

# 淘房

最权威的财富地产杂志

RealEstate

今年6月份在梅园新村附近买了一套二手小户型的陈小姐一直颇为开心，“我竟然‘抄底’成功了”。买房、炒股，谁都想在低位抢到先机。业内人士认为，如果你错过了五六月份的价格低位，请九月份再努力一把淘好房，因为新房市场优惠更多，二手房的可选余地也增大，在银行房贷没有完全收紧的情况下，赶紧淘房才是硬道理。

现代快报记者 张玮玲

## 新房市场优惠多，二手房150万元以内的房源大量上市 刚需置业者淘房正当时

### 新楼盘推出多种优惠抢客源

随着国庆小长假的即将到来，楼市“金九银十”也将进入最关键的时刻，南京不少开发商不断推出各种活动吸引买房人。尤其是刚刚结束的2012年南京秋季房交会上，26个楼盘推出约5000套房源，可选余地很大，更有楼盘推出“分期首

付”“额外优惠1%”“额外优惠2%”等诱人折扣，两江板块的“7字头”房源也颇为引人注目。南京好邻居房产市场总监刘华秋表示，虽然九月份是置业旺季，很多购房需求会借机入市，但新房市场大量上市的房源和丰富的优惠的确会从二手

房市场抢走相当一部分客户，即使有的买家本来专注于买二手房，但也会因此而延长观望期，直接导致交易周期拉长。

业内人士预计，南京二手房市场9月的成交量可能会维持平稳，但不排除有微降的可能。

### 业内提醒

#### 抓住这一波入市时机

今年以来，刚需支撑楼市大半边天，近期改善性需求也有增多趋势。淘然居房产总经理朱文生认为，近期的市场比较平稳，购房人趁机多淘多看，能有更多机会选到合适的房源。我爱我家市场总监胡娟娟表示，随着第四季度的到来，银行的贷款额度会逐渐吃紧，对房贷的控制越来越严，近期已有媒体报道部分银行对二手房贷款有所收缩，尤其是房龄超过十年的二手房申请房贷难度会更大，加上南京房屋总价相对较高，大多数买房人都需申请贷款，所以趁房贷彻底收紧之前淘房，递交贷款申请，才能让买房程序更顺畅。根据以往的经验，很多年11月份才买房的购房者，申请房贷都比较难，不得不将买房计划延期到第二年初。

### 二手房市场更多刚需房源上市

商品房市场很热闹，二手房房主也不甘失去机会，不少房源借机上市，刚需房源更是集中挂牌。我爱我家统计数据表示，9月份以来，该公司总价不超过150万元的房源挂牌量大幅上涨，从8月底的1022套上升为3066套，涨幅达200%。

上周才将秦虹小区一套位于四楼的二手房委托给房产中介的刘先生告诉现代快报记者：“其实两个月前就考虑将这套房出手，但当时市场一直

不太稳定，就只是先观望了一下，挂出去试试水，这次是真的要卖出去了，因为当前虽然市场平稳，但不知道短期内还会出现大的波动，万一国庆节前后再出台政策，肯定会对房价带来影响。趁着当前房价还可以，还是尽快出手吧。”

不过，虽然房源增多，购房者可选余地加大，但部分房主依然过于乐观，坐地涨价且过度涨价的情况时有发生。谷女士前段时间帮父母买房，二老

在雅居乐花园看上一套54平方米的精装修房源，房主要求净得价116万元。“同类房源中，这套房子的价格绝对偏高，若是买这套房子加上税的话就要120多万，但既然父母看中了，就想着买就买吧。谈妥以后隔了一天去签约，房主竟然说涨10万元再卖，真是让人气愤，本来就很高的房价还说涨就涨，我们就放弃了这套房子，没几天就在龙翔苑购买了一套72平方米的精装房，总价115万元。”

### 名企看台

#### 与家有约房产 有奖征集学区房源

在二手房中介行业，不少房产中介公司会征集房源，但拿出1000~3000元/套的价格征集房源的还确实不多，与家有约房产就是这样一个做事有魄力、敢于开市场先锋的企业。

据南京与家有约房地产公司总经理项宁介绍，该公司成立于房地产市场火热的2009年，从成立之初就致力于学区房产交易，有20多名专业从事学区房产交易的经纪人，目前该公司在主城区有四家门店，主要位于鼓楼区一线名校周边。谈及学区房产市场，项宁表示：“虽然南京学区房产中介竞争一直比较激烈，但与家有约一直凭借自己的专业度拥有固定客户群。我们的经纪人都是有8~10年工作经验的，在户籍审核、房屋买卖方面具有丰富的经验，为客户提供精准贴心的服务。”据透露，与家有约房产将会继续拓展规模，主要瞄准河西市场，跟随名校扩展的路线进行扩张。

