

淘房 周刊 Estate

刚性需求退后 改善型需求出手

120m²左右户型走俏

进入5月以来,南京二手楼市成交量回落。跟前期市场不同的是,不少改善型居住者择机购房,90~144平方米的大户型开始走俏,其中120平方米左右的明显比前期更易出手。

部分房价涨得不“靠谱”

据南京网上房地产统计,5月上旬,南京全市共成交二手房1879套,成交量环比4月下旬下降44%,同比4月上旬下降了27%。淘然居房地产经纪有限公司董事长崔荣丽告诉记者:“公司近期业务量下降了30%左右。主要原因有两个:一是部分房主因前期市场转好而随时涨价,导致买房人难以接受。二是部分房源挂牌价太高,有的甚至比2007年还高,例如湖西街附近的房子,2007年最高挂牌价才8000多元/平方米,现在的房子报价已超过9000元/平方米。”

记者了解到,鼓楼、江宁等热点板块均存在高挂牌价的现象,而栖霞、下关等区域的二手房报价相对“靠谱”,成交量也比较稳定。“这可能是由于这两个片区的拆迁量比较大,需求较多,而且成交价格也相对稳定。好邻居的业务主要集中在城北,5月以来,我们的业务量没有出现明显下

滑。”南京好邻居房产总经理徐健告诉记者。

改善型居住者开始出手

在南京的二手房市场,往往都是中小户型当道。例如,二三月份,90平方米以下户型约占总成交量的80%。但是,近期大户型开始广受关注。

记者从坤驰房产、苏商房产、淘然居、好邻居等多家南京本地中介公司了解到,“近期大户型成交量有所回升”。据介绍,二三月份的购房群体中,大多都是刚性需求者,再加上“零契税”政策的刺激,促成了90平方米以下户型的成交小高峰。这部分刚性需求已大量消化。目前来看,不少购房人都是为了改善居住条件而出手的,90~144平方米的房子比较好卖。其中,120平方米左右的房子比前两个月明显易成交,尤其是房龄在15年以内的,2000年以后的大房子更好出手。

业内人士认为,与新房市场相比,二手房的梯度消费更明显,

购房人在选购房产时也更理性,依据自己的收入情况及家庭结构“量体裁衣”。改善型需求群体,一般来说都是中等收入或以上水平的,会将置业目标锁定在120平方米甚至更大面积的物业上。

买二手大户型有讲究

在购买大户型二手房时,要注意哪些问题呢?

记者采访了多位资深经纪人,他们给即将购买大户型的购房者提出了两点建议。首先,购买大户型基本上意味着居住一步到位了,业主在短时间内不太可能再换房子,因此购房时先要规划好家庭未来的生活,比如说是否会有新增人口,儿女几年内可能成家,是否与老人合住等,据此来考察房间的结构、功能和周边配套;其次,虽然改善型购房大多是用来自住,但也不可忽视房子的保值和升值潜力,因此买房时眼光要放长远,需要考察房子的品质、开发商、所在区位的前景及居住环境。

快报记者 张玲

■延伸阅读

广州

二手楼市交易宗数下跌

在经历了2月、3月连续加温之后,炽热的广州二手楼市在4月份有所降温。满堂红成交数据显示,4月份二手楼市交易宗数比3月份减少了一成左右;与此同时,由于业主的“惜售”和“反价”心态,二手住宅成交均价环比上升3.7%。

据《广州日报》

深圳

二手房成交面积涨两成

4月份深圳市二手房共成交13480套,成交面积121.24万平米,环比3月份分别增长22%和21.6%。4月份深圳市二手房成交均价为10498元/平方米,比3月份的10629元/平方米有小幅下降。

据新华网

Face To Face

读者刘晓云:我想在主城区买个两房,目前正在看房源。请问买二手房时,选资金托管有哪些好处?

答:在二手房的交易过程中不能真正实现“银货两讫”,买方在付完房款一段时间后,才能办完产权过户手续,在这期间,如果二手房交易资金没有监管,就存在极大隐患。资金托管就可解决二手房交易资金安全问题。另外,资金托管后,中介公司不能代收代付客户交易资金,从而避免了中介公司挪用客户资金的可能。

读者彭义新:我最近通过中介公司购买了一套二手房,没有经过二次装修就直接入住了。这几天大雨,我发现卫生间漏水,我能否找原房主把房子退掉?

答:法律规定,如果房屋存在质量问题,严重影响居住,才可以退房。但质量差到什么程度才是“严重影响居住”,并没有明确规定,实践中也没有具体标准。

读者李思:我3月份买了套二手房,谁知入住不久后就听说这套房子里曾经发生过命案。于是,我立即要求解除双方的买卖合同,我这样的要求有法律根据吗?

