

淘房周刊 Estate

最权威的财富地产杂志

新安江街中介一条街初具规模——

接棒龙江,奥体二手楼市走热

8月底,奥体新安江街上又新开了两家中介门店。至此,这条路上聚集了我爱我家、中广置业、满堂红、裕兴和21世纪不动产这5家连锁店,还有楚丰、永康和坤成3家中介的门店。继早年的华侨路中介一条街以及去年江宁的新亭路中介一条街外,奥体也出现了成规模的中介一条街。

此外,奥体的月安街上,也聚集了我爱我家、中广置业、满堂红和1+2联合不动产等4家中介门店。同样在8月28日,港厦房产奥体旗舰店也在长虹路上正式开业。奥体的二手房市场成了南京大小中介争抢的新热点。

中介看上新安江街

8月28日,中广置业奥体的第二家中海塞纳丽舍落户新安江街。与此同时,一家新中介永康地产的新门店也在新安江街上正式开张。“年前这条街上还只有满堂红、21世纪不动产和我爱我家三个店。”我爱我家中海塞纳丽舍店长叶松说,年后市场启动以后,这条街上的中介门店也如雨春笋般

冒了出来,现在已有8家门店。除了我爱我家、中广置业、满堂红、裕兴和21世纪不动产这5家连锁店,还有楚丰、永康和坤成3家中介的门店。继早年的华侨路中介一条街以及去年江宁的新亭路中介一条街外,奥体也出现了成规模的中介一条街。

此外,奥体的月安街上,也聚集了我爱我家、中广置业、满堂红和1+2联合不动产等4家中介门店。同样在8月28日,港厦房产奥体旗舰店也在长虹路上正式开业。奥体的二手房市场成了南京大小中介争抢的新热点。

奥体二手房行情旺

新安江街紧邻中海塞纳丽舍,附近还有万科光明城市和银城西堤国际。记者从各大中介公司了解到,这三个社区的房源是目前奥体最炙手可热的,也是今年以来成交量最大的,价格更是一路飞涨。万科光明城市现在起价都在1.5万元/

平方米以上,中海塞纳丽舍目前价格在1.4万元/平方米左右,而银城西堤国际房源相对比较多,价格也在1.3万元/平方米以上。这些社区的主力户型110平方米左右的三房总价大多在150万元以上,按照目前2.4%的中介费标准,一套房的佣金高达3.6万元。据了解,按照今年的市场行情,这些中介门店一般一个月能有七八单交易,多的甚至有数十单。

一位资深业内人士指出,中介都是跟着市场跑,2008年奥体多家中介门店关门倒闭,今年市场好了又一下子冒出来了。这对于购房者而言是好事,有了更多的选择。

赶上龙江指日可待

今年南京二手房市场最大的特点就是改善性需求爆发,有大量的房主在房价高位出货,然后选一套更好的房子,完成升级换代。“龙江业已向奥

体移居就是其中的典型。”中广置业副总经理费立平说,龙江好点的二手房成交价大多在1.3万元/平方米左右,而奥体二手房成交价在1.2万元/平方米左右,卖掉龙江的房子,刚好够在奥体买一套房子。

据费立平介绍,实际上奥体和龙江的发展轨迹非常相似。2000年的时候,龙江刚发展起来就有不少人往龙江移居。而现在,随着各种配套的日益跟上,奥体就像当年的龙江一样吸引着人们来置业安家。“相比而言,奥体的规划环境比龙江更好,高品质的房源更多。”他说,虽然奥体目前的配套还不如龙江成熟,但是很多人都看准了将来奥体的发展空间更大。目前,河西的二手房市场已开始向奥体转移,目前奥体二手房房源明显供不应求,他认为奥体二手房市场未来的发展将超过龙江。

快报记者 文涛

行情动态

8月成交急转

据南京网上房地产统计,8月南京共成交了8766套二手房,同比7月下降了721套,降幅达到了7.6%。这是南京二手房成交量连续两个月高位上涨后首次明显下降。业内人士认为,8月是市场转冷的急转弯,9月南京二手房成交量可能再度下滑。

