

淘房周刊 Estate

最权威的财富地产杂志

市场虽淡还是有香饽饽

这些房子您得捂紧点儿

南京二手房市场整体不太景气,不少房主因楼市前景不明朗,即使少赚点儿都想尽快将手中的房子变现,但记者采访了解到,并非所有房子都适合此时出手,因为有几类类型的房子极具保值增值潜力,如果当作一套普通二手房卖出,可能会有点可惜。



“住得高,看得远”渐成趋势

多层住宅“屋以稀为贵”

城市变高,住宅产品也发生了大变革,以往多层建筑为主的小区,逐步被混搭型社区或者纯高层社区所替代,人们越来越习惯于“住得高,看得远”。于是,多层建筑在南京楼市尤其是主城区,几乎完全被高层和小高层“吞没”,这也导致二手房市场上出现越来越多的高层产品,多层建筑越来越少。

实际上,在房地产市场相对更发达的广州和深圳等城市,目前市场上施工和正在销售的住宅产品几乎全都是高层住宅,多层建筑是真正的稀缺品。一位从广州起家的开发公司的营销总监告诉记者,除非是在郊区,或者是超大规模的小区,开发商才会建部分多层住宅,尽管希望购买多层住宅的客户有人在,但产品过于稀缺,购房人也很无奈。

根据市场运行规律来看,南京楼市可能会步广

州和深圳楼市的后尘,毕竟土地集约化利用的最佳途径就是盖高层建筑,多层住宅就会越来越稀缺。如果房主手上有环境不错的多层住宅,尤其是次新房和周边环境比较好的老房源,都将是终会发光的金子,总有一天能在市场上卖出好价钱。

在多层住宅中,一梯两房的更受购房人青睐。另外,居住环境比较好的多层产品,多层建筑越来越少,比如说江苏路附近、北京东路周边、雨花台一带的多层小区等,良好的居住环境对购房人具有很大的吸引力。

景观型高层也是珍品

小高层和高层建筑已是市场上当仁不让的主流。一开始难以接受“住得太高”的购房人也逐渐改变居住理念。“我原来买的房子在7楼,每天爬楼真是累,新买的房子是有电梯的高层社区,很方便,拎再多东西也不怕。”刚入住城南某小区的杨小姐说。

由于南京的景观资源丰富,山景、水景、湖景等应有尽有,而这些景观周边的土地却不可再生,所以景观房的增值潜力也会更大,观景型高层或小高层,都是吸引购房人尤其是年轻人的房屋类型。如果您手上有这样的物业,倒是可以不必急于出手。

另外,板式小高层(8至14层、板式结构、带电梯的住宅楼)也是值得持有的好产品。它具有多层的部分优势,又能给业主更好的观景条件,因为是框架结构也增加了房屋使用的灵活性,而它的使用费和维修费也低于其他的高层建筑。

部分商住楼值得持有

关于“住宅禁商”的争论一直不断。随着房屋用途监管越来越严格,为了节省成本而在住宅内办公的现象会逐渐减少,但还是有大量新成立的公司、小公司、大公司在南京的分公司,需要较为廉价且交通便利的办公场所,于是,以前开发

的商住两用楼就成为这些公司眼中的香饽饽。南京的珠江路、湖南路等附近,就有不少这样的商住两用楼。

另外,由于商住楼大多位于比较好的地段,尽管年龄可能有点长,但它的实用性比较强,而且规划前期开发商就对外立面和水电安排上花了功夫,该类型房屋的出租前景比较可观,深受创业者和小公司的欢迎。记者在珠江路附近采访时发现,该片区商住楼中,70多平方米的两房可租到2500元/月左右,三房的月租金更可以达到3500元甚至4000元。

虽然商住两用楼具有不少好处,值得房主继续持有,但也有不足之处。作为办公房自用或者出租,商住楼都比较吃香,但它在二手房市场上却不大受自住者欢迎,一是居住环境受到办公干扰,二是水电费比较高,三是买卖交易时税费比较高,不如普通住宅省钱。

