² 5/5 2–1 39.8万精装送设施
金发公寓 100m² 1/6 3–1 57万精装送设施储14m²
上元路 57.6m² 5/6 2–1 29.8万新空
汇景新苑 110m² 2/6 3–2 68万新空储25m²
21世纪现代城 125m² 5/6 3–2 70万新空景观房
101线 126m² 6/6 3–2 53万精装送设施储12m²

鸿居 52161687 新亭路252号
金箔新村 5/6 66m² 2–1 37万含税精装
丝织公寓 3/6 70m² 2–1 40.5万含税精装
五小区 2/6 75m² 2–2 42.3万含税精装
河定桥欧尚旁 5/5 92m² 4–1 46.8万含税简装
教师公寓 2/6 106m² 3–2 58万含税精装送储10m²
市政天元城 4/8 119m² 3–2 72.8万新空阳光好
左邻右里 3/6 94m² 2–2 65.5万含税新空

江宁至尊 83811598 13813041362
竹山路 42m²10F26.5万挑高4.8米送露台20m²
明日花园 85m²3F55万豪装送露台100m²
中前公寓 104m²4F58万新空103底站学区优
天元吉第城 86+10m²3F51万毛坯净得价
商城 128+60m²3F75万精装送同面积房+露台
二小区 75m²3F41万装修无遮拦

景恒 52133991 52138873
武夷绿洲观竹苑 84.34m² 45万 1/11 新空 2–2–1–1
步行街 91.6m² 49万 6/6 精装含税送设施 2–2–1–1
天泰花园(南) 82.93m² 46.5万 6/7 精装含税送设施 2–2–1–1
武夷绿洲 90m² 50万 8/16 新空 2–2–1–1 地铁口两室朝南厅有一阳台朝东(多套)
武夷绿洲 53m² 30万 8/16 新空套型好(多套)
天元城碧水座 110m² 72万 5/6 含税,07年豪华装修婚房送储藏室 2–2–1–1
天元城椰树座 98.23m² 58万 6/6 含税东边户 2–2–2–1
天泽苑 150.12m² 105万 1/4 一楼价空新空送40m² 院子 4–2–2–1
时代雅居 110m² 58.5万 3/6 含税送储藏室 3–2–1–1
粮食局大院 68m² 38万 5/6 含税送设施 2–2–2–1

福巢 52786116 13776541418
颐和美地西园 1–3 236m² 228万新空车库花园不含税
颐和美地东园 1–2 240m² 230万新空独立车库不含税
颐和美地西园 4跃6 260m² 135万新空送产权车位不含税
颐和美地东园 1–2 232m² 238万新空前后花园150m² 不含税
颐和美地西园 3跃5 276m² 168万新空送产权车位不含税
江南文枢苑 1跃2 208m²112万新空花园80m² 正对中心广场

宇凡 52185746 13611578359
芙阁新村 2F 63m²37.8万老装修房改房无税
苹果都市 13/14 51m²28万精装设施齐全无税多套
五小区 4F 57m²33.6万老装修无税多套
金箔新村 4F 66m²38.5万04年精装送设施无税
粮食局大院 1F 65m²36万精装院20m² 另5F36.5万
乐超家属区 5F 73m²39.8万老装修房改房无税
玉靖花园 4F 90m²52.5万简装储10m² 无税
武夷绿洲 3F 76.5m²47万无税另2F97m²60.8万
广汇花园 9F 102m²62.5万精装3–1无税
日光佳园 3F 106.4m²58万毛坯储16m² 错层
天印花园 4F 113m²71万精装送设施储18m² 无税
莱茵东郡 1跃2 160m²102万毛坯大露台60m² 院

春晖 85959370 13585110744
粮食局大院 68m² 2/6 2–1 37.5万简装
五小区 76m² 1/6 3–1 42万简装送院子
五小区 56.7m² 4/6 2–1 33.5万简装
天元吉第 85m² 1/6 2–2 51.5万新空送院子
天元吉第 125m² 4/6 3–2 74万新空送入户花园
东城雅苑 80m² 1/6 2–2 43.5万新空
新亭路 89m² 2/6 3–2 45万简装送储
文靖新村 86m² 2/6 3–2 52万05年婚装
市政天元城 104m² 1/6 2–2 66万精装
温州商业街 106.3m² 3/6 2–2 59万送储15m²
禄口颐家春天 68m² 2/7 2–1 19.5万
广汇花园 104m² 4/7 2–2 60万新空

三天包销江宁高、中、低档房 百旺家 52107855 52100585
亲水湾 52m²42万挑高4.8米地铁口
岚岛别墅 69m²40万3F简装靠地铁口
江南青年城 7/11 117m²51万景观3房价优
21假日花园 1/6 92m²63万精装修花园50m²
托乐嘉 7/11 132m²71万新空环优
南方花园 67m²42万4F新空交便
百家湖伦敦城 79m²46万套型佳视野好
百家湖伦敦城 142m²72万经典4房景观
百家湖巴黎城 109m² 65.5万3房2厅2卫套型绝佳
百家湖维也纳 3–4 269m²123万新空送空中花园120m²
百家湖伦敦城 86.49m²52万含税新空双南
百家湖罗马城 1–2/4 251m²158万精装修花园80m²
文化名园 117m² 2/5 精装修阳光好
湖滨世纪花园 3–4 239m²118万叠家别墅中心广场旁
湖滨世纪花园 5–6 188m²103万精装修送露台100m²
书香名门 1/11 126m²76万简装地铁口花园80m²
翠屏清华 4/6 128m²74万简装房型好
江南文枢苑 3/6 125m²75万精装修环境好
爱涛别墅 246m²196万送车库花园露台
瑞景文华 230m²185万景观房位置好
运盛美之国 200m²170万花园100m² 环优
美丽新世界 206m²140万含税精装
复地朗香 独幢513m²600万花园600m² 双车库
百家湖畔 独幢371m²820万居在湖面上绝版湖景