与之对应的是,8月南京个人网上挂牌房源数和挂牌均价都创下历史新高。据365地产家居网统计,8月南京个人挂牌均价达到了8144元/平方米,比1月7202元/平方米的价格上涨了13%,个人网上挂牌房源数达21802套,创历史新高。8月挂牌均价同比7月增加了277元/平方米,挂牌房源数增加了3107套,均超过了上半年平均单月增幅。

8月,南京鼓楼、白下、建邺等区网上个人挂牌均价超

过了11000元/平方米,鼓楼区均价更达到了12037元/平方米,而在今年年初,白下、建邺区挂牌均价仅在9000元/平方米上下,鼓楼区也只有10000元/平方米出头。据南京满堂红置业成交数据来看,8月江宁的二手房成交价从6750元/平方米涨到了7600元/平方米,上涨幅度达到12.59%,位居全市第一。

365地产家居网置业频道总监单伟说,“高房价正在吸引越来越多的房主趁高位卖房,不过,即使不考虑购房者的承受能力,单是挂牌量的增加是否可以促进成交量也还是个未知数。”房价的快速上扬使得不少购房者开始选择观望。与此同时,房主频繁违约提价,也成为成交受阻的重要原因。

快报记者 文涛

实用主义

二手房装修复杂在哪儿

随着二手房交易量的上升,二手房装修也成为众人关注的焦点之一。为此,记者对小户型二手房装修中存在的难点进行了一次集结归纳。

[难点一]

对设计要求更高

小户型二手房装修的设计应更重视居室功能的改造和完善。由于历史原因,南京目前一批上世纪80年代建成的房子,大多数属于最简单的居住房,对于方便和舒适、功能和设施没有更多的设计要求。有效改善住宅的功能性,提高空间利用率,是二次装修小户型时设计师攻关的重点。

[难点二]

施工环境更复杂

由于小户型二手房装修基本都是在已入住大量居民的老小区和多层住宅内进行,装修



漫画 俞晓翔

施工环境比较特殊。装修业主和家装公司在施工过程中应充分考虑对左右邻居的影响。

[难点三]

墙体结构较“脆”

据悉,有一大批老房子的墙体,采用的是砖砌结构,多

用石灰砂浆,水泥比较少。另外有些墙甚至用多孔砖砌筑,孔径过大,时间一长,石灰砂浆易风化,相对比较“脆”,装修时墙体不宜改动。

墙面粉刷层铲除后可用水泥砂浆重新粉刷,避免日后引起开裂和空鼓。

[难点四]

隐蔽工程难点多

老小区的下水管多是铸铁管,常年污水浸泡,有很多已经生锈或腐烂,受外力影响很容易引起漏水及堵塞。因此,装修时尽量不要去改变下水结构。特别是马桶移位,如确实要移位,须由水电专业人员验收,并做好防水层,延长闭水试验时间。

其次,由于以前生活水平不是很高,所有小区进线容量不够,经过一户一表改造,进线容量已经扩大,二次装修时必须把家中的配电箱的主进线全部更换。随着宽带网及数字电视的普及,装修时要把弱电主线也引到室内,在室内设置弱电控制箱。

要了解管线的铺设方向、位置和管径并与家装公司沟通改造方案。

吴婷婷

你问我答

定金数额有限制吗

读者张先生:我刚通过一家中介看中了一套二手房,房子在玄武区,价格和地点我都满意,准备支付定金。请问我支付的定金数额是否有限制?

答:按照我国法律的有关规定,定金的数额可由当事人约定,但不得超过合同标的额的20%,超过部分不予保护。也就是说,在适用定金罚则时,如果定金超过标的额的20%,那么,超过的部分不适用定金罚则。

咋判断精装房质量

读者陈先生:我通过一家中介看上一套二手房,是房主新装修好的房子,比同小区的毛坯房高了1200元/平方米,请问我如何判断房

屋质量?

