

淘房

最权威的财富地产杂志

RealEstate

江北楼盘特价7800元/平方米，仙林又一家楼盘特价房8300元/平方米，商品房新一轮的降价风会不会导致二手房复苏的脚步因此停顿？既然新房已经“便宜”到这个份上，那些同小区的二手房房主又该怎么卖房呢？

□现代快报记者 孙洁

房价“新不如旧” 该咋买二手房

特价商品房冲击二手楼市

4月初的南京楼市继续热闹。继仙林湖精装修楼盘万科金色领域去年以9900元/平方米起撬动市场之后，近期附近的保利罗兰香谷又传出将推出特价房，最低仅8300元/平方米。这个价格意味着什么？如果这样的特价房数量不少的话，江北的融侨官邸也在这个价格附近，甚至比江北的中海万锦熙岸还要低，它已不仅仅是在和仙林楼盘抢客户，甚至已准备参与到江北楼盘

大战中来，争取全市“刚需族”。而江北也至少不下3家楼盘争相推出优惠价，其中一家桥北大盘最新的“特价房”起价7800元/平方米。而快报记者在南京网上房地产查到的数据，该楼盘上月新增个人挂牌量为全市第一，有38套，均价为7541元/平方米。这个价格虽比商品房略低，可是如果加上营业税、个税及交易费用，肯定比商品房要高。面对新盘低价侵袭，链家地

产市场部经理舒莉莉表现得淡定：“房价倒挂见怪不怪了，降价的新盘和加了税的二手房相比，肯定买新房划算，可二手房依然有市场，主要是因为“位置不一样”。目前降价的新房主要集中在江宁、江北、仙林等地区，配套不完善，由于对新城的预期，原先的房价在楼市上行期被高估。如今新开楼盘价格趋于合理，可二手房房主不肯轻易让价，催生房价严重倒挂。

购买二手房要讲“买房经”

目前，二手房的成交主力仍然是在主城区内，具有配套成熟、交通便利、即时入住等新居所不可比拟的优势，而且城中房价早年未“透支”，所以也不会发生大幅跳水的可能。因此如果要避免新房降价冲击二手房，选择一

些区位较好的主城房源即可不被波及。同时学区房可以说是“永葆青春”。特别是拉小、力小等一线小学周边的学区房，买房不仅可以解决孩子入学等实际问题，保值增值也几乎长盛不衰。

另外，就老人购买养老房而言，已经出现了郊区化、新盘化的趋势。因为老人往往不能爬楼，而主城二手房多没有电梯，不需要爬楼的一、二楼往往又采光不好，买新盘成为老人换房的一个重要选择。

小长假期间 二手楼市小幅降温

受小长假影响，上周南京二手房市场出现小幅降温。多家大型房产中介统计数据，清明小长假期间，二手房市场客源量、房源量、看房量和成交量均有不同幅度下降，其中成交量与3月同期相比下降了三四成。

假期“楼市”冷清收场

3月份最后一周，南京二手房日均成交量高达313套。但4月1~4日，各大中介统计数据都显示市场出现了降温。我爱我家数据显示，4月1~4日该公司二手房成交量比3月同期下降约5成。中广置业数据显示，4月1~4日该公司二手房成交量比3月同期减少近三成。

“小长假期间买房人明显减少，特别是清明节这样特殊的假期。”我爱我家市场部总监胡娟娟说。不过4月4日开始，该公司统计的客源量、房源量和成交量都比前三天明显上涨。中广置业运营中心副总监金鑫说，4月4日该公司各种数据都已恢复正常。南京房地产开发建设促进会秘书长张辉说，节日效应下供求双方的注意力均不在楼市，略显清淡的交易局面不难理解。

同时，近期的二手房价出现上涨势头。365地产家居网数据显示，3月份南京二手房市场挂牌均价为12715元/平方米，和2月上旬的12596元/平方米相比

环比上涨0.94%，是5个月以来的最高点。这是否意味着二手房价重新进入上行通道呢？金鑫表示，3月份二手房成交价上涨主要是因为部分改善型需求入市，改善型房源占比提高，从而拉高了整体成交均价。“以前120平方米以上的房源占比不到20%，3月份此数据已超30%。”链家地产市场部经理舒莉莉说：“现在是二手房价上涨实属假象，主要是因为龙江、奥体和城中的学区房等高价房源成交拉高了整体成交价。”她说，虽然有个别房主临时涨价或调高挂牌价，但并不代表南京二手房价下滑趋势逆转。

“银四”行情值得期待

网上房地产数据显示，3月份南京二手房成交高达5552套，创下14个月以来新高。业内认为，二手房成交量没有明显下滑迹象，“银四”行情可以期待。“以前市场是靠刚性需求支撑，3月份开始改善型需求已加入。”胡娟娟分析说，房主卖掉小房子换大房，市场正在进入良性循环。此外，该公司2、3月份积累的购房需求中，目前仅4成左右买到房，还有6成左右需求待释放，4月成交量依然有支撑。舒莉莉也表示：“房源选择范围大，加上首套房贷款利率下调等利好，4月二手房市有望延续‘金三’行情。” 现代快报记者 文涛

