

淘房周刊 Estate

最权威的财富地产杂志

高档房赶搭优惠政策末班车

眼看着年底将至,二手房相关税费优惠政策也将截止。在双重效应之下,今年年底成交小高峰的态势日益明显,别墅等高档二手房源挂牌量增加。不过,大多数房源挂牌价依然偏高,房主对后市仍抱有很大期望。

高档二手房抬高挂牌价

南京网上房地产统计数据显示,10月中旬,全市共成交二手房3004套,仍在高位运行。另据365地产家居网统计,10月中旬,二手房网上个人挂牌均价达9055元/平方米,再次创下历史新高。

对此,365地产家居网置业频道总监单伟认为,除房主本身的提价外,高档二手房源的增加是导致挂牌价激增的重要原因之一。高档别墅聚集的江宁市场挂牌价增高了不少,“近期的别墅房源比上半年大幅增加,翠屏国际、中国人家、山水华府、爱涛漪水园等小区都有不少房源挂出来。”南京帝丰房地产销售有限公司总经理于华对江宁市场非常了解,“别墅成交量也比上半年有所增加,因为马上到年底,业界有声音认为可能会有政策变动,部分投资者难免想趁机变现,以节省大笔税费。政策带来的心理预期在市场上会有直接反映。”

优质公寓房源略显不足

“与别墅房源增多不同的是,江宁优质公寓房源非常稀缺,尤其是靠近地铁口、社区配套成熟的房源更难见到,尽管今年的挂牌价比去年同期普遍上涨了2000元/平方米左右,但依然抵挡不住购房者对好房源的期待。”于华介绍说。

城北房源相对更紧缺,从近期报纸广告上不难看出这一端倪,“现金急售城北房源,五天包售”“急售星河翠庭、旭日景城、幕府家园等小区房源”等广告屡见不鲜。“买房的客户明显增多,经常出现一套房源好几个人咨询的情况,尤其是房龄较短、环境较好的小区房源更抢手。前几天有一套星河翠庭的房子,都已卖出去了,竟然还有买房者争。户型方面,80~120平方米的房源最好卖。”南京好邻居房地产代理有限公司总经理徐健告诉记者。

相对来说,城中房源比较充裕,记者为此采访了淘然居地产董事长崔荣丽,她介绍说:“近一两月来,城中的成交情况并不十分旺盛,房源比较充裕,主要还是因为房主的挂牌价格太高。”据统计数据,10月中旬,南京二手房网上个人房源挂牌价格为9055元/平方米,

再次创下历史新高。其中,玄武、白下、鼓楼、秦淮、建邺五区挂牌均价都超过10000元/平方米。白下区二手房挂牌价在本旬出现较大上扬,达到13259元/平方米,同比9月涨幅达到18.7%。

在不少人看来,分布有诸多新小区的河西市场的房源应该相对充足,但记者采访却发现事实并非如此。“尽管河西有很多新房子,但拿出来卖的却很少,大多数房主看好河西市场,近期拍的几块高价地又提高了房主对后市的心理预期,所以暂时不把房源挂出来。目前来看,西堤国际、拉德芳斯、中海塞纳里舍的房源相对较多,但房屋总价很高,130万元以下的房子几乎没有。”南京旺居房地产销售有限公司副总经理殷桂珍介绍说。

想买好价试试“集中约看”

虽然近期的交易量与一两个月前相比有所下降,但10月中旬,全市共成交二手房3004套,仍在高位运行。对于卖房人来说,都希望自己的房子能够卖个好价钱,对此,我爱我家置业专家对近期需要卖房的业主提出几点小建议。

时刻保持房屋的干净整洁。目前购房的主力人群大多为“80后”,他们比较注重看房的第一感觉。所以在等待看房的过程中,不论房屋装修的水平如何,业主首先要保持干净、整洁的室内环境,争取给客户留下良好的第一印象,从而增加欲售房屋的吸引力。

在看房推荐过程中,房主需要积极配合中介公司介绍房屋,在不说谎话的基础上,尽量集中介绍房屋的优点,缩小房屋的缺点。同时,在与看房者短暂的接触时间内,尽量与对方找到共同语言,加强沟通。这样一来,不排除有买房人会因为感到熟络而可能就不好意思向业主砍价。

向买家提供正确的引导信息。在出售房屋过程中,房主尽量不要表现得急于出手,这样反而容易引起怀疑。如果遇到购买意向较强的看房者,一定要让对方感觉到你的诚意,只要价钱合理就能够成交。

善用“集中约看”。所谓“集中约看”,顾名思义就是把有意向买房的客户,在同一时间约到一起,看同一套房子。多个意向客户集中看房,会给客户带来一定紧迫感,如果看房者觉得房子各方面都比较符合自己的需求,那么很可能会抓住第一时间约你面谈,而且砍价的几率小,甚至还有可能在原来报价的基础上稍有上涨。相关统计表明,“集中约看”的房屋成交率约在80%以上,成交价也基本略高于市场平均价格。

快报记者 张玮玲

企业看台

博飞房产盛大开业

10月28日,位于南京市五台山一号丰汇大厦7楼的南京博飞房产在经过一个月左右的试营业后正式开业,所有经纪人都整装待发,期待在新办公地点为客户提供更好的服务。

“虽然博飞房产是新公司,但经纪人却都是业务精英,大都有多年的工作经验,在南京中介圈子里颇有名气,客户可以通过与他们沟通而了解博飞的专业和真诚。”南京博飞房产总经理胡飞解释说。