近期，该公司最引人注目的一个动作莫过于有奖征集房源。据项宁介绍，拉萨路小学原本就是一线名校，多年来在家长心目中有不可替代的地位，成功扩建以来，硬件设施更是进一步提升，所以学区房成交量很大，房源也供不应求，所以公司决定有奖征集房源，每条有效房源可根据情况获得1000~3000元的奖励，希望广大读者积极提供。

现代快报记者 张玮玲

主编：顾梅费建 责编：张玮玲 组版：唐斐

**5i5j 我爱我家** www.5i5j.com **我爱我家 房产专家** ISO9001质量管理体系认证合格企业 南京市2008年度服务业名牌产品唯一房产经纪企业

**安家快线 8369 8888**

**精选好房**

- 雨花新村** 27505245 58.91m<sup>2</sup> 67万交通方便成熟小区房好 52455271
- 莫愁湖东路** 118万 27669680 80.43m<sup>2</sup> 地铁沿线 总价低 86668075
- 逸仙名居** 90万 26675561 49.66m<sup>2</sup> 独家房源 急售 86649336
- 托乐嘉花园** 160万 24381594 150m<sup>2</sup> 地铁口学区新空毛坯三房带入户花园小区中心景观位置 52113061 52113060
- 左邻右里** 130万 26098362 103.31m<sup>2</sup> 豪装三房，精装30万 58990519
- 万江共和新城** 56万 27572921 71.5m<sup>2</sup> 新空毛坯 两证齐全 58631529

**好门面出租** 鼓楼区中山北路99号，独立门面，1-2楼共计850m<sup>2</sup> 130000元/月，文化产业优先，谢绝餐饮。 联系电话 13815877312

我爱我家大学生租房季开始啦！ 2012.06.01--2012.09.30。所有大学生或应届毕业生，凭身份证、学生证或毕业证书等有效证件，来我爱我家租房，佣金即享7折优惠！机会难得，莫失良机！