主编：顾梅 费建 责编：张玮玲 组版：唐龔

现金收购 快速销售 13814020409

利众

垫资解押加贷解决疑难 52230337

聘业务员底薪 1000+ 高提成 + 奖金 52231994

- 商业↓**
- 汤泉门面房 1/2 18+18m² 21万 新空 市口好 13151596305
- 宁工二村 1/7 88m² 218万 连家 店靠漓江路 83266331
- 鼓楼区↓**
- 北京西路 1/7 59m² 84万 豪装 阳光好环优 52230337
- 98年汉中门 2/7 80m² 122万 南北 地铁口 52231994
- 五条巷 2/6 54m² 84.6万 南北 精装环优 52230337
- 新金贸花园 3/6 147m² 300万 精装 四室含税 52231994
- 北秀村小区 1/7 80+10m² 139万 双南 一北精装院 52231994
- 汇林绿洲 5/7 88m² 155万 精装豪 装环优 1318288523
- 三牌楼 6/7 83m² 126万 02房精 装机关房 1318288523
- 金川雅苑 4/7 50m² 74万 经典两 房精装 13327831415
- 山西南村 5/7 48m² 74万 精装南 北市中心 13851825413
- 古平岗 2/7 61m² 77万 双南 全明 83266115
- 祁家桥 3/7 37m² 49万 全明 小区 83266115
- 湖北路 2/7 41m² 59万 全明 小区 83266115
- 玉兰里 4/7 72m² 96万 双南 一北全明 83266115
- 平安里 2/7 58m² 95万 南北 精装 83266115
- 00年水佐岗 2/7 59.8m² 83.6万 房 新小区 83266331
- 丁家桥 3/6 48m² 76万 南北 全明 83266115
- 古平岗多套 3/6 64m² 83.8万 双南全明 83266331
- 察哈尔路小区 5/7 54m² 78.8万 双南全明 83266331
- 三牌楼校门口 3/6 55m² 79.8万 双南全明 83266331

- 凤凰三村** 1/7 57m² 79.8万 双南院子大 83266331
- 金基公寓** 4/7 69m² 111.6万 全明双南一北 83266331
- 宁工一村** 7/7 88m² 114.2万 精装全明 83266331
- 黑龙江路** 3/7 68m² 95.6万 双南全明 83266331
- 清河新寓** 1/6 80m² 115万 汇文 学区 52601977
- 百合果园** 6/11 164m² 260万 精装四室环优 52309778

23万抢占黄山北门口古建宅院

徽派仿古建筑，苏州园林景观，国际养生公寓
整体供暖四季如春泰式护理，20位世界著名养生专家入住
谷底价，可贷款，不限购，升值快，5年150%回购
安心投资，快乐看房，2日养生游，每周新街口发车
报名电话：025-84700531、15850615459

- 大光路50号** 6/6 66.1m² 79.6万 经典 三房入户 13584032686
- 月牙湖花园** 4-4/5 122m² 199万 四室套型佳 52309778
- 光华门特价** 4/6 47m² 48.5万 双南 河景产权 52309778
- 三金福邸** 2/6 101m² 178万 精装 全明环好 13851825413
- 建华大厦** 9/12 114m² 173万 全明双 南地势好 13851825413
- 莺虹苑** 5/8 62m² 86万 厅 大房型佳 52313362
- 蓝旗新村** 1/6 53m² 68万 南北 北院 20 52313362
- 高虹苑** 1/7 39m² 52万 精 装套型佳 83266115
- 双塘里** 6/7 98m² 130万 精 装套型佳 83266115
- 扇骨里** 1/6 45.32m² 64.5万 双南 环优院 30 13584032686
- 爱达花园** 5/7 78m² 94.8万 双南全明 83266331
- 湖西街** 4/7 46m² 58万 精 装两室 83266115
- 金贸新村** 5/7 80m² 110万 98 房双南 13705180328
- 玄武区↓**
- 玄武学区** 8/12 69m² 60万 双 南交便 15895975854

- 下关区↓**
- 水关桥特价** 2/6 60m² 64万 新空地下 室 30平 18705142756
- 燕归园** 1/7 80m² 107万 豪装 10万 双南环佳 18705142756
- 五塘广场旁** 6/7 63m² 63.8万 精装南 北地铁口 13002537728
- 姜家园** 3/7 80m² 135万 全明精 装 04小区 13851825413
- 四平苑旁** 5/7 93m² 98万 精装全明 00年房 13818288523
- 盐仓桥** 5/7 85m² 112万 双南三 房价优 13002537728
- 中央北路** 3/6 80m² 91万 精装正 规小区 1318288523
- 汽轮四村** 3/6 57m² 68.8万 新 婚装全明 83266331
- 栖霞区↓**
- 长营村** 4/7 45m² 53万 南北简 装交便 15895975854
- 方圆绿茵旁** 1/6 104m² 114万 三南 房型佳 13813962917
- 方圆绿茵** 5/6 105m² 150万 南 北交便 18248782271
- 华电新村** 2/5 48m² 54万 双南 交便 15895975854
- 南砖新村** 6/6 44m² 46万 房 典室 13813962917
- 江宁/浦口↓**
- 竹山路地铁口** 24/25 81m² 81万 双南 房型好 13905192380
- 胜太路地铁口** 4/6 56m² 64万 房 型好 13905192380
- 美丽新世界** 6/10 145m² 155万 精装 送设跃层 13151596305
- 文博园别墅** 1-3/3 276m² 200万 药 科大学地铁房 52601977
- 仲景公寓** 1/7 108m² 108万 新空全明 83266115
- 星甸** 4/4 100m² 33.2万 可带 户口交便 13151596305
- 九龙洼** 2/6 53m² 26.8万 精装 易养老 13151596305
- 经典别墅** 2/2 147m² 47.8万 多 套有院 13151596305