快报记者 张玮玲

活动看板

“南房杯”摄影赛 邀你拍摄理想家园

每个人心中都有理想家园,如可靠的品质、合理的户型、和谐的人文景观。南房集团诚邀追求生活品质的读者参加“南房杯·我的理想家园”摄影比赛,征稿时间为9月1日-10月31日,11月进行评选及颁奖。奖项包括金奖1个,奖金1000元及证书;银奖2个,奖金500元及证书;铜奖3个,奖金200元及证书;优秀奖10个,奖金50元及证书。投稿者均可成为“南房之家”会员,前100名赠送精美礼品。此外,网上(<http://www.nfzh.cn>)参与作品投票的,有机会成为幸运网友,另有好礼相送。

【投稿要求】

- 1.来稿须摄于南京市范围内的小区,符合“南京·我的理想家园”主题。
- 2.作品原创,不接受电脑制作的照片。胶片作品须制成10寸照片,数码作品须提交电子文件。
- 3.作品附100字以内简介,注明作者、身份证号、联系方式、作品名称、拍摄地点和时间。
- 4.每人送稿幅数不限,如多幅作品获奖,只取最高奖项,获奖作品南房集团有使用权,不再支付稿费。
- 5.不收参赛费,不退稿。作品涉及著作权、版权、肖像权、名誉权等法律责任由作者自负。

