

# 江宁有二手房 降到“江北价”

## 多片区二手房价格松动,买房人可适时出手

楼市调控的影响正在蔓延,继江北二手房成交量下降价格松动后,近期江宁二手房市场也受到波及。岔路口一套天地新城158平方米的大户型二手房,报价从最初的160万元降到现在的120万元,报出了7500多元/平方米的新低。业内人士透露,受新房打折促销、贷款收紧等多方面影响,原本是二手房交易热点区域的江宁市场也日渐低迷。



### 卖方 新房单价比二手房低千元,降不降价房主纠结

“江宁新房报价比二手房低1000元/平方米已是普遍现象。”满堂红江宁区域经理朱羿弓介绍,近期江宁新房打折促销的力度越来越大,二手房房主的反应则明显较慢,结果出现了价格倒挂的现象。武夷绿洲最新一批房源报价为1万元/平方米左右,而该小区二手房挂牌价大部分在1.2万元/平方米左右;江宁大学城多个楼盘打折促销后,价格也比二手房低了约1000元/平方米……他介绍说,相比新房

的价格,目前江宁二手房明显缺乏竞争力,该公司最近成交的5套房,都是房主能适当让价的:一套武夷绿洲120平方米的房子,房主降了10万多元,成交价约1.1万元/平方米;其他4套房都是小户型,成交价都比原来的报价每平方米低了数百元不等。

中广置业江宁区域经理韦曲透露,少数真正想卖房的房主开始降价,目前主要是从大户型开始。岔路口的天地新城出现了多套超低价大户型房源,其中一

套158平方米,房主下决心从160万元降到了120万元,折合单价仅7500多元/平方米,该小区同时还有多套8000元/平方米左右的二手大户型在售。他说,由于贷款紧张,房主对能否尽快拿到现金很注重,想一次性拿房款的会愿意在价格上让步,对于不能确定何时下款的则宁愿不卖。面对市场变化,现在房主很纠结,一方面看到新房打折担心房价下降,另一方面又看好后市不愿降价,导致市场陷入僵持。

### 买方 三大优势丧失,江宁二手房成交榜首地位不保

“新房打折给购房人的心理冲击非常大,特别是江宁大学城现在新房8000元/平方米左右的报价,比二手房报价低太多,吸引了不少人转向买商品房。”韦曲说,近期大约有一半原本准备买二手房的购房人被开发商抢走。愿意降价的房主还是很少,大部分房主仍持观望态度。虽然近期电话咨询和看房的客户相比5月份没有明显减少,但是成交量却开始

下降。

南京网上房地产数据显示,6月上旬南京全市二手房成交792套,和5月下旬的1311套相比,下降幅度近四成。其中,鼓楼区成交122套居第一位,江宁二手房成交118套居第二位。今年以来,江宁长期占据的二手房成交量榜首位置被取代。满堂红市场部经理李宇说,一是因为江宁二手房短期内丧失了价格优势,新房打折促销冲击二手房;二是

江宁二手房大部分是次新房,存在5.55%的营业税,交易成本高。相对而言,鼓楼、龙江的房源显然更具优势,成交量比较稳定。另外,新学期即将到来,鼓楼学区房的需求明显增加,此消彼长下,鼓楼二手房成交量自然超过江宁。此外,江宁购买60平方米以下房源不能落户的新政对市场也有明显影响,造成了江宁大量的60平方米以下的房源遭冷遇。

### 建议 三季度房价会走低,刚需应把握机会准备出手

调控已持续近5个月,一直坚挺的房价也出现了松动。从江北到奥体,从江宁到城南,多个区域都出现了新房打折,这也逐步影响到二手楼市。

目前来看,江北二手房已由高位9000多元/平方米降到7000~8000元/平方米左右,江宁二手房从高位1.2万元/平方

米开始向1万元/平方米左右靠拢,奥体二手房价格也有明显松动,6月上旬建邺区二手房成交量几个月来首次上升。

业内人士认为,随着调控的深入,今年第三季度房价走低趋势已比较明显,刚需购房者遇到合适房源,可以考虑出手。“购房需求并没减少,只是暂时

被压抑,遇到高性价比房源不应该错过。”朱羿弓说,目前买到高性价比房源的机会增多,应该赶在需求释放前出手。李宇则认为,综合房价、交通、配套情况看,江宁目前的低迷只是暂时现象,依然是二手房成交的热点区域。市场低迷期应选择合适的高性价比房源。 快报记者 文涛

### “第四届南京优秀房地产中介评选”之企业巡展

## 中广置业引领中介行业发展

在营销界有这种说法:一流企业做标准、二流企业做品牌、三流企业做产品。具体到房产中介行业来说,一流企业有实力也有能力制定行业规则,掌握足够的话语权,从而引领整个行业发展。作为南京本土最大的房屋中介品牌公司,中广长期以来保持着领先优势,从10年前创立之日起,就站在高起点上,树品牌、拓市场。无论从门店布局、员工素质、内部管理还是战略发展方面,均高瞻远瞩,真正为南京市民奉上高品质的中介服务。

“10年前,中广花巨资专门从香港请来专业经纪团队,在南京开创中介行业新时代,这在当

时可谓一项创举。他们从门店选址、装修风格、经纪人招聘及培养等方面,带来全国领先的经营和服务理念,这也决定了中广自诞生之日起,就拥有引领行业发展的先天优势。”中广置业集团副总裁韩俊告诉记者。