答:按照民俗,所售房屋内发生命案一事将足以影响购房人是否购买该房屋,即使卖房人在出售时刻意隐瞒事实并将房屋售

出,购房人一旦知道此事,仍会与卖房人产生争议,同时卖房人的行为也涉嫌欺诈,可能导致其与买主签订的合同无效。因此,你可以向卖房人索求一定赔偿甚至可以要求退房。

读者彭义新:我最近通过中介公司购买了一套二手房,没有经过二次装修就直接入住了。这几天大雨,我发现卫生间漏水,我能否找原房主把房子退掉?

答:法律规定,如果房屋存在质量问题,严重影响居住,才可以退房。但质量差到什么程度才是“严重影响居住”,并没有明确规定,实践中也没有具体标准。

读者李思:我3月份买了套二手房,谁知入住不久后就听说这套房子里曾经发生过命案。于是,我立即要求解除双方的买卖合同,我这样的要求有法律根据吗?

答:按照民俗,所售房屋内发生命案一事将足以影响购房人是否购买该房屋,即使卖房人在出售时刻意隐瞒事实并将房屋售

出,购房人一旦知道此事,仍会与卖房人产生争议,同时卖房人的行为也涉嫌欺诈,可能导致其与买主签订的合同无效。因此,你可以向卖房人索求一定赔偿甚至可以要求退房。

现金求购江宁区套房、别墅、豪宅电话:66871525 招聘二手房部门经理8名,售楼小姐10名,二手房经纪人30名。完美平台,任您展翅。13814010602 求购江宁套房:15312010180