投稿邮箱:南京市华侨路26号东门二楼(210029),信封背面请注明“南房杯”摄影参赛作品
邮箱:xuynews@163.com

轩居房地产

大量征集市内套房限时包售 84730166 85382308

资质证号:001072 地址:华侨路37号市房产局902室、经五路壹城西 荣获江苏最佳诚信房产机构称号

更多房源请登录 <http://www.house365.com> <http://e-njhouse.com> 或按 810 数字电视《都市搜索》频道

御水湾花园 1/6 125m ² 119.8万 三室二厅二卫含税 84730166	御水湾门面 80m ² 1.8万/m ² 门面7m 毛坯含税 84730166	商检宾馆旁 2/7 50m ² 43.2万 精装修 简装房型佳 86853438	来凤里 6/7 50.28m ² 42.8万 南北精装修 86853438	邓府山村 3/6 95m ² 79万 南北精装修 二室二厅 84730166	江南名府 1/7 114.5+60m ² 158万 五室三南 两北豪装 送设高档 86853890	岗子村 2/6 43.6m ² 37万 精装修 适合老人 85179082	龙蟠中路 3/7 124m ² 115万 豪装 商住两用 85179082	湖滨公寓 5/6 233m ² 100万 平台100m ² 地下车库 85179082	碧水湾西苑 1-2 303m ² 340万 独栋别墅 247m ² 85179082	孝陵卫98房 4/7 79m ² 65.5万 精装修 管气长小 86853436	壹城门面 1/6 148m ² 140万 双门面 市口好 85382719	尧化门面 1/6 27.5m ² 48万 中学对面 流量大 85382719	利民东村 1/6 50+50m ² 92万 迎主干道 湖口挑高6米 85382719	鼓楼区 6/6 50m ² 37万 南北地挂 南湖一小边 86853436	虎踞公寓 2/5 45m ² 46万 精装修 平台25m ² 独家用 85179082	龙江润发旁 8/19 60.82m ² 75万 精装修 酒店式公寓 85179082	上海路 1/7 46m ² 44.8万 南北二室 85179082	虎踞北路 4/6 48m ² 41.5万 精装修 南北 85179082	拉小29中 1/6 42+20m ² 51万 二室二厅 精装修 86853886	怡景花园 1/7 26 113m ² 119.5万 精装修 拉小29中 86853884	凤凰西街 4/6 57m ² 48.5万 双南全明 86853884	华厦大厦 6/6 81.43m ² 70.5万 南北精装修 二室一厅 86853884	康藏路 18/32 124m ² 106万 精装修 办公 86853437	永庆新村 5/7 104.65m ² 98万 精装修 双南 86853437	白下区 7/7 64.64m ² 70万 拉小29 中简装管气 86853436	长白街 6/6 53m ² 47.5万 南北简装 85179082	钓鱼巷 4/7 55m ² 46.5万 全明 15m ² 可开店 86853892	白下路三中旁 4/7 120m ² 103万 全明 送设 40m ² 装修 86853892	钓鱼巷小区 5/7 55m ² 46.5万 南北精装修 全明 86853886	棉鞋营 1/7 47.1m ² 46.2万 南北 15m ² 经典小户型 86853884	光华东街 6/6 60m ² 43万 南北管气 86853437	黄鹂新村 5/7 55m ² 47.8万 精装修 86853437	天坛新村16号 1/7 60m ² 46.5万 双南管气 20m ² 86853436	五马街小区 2/7 61m ² 55万 地势好 86853436	紫金明珠 6/9 85m ² 71万 精装修 环境优 86853436	朝天宫 2/6 58m ² 49.5万 全明 通透可入 86853438	火瓦巷 13/25 66m ² 63万 双南管气 全明 86853885	瑞金新村 5/6 44m ² 37.5万 南北 精装修 86853890	瑞金花园 5/15 95m ² 85万 商住两用 含税 86853895	大阳沟 2/5 69m ² 52.8万 双南 一北 天然气 86853895	白下路 5/7 56m ² 48万 三室 全明 含税 86853895	洪武高层 12/25 67.5m ² 57.5万 精装修 双南房型佳 86853895	98中和桥 5/7 82m ² 60.5万 精装修 三室 含税 86853895	卫岗(特价) 7/7 77m ² 53.5万 双南 北地铁口 装修 85382358	秦淮区 北苑一村 4/6 49m ² 30.5万 2室1厅 学区房 85382358	板仓街49号 6/7 71.7m ² 53.8万 精装修 全明 86853437	锁金二村 4/7 69m ² 50.5万 简装 含税 85382328	琵琶小区 1/7 78m ² 76.8万 双南 精装修 20m ² 86853438	夫子庙 6/7 77.1m ² 58.5万 精装修 30m ² 送设 86853892	建业区 安泰村小区 2/7 65m ² 55.5万 全明 20m ² 管气 86853892	彩虹苑 2/6 62.5m ² 53万 精装修 南北 86853437	南湖花园 1/7 64m ² 53.5万 精装修 北院 20m ² 86853885	虹苑四村 7/20 70m ² 61.5万 毛坯 还商住两用 86853885	奥体名座 2/6 81m ² 83万 全明 精装修 86853885	重庆家园 9/11 129m ² 114万 精装修 双南全明管气 86853885	