中广置业始终秉承“专业精神 值得信任”的服务理念,积极引领行业风气,以规范行业秩序为己任,赢得了广大客户的广泛支持和信任。

目前,中广置业在南京、苏州、无锡、常州、镇江、扬州等多个城市开设连锁门店,已经成为省内最具影响力的大型连锁经纪集团。虽然受政策影响,当下

的二手房市场处于淡季,但中广有清晰的发展思路,不因淡季而有一丁点儿的放松。“未来一两个月,集团重点抓三项工作:拓展资源、提升服务、强化品牌。一两个月之后,大家将能看到更强大的中广。”韩俊透露。

“具体执行方面,中广置业将拓展人力资源,吸引人才,为企业注入活力激动力,用严格有效的培训和提升薪资等方式激励经纪人,带动整个行业向前发展。”

“目前,中广经纪人的底薪是南京同行业中最高。尽管市场不好,但中广一如以往地对员工给予人性化关怀,有责任让员工与中广一起发展。其次,通过多种方

### 信息集装箱

#### 北京 高房租催热项目销售

受限购令影响,北京房屋租金水涨船高,在地铁沿线更呈现一房难求的局面,过高的房租一定程度上催热了部分项目销售。

据中介机构介绍,受限购的影响,很多房源呈现出一日一价的火爆现象,租赁市场的火爆也带动了一些小户型项目的楼盘销售。记者了解到,不受政策影响交通便利的地铁小户型因总价低,容易出租和再售而备受投资客青睐。在通胀压力持续加大且投资选择较少的情况下,买房依然是财富增值的投资首选。 据《京华时报》

#### 上海 二手中小户型售价上涨

首次置业和改善型购房者仍占二手房成交的多数,他们青睐的中小户型价格仍保持上涨。21世纪不动产月度价格监测显示,5月在全市持续监测的40个标杆楼盘中,有5个楼盘的中户型房源价格出现上涨,涨幅在2.22%~2.57%;有7个楼盘的小户型价格涨幅在1.52%~7.81%。中小户型房源价格上涨的楼盘个数分别较4月减少1个,小户型价格涨幅较4月有所扩大。

与中小户型售价涨势不减相比,大户型上涨势头明显减弱。21世纪不动产监测数据显示,5月,仅有3个楼盘的大户型价格出现上涨,比4月减少5个;涨幅由4月的最高9.76%收窄至3.41%~3.51%。从价格走势来看,大户型中,有86%的房源与4月均价持平。 据《解放日报》



南京市第二十九中系列

#### 宁夏路18号小区

名校简介:南京市第二十九中教师阵容强大,全校有全国劳模1人,江苏省劳模1人,南京市劳模1人,特级教师5人,教授级高级教师2人,全国、省优秀教育工作者5人,江苏省333工程培养对象2人,名校长1人,名教师2人,南京市学科带头人11人,南京市优秀青年教师37人,鼓楼区学科带头人22人。该校专任教师学历达标率为99.5%,具有硕士学位的教师22名,在职攻读硕士学位的19人,研究生课程班结业22人,具有中高级技术职务的教师占78.48%。

小区档案:宁夏路18号小区位于西康路和宁夏路旁,靠近省委省政府,周边环境安静,绿化率高,生活配套完善,小区有地面停车位,并配有物业管理,整体人文素质较好;该小区有10多幢多层房源,主要是1996年左右的房子,户型以70~90㎡为主,布局合理,房改房得房率高,以三房户型为主,适合三口之家;虽然该小区小学对应的是名气不大的虹桥小学,但是由于综合条件较好,价格是周边房源中较高的,目前均价在2.4万/㎡。

快报记者 文涛

#### 房源精选

- 一、71.7㎡,172万元,楼层3/6,房型佳,得房率高;
- 二、75㎡,186万,楼层2/6,三室一厅,全明。

学区房热线:83311132

南京学区房档案⑩

### 企业看台

#### 把服务客户当作一项事业

南京现在有771家二手房经纪公司,每当赶上市场淡季,就会有不少小中介关门歇业,这种情形在当下和2008年都有上演。

置居房地产副总经理刘晓克这样解释置居的经营理念,“如果把开公司当作做生意,肯定是市场旺季捞一把,市场淡季就转行或干脆关门,不少小型中介公司都会走这条路;如果把做公司当作一项事业,考虑经济效益的同时,也注重长期的品牌建设,企业管理会更人性化、目光也会放得更长远。我们从创立公司那天起,就把服务于南京市民当作一项事业来做,所以不断提升专业素质,在任何市场背景下,都一心做服务。”

南京置居房地产经纪有限公司成立于2005年,经过6年的发展,已经成为南京本土行业的领导品牌之一。业务范围包括二手房交易、租赁、房产评估、代办房地产抵押贷款、按揭贷款等。目前,公司有40多名资深经纪人,为买房、卖房者提供专业、贴心的房产经纪服务。

“公司坚持以客户利益至上,对经纪人的专业度和诚信度提出严格要求,多年来,树立了良好口碑,带来了大量的回头客。”凭借公司的努力,置居房地产相继获得“南京市房地产行业最佳拓展企业”、“南京房地产业协会AAA级会员单位”、“南京市百姓放心中介单位”、“地产风云榜放心中介单位”和“2010年度最受读者信赖十佳品牌中介公司”等多项荣誉称号。

快报记者 张玮玲