兰园 私家别墅 195+100m ² 560万 财富热线:86853620	锋尚国际 老板层恒温恒湿 86853640	南方花园 6/49.5m ² 35万 精装交通便利	天印花园 6/78.3+30m ² 55万 新精	湖滨世纪花园 1/693m ² 66万 精装	恒安嘉园 2/11161m ² 86万毛坯
壹文荟区↓ 孝陵卫地铁口 全明精特价 86853640	秦淮雨花区↓ 能仁里1号 大全明精 86853640	左邻右里 7/1150m ² 36万 地铁沿线	南方花园枫彩园 4/779m ² 55万 装修	天印花园 6/779m ² 55万 装修	新空地铁口 66899583
戴家巷 3/7 47m ² 35.8万 南北精装 51667728	赞成湖畔居 2/6 89m ² 88万 09年年 南北精装 13776654459	金茂里1号 5/6 52m ² 40.5万 精装实装面 积大朝南 15205189549	日光广场(商铺) 2F 39m ² 36.5万 正规商 铺挑高4.2米 86853640	利民新村 1/6 114m ² 55.8万 简装含 税送储送院子 6685569	武夷绿洲 2/6 94m ² 66万 08婚 婚房好含税 66899569
青岛路 4/6 45.5m ² 37.2万 精装 装全明双阳 86853625	湖景花园 6/18100m ² 118万 05年房 办公装修 13776654455	康润园 5/6 65m ² 55万 全明精装修 冷包入住 15205189549	东新城 1/6 60+10m ² 36.8万 简装送 学区房地段佳 668995273	时代雅居 1/6 118m ² 67万 简装	武夷绿洲 2/6 101m ² 91.5万 地铁 装两房 15150666735
福建路 9/12 56m ² 44.5万 南北价优 58804789	东方城 4/11 138m ² 139.8万 南北精 档高小区 13776654455	金蕊家苑 5/6 66m ² 58.5万 精装送设 51667729	天元吉第 1/6 59+30m ² 38万 精装 房好位佳 15150666735	丝织小区 3/6 94m ² 56.8万 精装	鑫泰国际广场 10/13 93.8m ² 68万 豪装 三房地铁口 66871789
福建路 7/25 60m ² 50.5万 精装全明 51667728	建业庐区↓ 风光里 3/7 62m ² 61万 黄金多层 精装带户口 15205189554	金蕊家苑 3/6 100m ² 41万 新空花 园小区地铁 66899602	天元吉第 3/6 100m ² 41万 新空花 园小区地铁 66899602	利民新村 4/4 98m ² 57万 精装	水月秦淮 3/18 128m ² 69万 环境 好情淮河畔 66855699
黑龙江路 5/6 64m ² 56万 双南一北精 装送车棚 15m ² 86853620	彩虹苑 2/6 98.2m ² 97.8万 三室精 装型佳 86853625	金蕊家苑 3/11 93m ² 69.5万 全明新空 室毛坯房交通便利 51667729	东银花园 1/6 70m ² 41.1万 价低学区 好 66805269	东印大道 2/6 98m ² 57万 精装	世纪东山 9/11 123.5m ² 69.8万 新 空环境 优美 66875663
广州路 2/6 57m ² 67万 精装 一中心小学 86853622	奥体丹枫园 9/11 120m ² 125万 三室全明 86853625	邓府苑 2/7 88.9m ² 71.5万 精装交通 便利满五无税 51667729	五小区 1/6 70m ² 41.8万 简装 带院子 66875663	教工新寓 3/6 96m ² 58万 精装楼梯好 小区安静学区 66899532	世纪东山 1/6 143.8m ² 95万 精装 花园大 66871789
定淮门 4/7 65.1m ² 67.8万 精装全明 86853629	江南名府 8/11 131m ² 131万 无税精 装全明房 15205189554	竹山路挑高房 2/6 106m ² 79万 地铁好房 51667729	江山品阁 5/6 90m ² 58.5万 精装送设 66899583	明月新寓 1/6 70m ² 41.8万 简装送储送阁楼 66899602	金王府 2/6 96m ² 71万 精装 三房地铁口 668905272
新城市虹桥中心 7/13 88.2+6m ² 74.8万 直接 光明路 86853625	云锦美地 1/9 110m ² 139.8万 装全明 双阳高档小区 86853625	金蕊家苑 2/6 106m ² 79万 地铁好房 51667729	馨泰国际广场 1/6 113m ² 58.8万 05年 房低价 86899583	馨泰国际广场 1/6 122m ² 71.5万 隔断 122平送储 668905269	水月秦淮 3/4-4 141.5m ² 100万豪 装景观地铁 66899696
苏州路 6/7 65m ² 82万 精装 29中 学区 86853620	星雨华府 1/8 26130m ² 147万 三室全明 精装毛坯房含税 86853640	丝织小区 3/6 97.8m ² 43万 地铁好房 51667729	东城风景 1/6 10m ² 74万 简装房 66899583	市政天元城 3/6 101m ² 74万 豪装 三房 66899562	水月秦淮 3/4-4 166.7m ² 105万地 铁口花园洋房 66899602
峨嵋岭 5/6 57m ² 82万 双南精装 86853625	河西区↓ 风光里 3/9 107.11m ² 80万 三室全明 86853620	三山地铁口 2/50 91+10m ² 80.8万 三室精 装房型佳 86853622	明月新寓 1/6 70m ² 41.8万 简装送储 66899602	恒安嘉园 1/5 140m ² 74.5万 豪装地 铁口送储花园 66899602	文化名园 1/10 168m ² 110万精 装地铁口 668905269
永庆村 7/7 66.7m ² 83.5万 19中房型 86853620	南塑新村 6/6 72.18m ² 48万 双南 9中房型 86853620	本公司房源现严重告急三天包售现金收购市区房 100套 热线:86853632 86853640	馨泰国际广场 1/6 113m ² 58.8万 05年 房低价 86899583	市政天元城 1/6 113m ² 76万 05年 房低价 86899583	文化名园 1/11 135m ² 92万 送院 100平精装修 66875663
龙江腾飞园 5/6 80m ² 87.4万 北正規 868536455	迈皋桥 1/6 87m ² 74万 05年 北正規 86853620	秦虹小区 2/6 10m ² 42.8万 地铁好房 51667729	东城风景 1/6 110m ² 85.2万 05年 房低价 86899583	双贏花园 1/6 110m ² 75万 简装送储 66899583	水月秦淮 3/5 4 166.7m ² 105万地 铁口花园洋房 66899602
中环国际 28/49 66m ² 90万 精装全明 86853622	北城嘉园 9/11 112m ² 85万 新空房 还地铁沿街 15205189545	世纪东山 2/12 120m ² 86万 全明精 装房好 86899563	明月花园 1/6 77m ² 45万 05年 房低价 86899583	时代雅居 1/6 118m ² 67万 简装送储 66899583	武夷绿洲 2/6 126m ² 91万 豪装地 铁口送储花园 66899583
福建路 6/7 147m ² 129万 30万豪装送 86853620	天泓山庄 1/2 260m ² 392万 风景 绝对合优 66875633	蓝岸尚城 2/12 114m ² 90万 地铁大 盘南师幼儿园 15205189549	东印花园 1/4 70-100m ² 45.5万 精装正 三房三房厅 668995273	东印花园 1/6 100m ² 67.8万 简装送储 66899583	水月秦淮 3/6 126m ² 111万 豪装全 楼送露台送 668853640
太古城 2/11 118m ² 139万 双南精裝 86804789	丽景华庭 3/10 91m ² 92万 高档社 区豪装 86804789	利民新村 1/6 80m ² 46万 精装房 好位佳 15150666735	明月花园 1/6 80m ² 46万 简装送储 66899583	明月花园 1/6 100m ² 60万 精装送储 66899583	水月秦淮 3/6 137m ² 62.5万 三室两厅 房型好 66899583
清江花苑 2/12 147m ² 149万 东南 景观高档小区 86853632	建宁路 1/6 39m ² 29万 南北精装 86804789	金东城雅居 1/6 80m ² 46万 精装房 好位佳 15150666735	东城风景 1/11 15m		