

三代同堂 精装四房满足三代人需求



【置业家庭】 吴女士全家三代

【家庭构成】吴女士30岁，先生31岁，小宝宝半岁，爷爷奶奶来南京打算定居照顾孙子。

【购买需求】因现在居住的玄武区一套二手房附近没有幼儿园，小学学区一般，吴女士一家考虑购买一套带有学区房的新商品房，三房两厅两卫起，最好有较大的面积赠送，既能够满足老人居住需要，又能够安排单独的儿童房和先生的书房，总价预算300万左右。

【购买力情况】吴女士名下现有两套住房，一套是现在居住的二手房，面积70平方米左右，两房。另一套是她婚前在龙江投资的一套单身公寓，目前该公寓月租金1500元左右。吴女士在银行工作，年薪30万，丈夫是公务员，年薪20万，家庭年收入50万元，税后收入30万左右。全家每月开销大致分解如下：日常吃饭费用4000元，保姆费用2000元，物业费、宽带费、水电费等1000元，养车及打车等交通费用2500元，全家置装费3000元，还有其他费用，每月定期支出约1.2万元。全家每月的剩余可支配费用在1.3万元上下，目前可用于购房的储备资金为80万。



紫金上河苑户型图



栖霞户型图

【置业预算】300多万

因为是二次置业，吴女士全家需首付6成，300万的总价首付至少180万，对他们来说需要卖掉现有房产中的一套。第一个方案，如果卖掉位于龙江的精装修单身公寓，面积50平方米，目前市场挂牌价格120万，除去各种税费，卖掉该套房产他们

可获得100万的收入。加上现有购房资金，他们可以支出的首付达到180万。第二套方案，如果卖掉玄武区的二手房，目前市场挂牌价格为140万，除去各种交易费用，保守估计可获得120万的总收入。按照这套方案，他们首付最高可达200万。

这样算来，按商业贷款总额120万，贷款20年，等额本息的贷款方式来计算，月供约9451元。按商业贷款总额100万，贷款20年，等额本息的贷款方式来计算，则月供约7876元。两种月还款额都在他们能够承受的范围之内。

【推荐户型】

户型A：紫金上河苑毛胚三房

户型描述：139平米三房两厅两卫，两房和客厅朝南，一房朝北，户型方正，无面积浪费。

房屋单价：23000元-24000元/平方米

房屋总价：320万-334万

推荐理由：紫金上河苑地处龙江繁华地段，配套完善，交通便捷。项目由4栋6层带电梯建筑组成，容积率仅1.29，绿地率超过58%，得房

率高达85%-88%。紫金上河苑作为教育部门目前唯一确认具备入学资格的楼盘，可以免试直升南师附中树人中学，更将南师附中树人学区条款写进购房合同，此举在全国尚不多见，为的是从法律上保障购房者的正当权益和子女名校入学资格。

户型B：栖霞精装四房

户型描述：142平米四房，两房朝南，两房朝北，户型实用，无面积浪费。

房屋单价：22000元/平方米左右

房屋总价：312万

推荐理由：周边配套齐全，超市有华润苏果、欧尚、家乐福，学校有两座幼儿园、金陵中学附小及金陵中学河西分校。地铁二号线兴隆大街站就在项目对面，周边还有7w、14w、39w、48w等近20条公交线路，通往市内各个方向。栖霞还是河西少见的名校学区盘，上半年被确定为金陵中学实验小学的施教范围，同时项目周边教育设施齐全，1公里范围内从幼儿园到小学再到中学，名校云集，小业主的教育问题全部解决。栖霞是现房销售，即买即住，节省了期房等待的成本。

现代快报记者 费婕



还犹豫什么
快来加入金楼市
置业俱乐部吧！

金楼市买房无忧官方
QQ群：262308918



金楼市官方微博



金楼市安卓版



金楼市iPhone版



金楼市iPad版

祝贺现代快报创刊13周年

EasyAds™ 零距离国际

地址：南京市秦淮区江宁路5号南京无为文化创意产业园C幢A座4层 电话：8625-84727209 / 84727210 网址：www.easyads.cn

苏垦广告

祝贺现代快报创刊13周年！