

商品房大幅降价波及二手房

买房人砍价1000元/m²起步

《淘房》上周报道了南京新房市场出现降价潮,二手房挂牌价却居高不下,江宁出现惊人的房价倒挂,同一楼盘二手房比新房价格高一倍。记者调查发现,虚高的二手房报价遭到了买房人的坚决抵触,在房主报价基础上砍价1000元/平方米成为当前二手房市场的普遍现象。



11月南京房价整体下跌0.95%,创今年新高 资料图片

奥体一套房降价20万才成交

西堤国际是奥体新城的高品质社区,今年的挂牌价普遍在2万元/平方米以上。然而,近日该小区成交的一套二手房单价却只有1.8万元。资深房产经纪人王祥介绍,该公司刚售出的这套房子120多平方米,最终成交价220多万元,比挂牌价低了20多万元。“买房人担心房价下降,不是比市场价便宜很多的房子根本不会买,砍价幅度也越来越大。”他说,这套房子的成交价比报价低

了2000元/平方米,这是目前奥体区域二手房交易的普遍行情。“砍价幅度基本都在10万元以上,折算下来是1000元/平方米。”满堂红奥体店经纪人小赵告诉记者,虽然现在奥体二手房报价依然较高,但真正能卖掉的房子都比报价低很多。最近卖掉的一套融侨中央花园的房子,市场价在1.7万元/平方米左右,但成交价只有1.5万元/平方米。据了解,目前奥体二手房挂

牌价大约在1.5万~2.2万元/平方米,但成交价基本为1.3万~2万元/平方米。王祥介绍说,最便宜的是滨江奥体成交价1.3万元/平方米左右,西堤国际、万科光明城市等精装房成交价大约是2万元/平方米,毛坯房约1.8万元/平方米,都低于挂牌价。虽然二手房挂牌价没有明显下降,但买房人会参考新房价格砍价。不过能接受大幅砍价的房主却很少,导致奥体二手房成交量很低。

挂牌价将加速缩水

网上房地产数据显示,11月南京二手房共成交2724套,比去年同期下降四成,虽然环比10月份上涨两成,但去掉7天长假,11月日均成交量比10月更低。二手房已6个月成交不足3000套。

南京链家市场部经理舒莉莉认为,今年上半年南京二手房市场挂牌价格还没有出现明显变化,但是从下半年九月份开始,业主主动调价的意愿增强。现在部分连续多月未成交且急需套现的业主,开始选择在年底大幅让价。

我爱我家市场研究中心分析,当前,价格是决定成交的第一因素。房价下降已成趋势,近期改善型客户有增多迹象。房主急于出手,因此二手房的议价空间也相应增大,部分房主会适当下调价格。年底虚高的二手房报价将加速缩水,买房人将有更多机会买到性价比高的低价房。快报记者 文涛

两江板块一套房能砍5万-10万

江宁和江北二手房受到新房降价冲击更大,买房人砍价的幅度也很大。“总价70万的房子,最后成交价少了8万元。”大贺房产江北分公司副总经理陈升说,该公司最近卖掉一套天润城的房子,90多平方米,报价70万,砍价到62万成交,单价不到7000元。目前,江北成交的二手房都以低价房为主,一些价格低的老小区成交比较多,紧邻地铁的一

些二手房报价8000元/平方米左右,却基本无人问津。实际上,相比年初江北的二手房报价已经明显下调,天润城、明发滨江新城的价格基本都在7000元/平方米左右,与目前江北的新房价格差不多。但由于害怕新房再降,很多买房人心理价位都很低。

江宁是受新房降价冲击较大的区域,近期该区域频频出现“8字头”的新盘,地铁盘武夷绿

洲最低报价甚至是“6字头”。然而,记者发现,目前江宁二手房挂牌价普遍在1万元/平方米左右,有的挂牌价甚至在1.2万元/平方米以上。多家中介公司负责人告诉记者,买房人大多参考附近的新房价格,而置房主的高报价于不顾,砍价幅度都很大。江宁成交的二手房中,也是以户型较小、价格较低的房源为主,挂牌价较高的房源基本无人问津。

如果你在买卖二手房过程中遇到困惑或问题,请拨打热线84783564与我们联系

现金收购产权、居住权房 垫资,解决疑难杂症

淘然居房地产

受拆迁委托急购套房 50套 五天包售 房源热线:84708679

热线电话:84708679,84703139

首届十佳品牌中介

房源热线:84708679

公司地址:华侨路37号市房产局15楼E座资质证号:000837

Table listing various real estate properties for sale, including addresses, prices, and features. Columns include '门面' (Commercial), '办公' (Office), and various residential listings.

Table listing real estate properties for sale in different districts: 白下区, 鼓楼区, 建邺区, 江宁区, 秦淮区, 下关区, 玄武区. Includes contact information for '淘然居'.