

# 淘房周刊 Estate

最权威的财富地产杂志

## 刚性需求退后 改善型需求出手

# 120m<sup>2</sup>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,现在有的房主报价已超过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,我们的业务量没有明显下降。”

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,二月份都是90平方米以下户型占总成交量的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,是否与老人合住等等,据此来考察房屋的结构、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 张伟玲

### 读编面对面

## 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依据吗?

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故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。这几天天下大雨,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。即便双方诉诸法律,撇开高额的鉴定费不说,漏水房屋能否退掉尚存在不确定因素。但是,你的房子最近成交刚入住,且没有经过二次装修,可找原房主协商,让其修理和赔偿。

本期主持:张玮玲  
咨询电话:84783615



### 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,火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月份二手房交易宗数比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121.24万平方米,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

# 现金求购江宁套房、别墅、豪宅电话:66871525 你其他、家必隆房产求购江宁套房: 15312010180

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

<b>兰园</b> 私家别墅 195+100m <sup>2</sup> 560万 财富热线:86853620	<b>秦淮雨花区</b> 左邻右里 2/6 50m <sup>2</sup> 36万 正规商舖挑高4.2米 86853640	<b>天印花园</b> 6/7 79m <sup>2</sup> 55万 精装修三房 66871789	<b>湖景世纪花园</b> 1/6 93m <sup>2</sup> 66万 精装修 环境优 66875663	<b>恒安嘉园</b> 2/11 161m <sup>2</sup> 86万 毛坯 新空地铁口 66899583
<b>鼓楼</b> 3/7 47m <sup>2</sup> 35.8万 南北精装 51667728	<b>秦淮雨花区</b> 左邻右里 2/6 50m <sup>2</sup> 36万 正规商舖挑高4.2米 86853640	<b>天印花园</b> 6/7 79m <sup>2</sup> 55万 精装修三房 66871789	<b>湖景世纪花园</b> 1/6 93m <sup>2</sup> 66万 精装修 环境优 66875663	<b>恒安嘉园</b> 2/11 161m <sup>2</sup> 86万 毛坯 新空地铁口 66899583
<b>戴家巷</b> 4/6 45.5m <sup>2</sup> 37.2万 精装全明 86853625	<b>秦淮雨花区</b> 左邻右里 2/6 50m <sup>2</sup> 36万 正规商舖挑高4.2米 86853640	<b>天印花园</b> 6/7 79m <sup>2</sup> 55万 精装修三房 66871789	<b>湖景世纪花园</b> 1/6 93m <sup>2</sup> 66万 精装修 环境优 66875663	<b>恒安嘉园</b> 2/11 161m <sup>2</sup> 86万 毛坯 新空地铁口 66899583
<b>青岛路</b> 9/12 56m <sup>2</sup> 44.5万 南北价优 58804789	<b>秦淮雨花区</b> 左邻右里 2/6 50m <sup>2</sup> 36万 正规商舖挑高4.2米 86853640	<b>天印花园</b> 6/7 79m <sup>2</sup> 55万 精装修三房 66871789	<b>湖景世纪花园</b> 1/6 93m <sup>2</sup> 66万 精装修 环境优 66875663	<b>恒安嘉园</b> 2/11 161m <sup>2</sup> 86万 毛坯 新空地铁口 66899583