据了解,博飞房产目前共有约30名经纪人,在总经理胡飞的带领下,试营业期间就取得了不凡的成绩。随着南京二手房市场的不断转好,更多中介公司如雨后春笋般涌现,直接导致市场竞争加剧,选择在此时开业,可以看出博飞人的信心。“只要有好的口碑和扎实的业务功底,就能够立于市场不败之地。”胡飞表示。企业领导人的能力也在企业发展中起着关键作用,“胡飞在南京中介圈子里打拼至少有10年了,为人和业务能力都广受认可。”南京另一家中介公司老总如是说。(张玮玲)



博飞房产

博采众长 放飞人生
地址:五台山1号丰汇大厦7楼D座

现金收购	83244675 86852186	博飞房产										博采众长 放飞人生	地址:五台山1号丰汇大厦7楼D座		
特价精品	于家巷 2/7 57m² 52.8万 全明南北通透 83248834	凤凰西街 1/6 56m² 67万 精装双南送院30m² 83248834	二条巷 3/7 44.14m² 46.5万 全明双南 83248834	狮子桥 5/7 146.57m² 237万 送有证车库可做门面 83248834	五塘村(婚装) 5/6 48m² 36.5万 全明婚装管气 86852189	西堤国际 7/18 108m² 156万 精装无税好房 86852189	炼油厂三村 5/6 55m² 25.5万 精装拎包入住 86852175	中和桥(特价) 7/7 80m² 67.5万 精装送设施价优 86561220	中华路 5/7 56+40m² 50.5万 装修送平台40平 86561220	科巷新寓 2F 63m² 75万 精装地垫佳 86561220	长乐花园 5F 137+30m² 189万 四室精装边户环境 86852176	宁工一村 1/7 71m² 89万 新精装院30m² 86852176	花园路 7F 81m² 66万 双南景观特价 86852176	兰园 1/7 81+20m² 145.8万 北京东路小学价优 86852172	
晓庄 2/6 56m² 38万 全明南北小区 86852172	门面别墅	江北北路主干道门面 1/7 196m² 550万 市口好回报高 86852197	江北北路主干道门面 1/7 160m² 450万 价优地垫好 86852197	四方新村(独家) 1-2/2 113m² 120万 市口好院子50m² 86852181	百子亭门面 1/7 38.7m² 45.4万 全明精装 86852172	珠江路门面 1/7 106+106m² 214万 双门面地势高 86852172	夫子庙连家店 1/7 47.5m² 93.8万 营业中投资 86852189	宁海路连家店 1/6 103m² 176万 市口好租金高 86852172	大成名店商铺 3-4/4 256m² 510万 高档大型餐饮装修 86852175	三山街商铺 1/7 137m² 310万 正规商业门面 86852176	东郊小别墅 1-3/3 220m² 132万 豪装未住过 86852195	九龙湖湖景别墅 1-3/3 220m² 345万 新空毛坯花园200m² 86852197	山水风华联排 1-3/3 222m² 345万 新空毛坯花园200m² 86852175	尚东区联排 1-3/3 191m² 240万 下至50平花园100m² 86852175	
鼓楼区↓	盐仓桥(00年) 6/7 75m² 68万 精装送设施 86852189	石鼓路(多套) 2/3 86m² 86万 全明地段佳 86852172	积善新寓 5/7 95+8m² 120万 精装拎包入住 86852182	云锦美地 5/6 100m² 128万 精装双南 86852171	福建路中南园 2/3 49m² 45万 精装拎包入住 86852181	水月秦淮 14/18 135.5m² 105万 二期景观好 86852179	云南路 3/7 66.6m² 82.3万 双南房型佳 86852183	天空之都 19/28 47+47m² 92万 精装即住 86851220	吉庆家园 5/6 100m² 128万 精装双南 86852171	集庆门内大街 6/7 161m² 150万 精装房型好 86852197	秦淮区↓	雨花台区↓	雨花台区↓	雨花台区↓	雨花台区↓
长阳花园 5/7 6 188m² 260万 房型好生活便 86852182	镇江路 1/6 49m² 51.8万 30m²便利 86852171	文昌巷 6/7 75m² 86万 全明南北 86852172	五马街 4/7 91.2m² 95万 精装南北 86852181	香格里拉 4/7 91.2m² 95万 精装南北 86852181	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176
工人新村 2/7 38m² 45万 简装管气急售 86852176	紫竹苑 6/7 75m² 86万 全明南北 86852172	五马街 4/7 91.2m² 95万 精装南北 86852181	香格里拉 4/7 91.2m² 95万 精装南北 86852181	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176
海棠里 3/6 50m² 55万 全明 86852195	白下区↓	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176
回龙桥 7F 76m² 70万 精装 86852172	长发写字楼 3/30 205+205m² 408万 豪华办公装修 86852186	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176
金陵名居 1/1 111m² 270万 豪装四室边户 86852176	朝天宫(独家) 4/7 91.2m² 95万 精装南北 86852181	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176
金湾花园 1/6 94.23m² 128万 全明 83248834	程阁老巷 3/7 62m² 75万 精装市中心 86852183	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176
龙江西城风尚 2/11 85m² 135万 豪装高档社区 86852187	鼎新大厦 5/28 60m² 80.8万 豪装双东 86852182	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176
芦席营70号 2/7 55m² 79.8万 简装正正规区地铁口 86852176	二条巷 1/6 48.5+20m² 51万 全明精装两室 86852195	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176
模范马路 7/7 69m² 72万 豪装顶露台独用 83248834	丰源连家店 4/6 53m² 49.5万 南北交通方便 86852181	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176
莫愁花园 6/7 63.5m² 74.6万 全明 86852182	光华东街 6/6 51m² 46.8万 精装双南拎包入住 86561220	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176
宁工新寓 3/7 55m² 66万 南北便利 86852171	红花地 7/7 53.5m² 48万 居住区前精装 86852181	莫愁新村 1/1 171m² 270万 豪装四室边户 86852176	莫愁新村 1/												