

南京出现史上最惊人房价倒挂

同一楼盘二手房竟比新房贵一倍

江宁一特价房6275元/㎡起售! 龙江精装房15900元/㎡起! 仙林万科精装房均价9900元/㎡……本月初,南京新房市场出现了一次真正意义上的降价潮,新盘以明显低于市场价的价格入市。然而,南京二手房价格依然居高不下。365地产家居网统计数据显示,11月中旬南京全市二手房挂牌均价为12791元/㎡,与1月份的12826元/㎡相比,没有明显松动。那么,在新房降价潮的冲击下,南京二手房价还扛得住吗?

二手房优势全无 单价比新房高出数千元

新房降价后,与二手房的价格差距有多大?记者查询发现,江宁武夷绿洲一套挂牌出售的69㎡两房报价88.5万元,单价12826元/㎡,而11月20日武夷绿洲推出的特价房价格最低的仅6275元/㎡。同一个楼盘,二手房价格居然是新房的一倍以上!虽然这批特价新房是该小区靠近高压线的房源,而且要求一次性付款。但是,二手房新房价格倒挂幅度如此之大可谓前所未见。不考虑特例房源,目前武夷绿洲二手房挂牌价普遍在

11000元/㎡左右,而新房价格则在7000-9606元/㎡之间,依然有数千元的差距。

这样的价格倒挂不仅限于江宁。11月18日龙江天玺国际广场放出消息,即将推出的600套精装小户型将以15900元/㎡的价格起售。而该项目附近的汇贤居和苏城南苑等小区二手房报价大多在2万元/㎡以上。仙林万科金色领域上周推出均价9900元/㎡的精装新房,而仙林板块较新的二手房报价大多在1.5万元/㎡左右。

购房人买新不买旧 新房源挤压二手房空间

多家二手房中介负责人告诉记者,近期新房加大了降价幅度,且降价范围越来越大,这对价格居高不下的二手房市场的冲击越来越大,“原本准备买二手房的客户转而购买新房”。

以10月份为例,南京新房认购3300多套,二手房成交2247套。11月份以来,新房认购量也明显高于二手房成交量。而上半年,二手房还比新房多成交数千套,现在差距已经明显缩小。

“近期新房成交量已有赶超二手房之势,南京二手房作为交易主体的地位短期内可能失去。”中广置业集团副总裁韩俊说,一方面新房降价后当前的价格优势明显;另一方面二手房交易环节存在约10%总房款的相关税费,高于新房;此外,不少中

介公司代理销售新房,实际上是将原来准备买二手房的客户引导去买新房了。短期内,买房人偏向新房的局面难以改变,“不过,需提醒的是,买新房的客户应该将收房前的一两年房租考虑进去,另外二手房小区的区位、配套也不是相对偏远的新房可比的。”

事实上,二手房作为交易主体的地位已在快速瓦解中了。据网上房地产统计数据,11月中旬南京二手房成交669套,比10月中旬的961套和11月上旬的972套均大幅下降,比2010年同期的1494套更是减少了44%。新房和二手房价格倒挂的江宁等区域受影响最大。其中,江宁成交99套环比下降51%,建邺区成交38套环比下降48%。



漫画 张冰洁

急套现房东让步 二手房持续降价在加速

新房和二手房价倒挂严重,二手房成交量持续下降,那么二手房价会不会下降呢?

来自365地产家居网统计数据,11月中旬南京二手房挂牌均价12791元/㎡,与1月份的12826元/㎡相比依然没有明显松动。不过,近期二手房市场降价成交案例已经明显增加:河西凤凰西街一套二手房挂了近半年没卖掉,近日降价22万后,一小时就卖掉了;浦口区二手房挂牌价降11月降到了7620元/㎡,为今年最低,带来的直接效果是该区二手房本月成交136套,环比上升31%,成为成交量唯一上涨的板块。

对此,南京链家市场部经理舒莉莉分析,在新房加紧降价出货的同时,区域内二手房业主心理预期也在降低,部分急售套现的业主开始主动降价。虽然这些

区域二手房降价的幅度和规模还不及新房,但是持续下降已经在加速,一旦二手房市场形成高速降价的趋势,新房市场将可能失去价格优势,届时刚需客户比较容易被区域内二手房分流,从而反过来对新房市场大幅施压。

我爱我家研究中心也分析指出,受近期商品房降价影响,在河西、江宁、浦口、仙林等部分地区,部分二手房业主也对报价进行了让步。在江宁和浦口的部分地段,最近挂牌的业主有近50%都愿意降价销售。

同时,南京置换总经理郑宏伟提醒,由于二手房业主自主性较强,二手房像新房一样大范围大幅度明显降价比较难。想要买到价格低性价比高的二手房,仍需要买房人仔细地淘,不过现在买高性价比二手房的机会更高。 快报记者 文涛

置业课堂

练好四招 淘宝拍卖房

由于拍卖房一般价格较低,所以就有人希望拍到低价房。不过,拍卖房存在的风险相比其他房产会略高,业内人士建议,房产投资置业者在购买拍卖房时还是应该对一些细节有比较清楚的了解,避免得不偿失。

首先,详细了解拍卖房的具体信息。一是了解产权方面是否有瑕疵,具体要确认所买的房屋是否具有完全产权和房地产权转让的各项条件,同时需了解房屋产权的使用年限、面积和税费情况。二是了解房屋的详细信息,最好实地了解户型、朝向、采光、水电气是否齐全等,做到在拍卖前对房屋成交价大概的价格区间心中有数。

其次,拍卖过程保持理性。一般而言,拍卖的房产在价格上具有优势,成交价普遍比市场上同地段、同品质的房产低10%~20%。但是由于房产拍卖现场的气氛往往比较热烈,经常会互相叫价,使得房价在几轮举牌之后处于高位,然而此时每位消费者都被一种“势在必得”的心理所左右,不断叫价,高价成交之后,就觉得后悔。当然,出现这种状况是少数,但消费者应该在拍卖过程中保持理性的思维,避免头脑发热,造成不必要的损失。

第三,购买拍卖房,要做好全付款准备。拍卖房的产权“先天性”不足,并且部分房产的产权关系错综复杂,产权的可追溯性难度较大,许多银行也不能清楚地了解拍卖房产的真正产权关系,这为其按揭贷款服务造成了巨大的“壁垒”。因此,消费者在购买拍卖房时应该做好比较充裕的资金准备。

最后,了解房屋里的附属设施的归属。购房者应该了解拍卖房中的一些家具、家电之类的设施的归属关系,以及房屋是否有拖欠的水费、电费、管理费、维修基金等情况。 据《新京报》

广告加盟热线: 84214095 淘房超市 每周一、三、五见报

Table with multiple columns listing real estate listings across various districts like 鼓楼, 玄武, 秦淮, etc. Each listing includes details like location, area, price, and contact info.