<b>福建路</b> 7/25 60m <sup>2</sup> 50.5万 精装全明 51667728	<b>秦淮雨花区</b> 左邻右里 2/6 50m <sup>2</sup> 36万 正规商舖挑高4.2米 86853640	<b>天印花园</b> 6/7 79m <sup>2</sup> 55万 精装修三房 66871789	<b>湖景世纪花园</b> 1/6 93m <sup>2</sup> 66万 精装修 环境优 66875663	<b>恒安嘉园</b> 2/11 161m <sup>2</sup> 86万 毛坯 新空地铁口 66899583
<b>黑龙江路</b> 4/5 64m <sup>2</sup> 56万 双南一北 精装 15m <sup>2</sup> 86853620	<b>秦淮雨花区</b> 左邻右里 2/6 50m <sup>2</sup> 36万 正规商舖挑高4.2米 86853640	<b>天印花园</b> 6/7 79m <sup>2</sup> 55万 精装修三房 66871789	<b>湖景世纪花园</b> 1/6 93m <sup>2</sup> 66万 精装修 环境优 66875663	<b>恒安嘉园</b> 2/11 161m <sup>2</sup> 86万 毛坯 新空地铁口 66899583
<b>广州路</b> 2/6 57m <sup>2</sup> 67万 精装 一中心小学 86853622	<b>秦淮雨花区</b> 左邻右里 2/6 50m <sup>2</sup> 36万 正规商舖挑高4.2米 86853640	<b>天印花园</b> 6/7 79m <sup>2</sup> 55万 精装修三房 66871789	<b>湖景世纪花园</b> 1/6 93m <sup>2</sup> 66万 精装修 环境优 66875663	<b>恒安嘉园</b> 2/11 161m <sup>2</sup> 86万 毛坯 新空地铁口 66899583
<b>定淮门96</b> 4/7 65.1m <sup>2</sup> 67.8万 精装全明 86853629	<b>秦淮雨花区</b> 左邻右里 2/6 50m <sup>2</sup> 36万 正规商舖挑高4.2米 86853640	<b>天印花园</b> 6/7 79m <sup>2</sup> 55万 精装修三房 66871789	<b>湖景世纪花园</b> 1/6 93m <sup>2</sup> 66万 精装修 环境优 66875663	<b>恒安嘉园</b> 2/11 161m <sup>2</sup> 86万 毛坯 新空地铁口 66899583
<b>新城市虹桥中心</b> 7/13 88/24.6m <sup>2</sup> 74.8万 挑高 直接更名 86853625	<b>秦淮雨花区</b> 左邻右里 2/6 50m <sup>2</sup> 36万 正规商舖挑高4.2米 86853640	<b>天印花园</b> 6/7 79m <sup>2</sup> 55万 精装修三房 66871789	<b>湖景世纪花园</b> 1/6 93m <sup>2</sup> 66万 精装修 环境优 66875663	<b>恒安嘉园</b> 2/11 161m <sup>2</sup> 86万 毛坯 新空地铁口 66899583
<b>苏州路</b> 29 中学区 86853620	<b>秦淮雨花区</b> 左邻右里 2/6 50m <sup>2</sup> 36万 正规商舖挑高4.2米 86853640	<b>天印花园</b> 6/7 79m <sup>2</sup> 55万 精装修三房 66871789	<b>湖景世纪花园</b> 1/6 93m <sup>2</sup> 66万 精装修 环境优 66875663	<b>恒安嘉园</b> 2/11 161m <sup>2</sup> 86万 毛坯 新空地铁口 66899583
<b>峨嵋岭</b> 5/6 57m <sup>2</sup> 82.8万 双南精装 86853625	<b>秦淮雨花区</b> 左邻右里 2/6 50m <sup>2</sup> 36万 正规商舖挑高4.2米 86853640	<b>天印花园</b> 6/7 79m <sup>2</sup> 55万 精装修三房 66871789	<b>湖景世纪花园</b> 1/6 93m <sup>2</sup> 66万 精装修 环境优 66875663	<b>恒安嘉园</b> 2/11 161m <sup>2</sup> 86万 毛坯 新空地铁口 66899583
<b>永庆村</b> 7/7 66.7m <sup>2</sup> 83.5万 拉小 29 中户型 86853620	<b>秦淮雨花区</b> 左邻右里 2/6 50m <sup>2</sup> 36万 正规商舖挑高4.2米 86853640	<b>天印花园</b> 6/7 79m <sup>2</sup> 55万 精装修三房 66871789	<b>湖景世纪花园</b> 1/6 93m <sup>2</sup> 66万 精装修 环境优 66875663	<b>恒安嘉园</b> 2/11 161m <sup>2</sup> 86万 毛坯 新空地铁口 66899583