美丽家园 4/25 59.33m ² 43.5万 精装修 奥体旁 86853885	新锐国际 2/11 127m ² 152万 新空三北院 15m ² 地下 86853892	云锦美地 2/5 69m ² 52.8万 南北 全明管气 86853885	金马丽城 2/19 130m ² 105万 双南全明管气 86853885	鹭鸣苑 6/7 54m ² 47.8万 南北 精装修 全明 86853890	南苑健园 2/7 67m ² 60.5万 双南 一北 精装修 86853890	左邻风度 10/28 111m ² 148万 三南 新空含税 86853895	玄武区 东井村 2/6 55m ² 43万 07年新 精装修 送设 85382368	玄武区 玄武二村 3/6 52m ² 43.5万 简装 含税 85382328	赞成湖畔 2/11 92.35m ² 85万 简装 价优 85382719	月苑综合楼 5/15 59m ² 43万 双南 新空 85382358	长江花园 1/7 80.22m ² 82万 精装修 北院 15m ² 86853885	玄武百子亭 5/7 63.25m ² 59.8万 精装修 南北全明管气 85179082	孝陵卫 5/7 83m ² 39.8万 精装修 加盖二间 85179082	栖霞区 栖霞山庄 2/7 61.28m ² 49.9万 核心地段 86853886	栖霞区 晓庄47号 1/6 54.5m ² 38.5万 南北 18m ² 精装修 86853886	栖霞区 红山路 7/10 123m ² 106万 精装修 03年房 85382712	栖霞区 燕山路 1/7 77.8m ² 53.5万 精装修 院子 85382712	栖霞区 雁鸣山庄 5/5 81m ² 51万 双南全明 送平台 80m ² 85382358	栖霞区 吉祥山庄 5/6 81m ² 46万 新空 价优 85382719	栖霞区 万鑫世纪苑 2/6 99+24m ² 48万 两南 一北 可更名 85382358	栖霞区 幕府山庄 4/6 78.5m ² 53.8万 精装修 房型好 85382368	栖霞区 万丰苑 6/6 75.8+20m ² 25.8万 简装 送设 85382328	栖霞区 万丰苑 5/6 58m ² 25.6万 毛坯 可更名 85382328	栖霞区 万丰苑 6/6 87m ² 39.8万 精装修 送设 可更名 85382328	栖霞区 万丰苑 1/7 118m ² 46.8万 简装 房型好 可更名 85382712	栖霞区 万丰苑 1/6 83m ² 45.5万 双南 送院子 40m ² 85382712	栖霞区 万丰苑 1/7 93m ² 46.5万 送院子 50m ² 含税 85382712	栖霞区 壹城 1/6 93m ² 52.5万 精装修 送院子 50m ² 含税 85382712	栖霞区 壹城 1/1 240m ² 163万 精装修 300m ² 含税 85382719	栖霞区 壹城 2/6 68m ² 34.8万 简装 含税 85382712	栖霞区 壹城 2/6 142m ² 67.2万 新空 含税 85382368	栖霞区 壹城 2/6 110.3m ² 54.8万 新空 含税 85382368	栖霞区 壹城 2/6 68m ² 34万 新空 含税 85382358	栖霞区 壹城 3/6 93m ² 47万 新空 含税 85382368	栖霞区 壹城 3/6 103m ² 62.5万 南北 全明 直接更名 85382358	栖霞区 壹城 3/6 111m ² 66万 豪装 送设 含税 85382328	栖霞区 壹城 3/6 103m ² 49.8万 新空 可贷款 85382712	栖霞区 壹城 3/6 103m ² 52.5万 新空 含税 85382712	栖霞区 壹城 4/6 139m ² 69.8万 豪装 位佳 85382358	栖霞区 壹城 4/6 102m ² 47万 新空 含税 85382368	栖霞区 壹城 4/6 139m ² 61万 新空 含税 85382358	栖霞区 壹城 5/6 93m ² 39.8万 新空 含税 85382358	栖霞区 壹城 5/6 139m ² 60万 新空 含税 85382719	栖霞区 壹城 5/6 102m ² 50.8万 精装修 含税 85382368	栖霞区 壹城 5/6 139m ² 62.5万 精装修 含税 85382712	栖霞区 壹城 5/6 128m ² 55万 新空 位佳 85382358	栖霞区 壹城 6/6 114m ² 43.5万 3800m ² 含税 85382358	栖霞区 壹城 6/6 115+115m ² 77万 新空 可贷款 85382719	栖霞区 壹城 6/6 7 104+104m ² 64.8万 景观 含税 85382358	栖霞区 壹城 6/6 7 98+98m ² 63.5万 简装 含税 85382358
--	---	---	--	---	--	--	--	---	--	---	--	---	---	--	---	---	--	---	---	---	---	--	--	---	---	--	---	--	--	---	---	--	---	---	--	---	---	---	---	---	--	--	---	---	---	---	--	--	---	--	--	--	--	---	--	--	---	--	--	---	--	--	---	--	--	--	---	---	--	--	---	---	--	--	--	--	--	--	--	--	---	---	---	--	---	--	---	---	--	--	--	--	--	---	---	---	---	--	---	--	--	---	---	--	---	---