中海凯旋门 75万	27630090 46.24m <sup>2</sup> 精装单身公寓设施全	68156855 南大和园 138万	27195940 96.65m <sup>2</sup> 地铁口全精装 4房2厅2卫	68156709 南方花园 118万	27386856 87.8m <sup>2</sup> 满5年唯一 精装送储藏室 地铁口	58990513 金陵园 123万	27576174 64.65m <sup>2</sup> 双学区 超低价	86538587
天正湖滨 370万	27325207 129m <sup>2</sup> 豪装有暖气 学区房	68156822 紫气钟山 50万	24843895 42.03m <sup>2</sup> 双地铁口 单室套 玄武区	68156710 南方花园 117.6万	27591985 86.84m <sup>2</sup> 满5年唯一 精装送储藏室	58990512 白云园 170万	27673747 82m <sup>2</sup> 不满5年 2房南高性价比	86229576
板仓街 100万	27311541 66.19m <sup>2</sup> 稀缺2000年房龄	85433612 苏宁睿城 259万	27585638 131m <sup>2</sup> 地铁口 净得价	58990782 南方花园 128万	27613569 102.49m <sup>2</sup> 精装三房 满5年唯一 地铁口	58990513 白云园 100万	27426117 53.25m <sup>2</sup> 满5年无税 房东急售诚心卖	86229576
和露路400号 87万	27669256 86.44m <sup>2</sup> 结婚装修 性价比	85518613 星雨华府 230万	27505576 95m <sup>2</sup> 地铁口 30万装修	58990782 南方花园 84万	27116933 80.41m <sup>2</sup> 精装地库两房 送储藏室	58990512 白云园 85万	27002671 50.3m <sup>2</sup> 小户型经济实惠 南北通透	86229576
汇林绿洲 250万	27680510 92.06m <sup>2</sup> 含税 地暖 精装	68156823 万达西地 140万	27629609 74m <sup>2</sup> 地铁口 温馨两房	58990782 托乐嘉 180万	27420974 149.55m <sup>2</sup> 新空毛坯 地铁学区	52113977 清江花园 122万	27571910 76m <sup>2</sup> 满5年无税 交通便利	86229576
新门口 78万	27621008 51.5m <sup>2</sup> 黄金三楼 南北通透	83471810 万达西地 185万	27338111 89m <sup>2</sup> 地铁口 精装两房	58990782 托乐嘉 122万	27414564 92.56m <sup>2</sup> 精装两房 地铁学区	52113061 港龙园 95万	27677222 52.16m <sup>2</sup> 好楼层 南北通透 满5年	86229576
晏公庙西村 61万	27478483 55.61m <sup>2</sup> 满5年 唯一	84302170 宋都美域 250万	26973427 134.67m <sup>2</sup> 地铁口 性价比超高	58990782 托乐嘉 62万	25468253 58.1m <sup>2</sup> 精装单室 地铁学区	52113977 港龙园 85.5万	27352031 49.95m <sup>2</sup> 满5年有小税 经济实惠	86229576
东郊小镇 53万	27591213 44.41m <sup>2</sup> 精装采光好	58990772 润富花园 66万	27631637 71.64m <sup>2</sup> 成熟社区 两证齐全	58709667 托乐嘉 155万	27155850 137.5m <sup>2</sup> 精装三房 地铁学区	52113061 华侨公寓 102万	27121000 63.38m <sup>2</sup> 一中心学区 双南落户电梯	89606723
金鑫汇国际 265万	27527460 139.6m <sup>2</sup> 学区房 送车位 双南一北	58990782 万江共和新城 88万	27569486 126.08m <sup>2</sup> 新空毛坯 两证齐全	58633590 托乐嘉 135万	27579972 110.4m <sup>2</sup> 新空毛坯 地铁学区	52113977 时光瀚韵 160万	27555338 112m <sup>2</sup> 豪装 27万装修 设施齐全	52455271
武夷商城 132万	27556690 106.42m <sup>2</sup> 满5年精装三房	58990519 恒辉翡翠花园 106万	26189363 165.42m <sup>2</sup> 新空毛坯 两证齐全	58633590 西一巷 86万	27409189 82.54m <sup>2</sup> 朝南 精装	84415785 台城花园 360万	27442040 126.30m <sup>2</sup> 市政福利 玄武湖畔 南	89606723
童卫路 98万	27542898 66.34m <sup>2</sup> 满5年 唯一	84302170 明发滨江新城 98万	27285236 113m <sup>2</sup> 精装修 两证齐全	58575513 宏图上福园 93万	27247579 49.02m <sup>2</sup> 精装 东南向	52260712 西桥 120万	27522073 52.03m <sup>2</sup> 一楼连家店 已开门	89606723
美林苑 170万	26879319 98.91m <sup>2</sup> 满5年 看房方便	84280801 天润城 80万	27662920 86.18m <sup>2</sup> 精装修 两证齐全	58990570 雅居乐花园 80万	24893436 57.22m <sup>2</sup> 毛坯 随时看房	86649336 玻纤院 112万	27695392 85.06m <sup>2</sup> 设施齐全 满5年	52455271
银城东苑 275万	27521798 128.09m <sup>2</sup> 满5年豪装 独家房源	84280805 天润城 68万	27448783 80m <sup>2</sup> 新空毛坯 交通便捷	58652270 香格里拉花园 102万	27283270 53.72m <sup>2</sup> 精装 随时看房	58990618 琵琶小区 70万	27130722 48.81m <sup>2</sup> 含税 中等装修	52262892
江南明珠 125万	27346500 84.3m <sup>2</sup> 满5年唯一 南北通透	84869830 万江共和新城 56万	27572921 71.5m <sup>2</sup> 新空毛坯 两证齐全	58631529 瑞金路 133万	26778637 67.59m <sup>2</sup> 精装 双南户型	84646546 来凤里 88万	27072222 62.68m <sup>2</sup> 成熟社区 地铁沿线	52261833
半山花园 268万	27370549 116.07m <sup>2</sup> 满5年送8平方地下室	84816536 挪威森林 158万	27569415 117.7m <sup>2</sup> 精装三房 地铁学区	52113977 福安园 178万	27558875 80m <sup>2</sup> 双南 稀缺户型	89606757 红庙 108万	27692161 63.32m <sup>2</sup> 设施齐全 交通方便	52455271
汇杰文庭 375万	27520125 233m <sup>2</sup> 稀缺 1117m <sup>2</sup> 独栋别墅	68156709 宏鹰花园 240万	26505845 148.03m <sup>2</sup> 东边户 户型好	84646546 凤凰西街 80万	26583995 49.97m <sup>2</sup> 南北通透 黄金楼层	86595813 白衣庵 179万	27697817 59.6m <sup>2</sup> 精装三房 送储藏室	89606723
锦绣花园 218万	27426384 172m <sup>2</sup> 临湖联排 大院子	84128139 凤凰西街 163万	27379841 93.4m <sup>2</sup> 送阁楼 性价比	58990761 锦城花园 75万	27702520 38.33m <sup>2</sup> 双学区 总价低	58990705 北京东路 90万	27142519 42.87m <sup>2</sup> 北小学区 精装有车位	89606723
华汇康城 84万	27556430 85m <sup>2</sup> 精装修 稀缺唯一	68156852 武夷商城 110万	27657711 97.65m <sup>2</sup> 满5年唯一 地铁毛坯	58990512 杏聚村 238万	27696945 126.09m <sup>2</sup> 免停车费 稀缺四房	86595813		