<b>龙江腾飞园</b> 5/6 80m <sup>2</sup> 87.8万 南北精装 13776654455	<b>秦淮雨花区</b> 左邻右里 2/6 50m <sup>2</sup> 36万 正规商舖挑高4.2米 86853640	<b>天印花园</b> 6/7 79m <sup>2</sup> 55万 精装修三房 66871789	<b>湖景世纪花园</b> 1/6 93m <sup>2</sup> 66万 精装修 环境优 66875663	<b>恒安嘉园</b> 2/11 161m <sup>2</sup> 86万 毛坯 新空地铁口 66899583
<b>中环国际</b> 28/49 66m <sup>2</sup> 90万 精装全明 86853622	<b>秦淮雨花区</b> 左邻右里 2/6 50m <sup>2</sup> 36万 正规商舖挑高4.2米 86853640	<b>天印花园</b> 6/7 79m <sup>2</sup> 55万 精装修三房 66871789	<b>湖景世纪花园</b> 1/6 93m <sup>2</sup> 66万 精装修 环境优 66875663	<b>恒安嘉园</b> 2/11 161m <sup>2</sup> 86万 毛坯 新空地铁口 66899583
<b>福建路</b> 6/7 147m <sup>2</sup> 129.30万 豪宅 86853620	<b>秦淮雨花区</b> 左邻右里 2/6 50m <sup>2</sup> 36万 正规商舖挑高4.2米 86853640	<b>天印花园</b> 6/7 79m <sup>2</sup> 55万 精装修三房 66871789	<b>湖景世纪花园</b> 1/6 93m <sup>2</sup> 66万 精装修 环境优 66875663	<b>恒安嘉园</b> 2/11 161m <sup>2</sup> 86万 毛坯 新空地铁口 66899583
<b>太古城</b> 2/11 118m <sup>2</sup> 139.9万 双南精装 58804789	<b>秦淮雨花区</b> 左邻右里 2/6 50m <sup>2</sup> 36万 正规商舖挑高4.2米 86853640	<b>天印花园</b> 6/7 79m <sup>2</sup> 55万 精装修三房 66871789	<b>湖景世纪花园</b> 1/6 93m <sup>2</sup> 66万 精装修 环境优 66875663	<b>恒安嘉园</b> 2/11 161m <sup>2</sup> 86万 毛坯 新空地铁口 66899583
<b>清江花园</b> 17/18 156.3m <sup>2</sup> 190万 景观 86853622	<b>秦淮雨花区</b> 左邻右里 2/6 50m <sup>2</sup> 36万 正规商舖挑高4.2米 86853640	<b>天印花园</b> 6/7 79m <sup>2</sup> 55万 精装修三房 66871789	<b>湖景世纪花园</b> 1/6 93m <sup>2</sup> 66万 精装修 环境优 66875663	<b>恒安嘉园</b> 2/11 161m <sup>2</sup> 86万 毛坯 新空地铁口 66899583
<b>枫亚苑</b> 5/17 56.1+56.1m <sup>2</sup> 85万 豪宅 86853622	<b>秦淮雨花区</b> 左邻右里 2/6 50m <sup>2</sup> 36万 正规商舖挑高4.2米 86853640	<b>天印花园</b> 6/7 79m <sup>2</sup> 55万 精装修三房 66871789	<b>湖景世纪花园</b> 1/6 93m <sup>2</sup> 66万 精装修 环境优 66875663	<b>恒安嘉园</b> 2/11 161m <sup>2</sup> 86万 毛坯 新空地铁口 66899583
<b>正泰花苑</b> 12/12 200+50m <sup>2</sup> 260万 60万 豪宅 86853622	<b>秦淮雨花区</b> 左邻右里 2/6 50m <sup>2</sup> 36万 正规商舖挑高4.2米 86853640	<b>天印花园</b> 6/7 79m <sup>2</sup> 55万 精装修三房 66871789	<b>湖景世纪花园</b> 1/6 93m <sup>2</sup> 66万 精装修 环境优 66875663	<b>恒安嘉园</b> 2/11 161m <sup>2</sup> 86万 毛坯 新空地铁口 66899583
<b>白下区</b>	<b>秦淮雨花区</b> 左邻右里 2/6 50m <sup>2</sup> 36万 正规商舖挑高4.2米 86853640	<b>天印花园</b> 6/7 79m <sup>2</sup> 55万 精装修三房 66871789	<b>湖景世纪花园</b> 1/6 93m <sup>2</sup> 66万 精装修 环境优 66875663	<b>恒安嘉园</b> 2/11 161m <sup>2</sup> 86万 毛坯 新空地铁口 66899583
<b>中山东路</b> 5/7 48.5m <sup>2</sup> 45.8万 两室全明 86853629	<b>秦淮雨花区</b> 左邻右里 2/6 50m <sup>2</sup> 36万 正规商舖挑高4.2米 86853640	<b>天印花园</b> 6/7 79m <sup>2</sup> 55万 精装修三房 66871789	<b>湖景世纪花园</b> 1/6 93m <sup>2</sup> 66万 精装修 环境优 66875663	<b>恒安嘉园</b> 2/11 161m <sup>2</sup> 86万 毛坯 新空地铁口 66899583
<b>新街口</b> 7/7 58m <sup>2</sup> 48万 全明价优 86853622	<b>秦淮雨花区</b> 左邻右里 2/6 50m <sup>2</sup> 36万 正规商舖挑高4.2米 86853640	<b>天印花园</b> 6/7 79m <sup>2</sup> 55万 精装修三房 66871789	<b>湖景世纪花园</b> 1/6 93m <sup>2</sup> 66万 精装修 环境优 66875663	<b>恒安嘉园</b> 2/11 161m <sup>2</sup> 86万 毛坯 新空地铁口 66899583
<b>瑞金路</b> 6/6 65.3m <sup>2</sup> 52万 精装全明 86853622	<b>秦淮雨花区</b> 左邻右里 2/6 50m <sup>2</sup> 36万 正规商舖挑高4.2米 86853640	<b>天印花园</b> 6/7 79m <sup>2</sup> 55万 精装修三房 66871789	<b>湖景世纪花园</b> 1/6 93m <sup>2</sup> 66万 精装修 环境优 66875663	<b>恒安嘉园</b> 2/11 161m <sup>2</sup> 86万 毛坯 新空地铁口 66899583
<b>四条巷</b> 2/6 62m <sup>2</sup> 54.8万 三室全明 86853629	<b>秦淮雨花区</b> 左邻右里 2/6 50m <sup>2</sup> 36万 正规商舖挑高4.2米 86853640	<b>天印花园</b> 6/7 79m <sup>2</sup> 55万 精装修三房 66871789	<b>湖景世纪花园</b> 1/6 93m <sup>2</sup> 66万 精装修 环境优 66875663	<b>恒安嘉园</b> 2/11 161m <sup>2</sup> 86万 毛坯 新空地铁口 66899583
<b>瑞鑫兰庭</b> 5/17 56.1+56.1m <sup>2</sup> 85万 豪宅 86853622	<b>秦淮雨花区</b> 左邻右里 2/6 50m <sup>2</sup> 36万 正规商舖挑高4.2米 86853640	<b>天印花园</b> 6/7 79m <sup>2</sup> 55万 精装修三房 66871789	<b>湖景世纪花园</b> 1/6 93m <sup>2</sup> 66万 精装修 环境优 66875663	<b>恒安嘉园</b> 2/11 161m <sup>2</sup> 86万 毛坯 新空地铁口 66899583
<b>玄武区</b>	<b>秦淮雨花区</b> 左邻右里 2/6 50m <sup>2</sup> 36万 正规商舖挑高4.2米 86853640	<b>天印花园</b> 6/7 79m <sup>2</sup> 55万 精装修三房 66871789	<b>湖景世纪花园</b> 1/6 93m <sup>2</sup> 66万 精装修 环境优 66875663	<b>恒安嘉园</b> 2/11 161m <sup>2</sup> 86万 毛坯 新空地铁口 66899583
<b>美林苑旁</b> 8/6 60.5m <sup>2</sup> 55.7万 双南全明 86853629	<b>秦淮雨花区</b> 左邻右里 2/6 50m <sup>2</sup> 36万 正规商舖挑高4.2米 86853640	<b>天印花园</b> 6/7 79m <sup>2</sup> 55万 精装修三房 66871789	<b>湖景世纪花园</b> 1/6 93m <sup>2</sup> 66万 精装修 环境优 66875663	<b>恒安嘉园</b> 2/11 161m <sup>2</sup> 86万 毛坯 新空地铁口 66899583

庆祝月苑小区农贸市场综合楼隆重开盘,超大面积超底价成交一直开到家。112m<sup>2</sup>起舒适三房,只剩最后8套。开发商底价12800元/m<sup>2</sup>起售。抢铺热线:52863066