答:有些投资者会利用精装修而提高房价,如何判断精装修的质量和房屋本身的质量,你大概需要关注几个方面:首先,要看房主装修的心态,如何对方纯粹是为了提高价格而装修的,那么你就要考虑所用材料和施工质量了;其次,可以找房东要装修发票,家装公司装修费和所买建材的发票,从中窥见整体装修的品质;另外,还要从细节上看质量,比如说水龙头的质量、房屋边角的施工工艺、瓷砖缝隙的准确度等;最后,密闭两小时之后,从房间的味道初步判定装修质量。

主持人:快报记者 张玮玲
咨询热线:84783615

急购江宁区 90m² 以下住房 82061622		江宁大学城 直距地铁底站3公里有:私人宅基地 住房出售 310m ² 300m ² 单价 889元/m ² 可养老可投资(升值空间大) 环境好 鱼塘垂钓		天泰花园 5/7 85.2m ² 53 万地 铁花园 13951732340 3/6 70m ² 48 万精致二 房 生活便 15805178867		县中旁 65m ² 20.6 万三房地 铁口 13376064860 90m ² 26.6 万三房地 铁口 13376064860		水月秦淮 10/18 137m ² 95 万精 装地铁环优 82069997		芙蓉园 6/6 137m ² 76 万精 装 13160094657		康馨花园 8/6 83m ² 61.5 万 实小 13951732340	
招商街门面 1-3/3 120.2m ² 181 万商业 中市区口佳 13951784657		百家湖西苑 8-4/4 270m ² 220 万商 装湖景环优 82069997		天泰花园 3/18 204m ² 138 万地铁 湖景房 13236568267		横岭公寓 65m ² 18.6 万竹山南 路 13376064860		水月秦淮 7/17 127m ² 88 万地 铁环优 13236568267		芙蓉园旁 2/6 104m ² 70 万精装 学区房优 13951784657		盈家春天 5/12 124m ² 93 万地铁精 装三房 15895958586	
武夷南城门面 1-3/3 245m ² 368 万含租商 业中市区口佳 15251758700		水月秦淮(一期) 1/11 157m ² 122 万新空 环地铁口 13512519281		江南青年城 1/6 216m ² 82 万精 装环优 13512519281		摩登道 4F 51.28m ² 46.3 万拎 包地铁 15151836581		水月秦淮 2/18 98m ² 66 万新 空环优 13951784657		汇景新苑 6/6 105m ² 83 万精装送 储三房 15895958586		文化名园 5/12 124m ² 95 万精 装湖景交便 82069997	
天印大道门面 1-3/3 306m ² 306 万地铁 排车库花园 15251758700		百家湖国际花园 21/26 138m ² 106 万新 空含税 15251758700		江南青年城 3/6 106m ² 65 万精装 环境好 15895958586		金发小区 3F 103m ² 73 万送储 精装 15151836581		水月秦淮 16/18 132m ² 97 万新 空环优 13951784657		颐秀居 2/11 137m ² 88 万新 空环交便 82069997		武夷绿洲 3/6 127m ² 89 万地铁环 优 13951784657	
日光广场门面 1F 76m ² 61 万挑高 5 房 15151836581		同曦门面 1-2/2 112m ² 113 万市口 佳宜投资 15251758700		江南青年城 3/6 106m ² 65 万精装 环境好 15895958586		康馨花园 1F 实小 51m ² 33 万 15151836581		城中 5/5 57m ² 37.8 万简 装两房 13376064860		东银花园 6/6 75.52m ² 43 万新 空环交便 15251758700		武夷花园 4/6 128m ² 88 万精装 交便 82069997	
文靖路门面 1F 131m ² 195 万纯门面 营业中 15251758700		精品房 1-3/3 526m ² 615 万新空 环交便 82069997		五小区 2/6 70m ² 47 万精装 送储 13236568267		亲水湾 11/12 161m ² 107 万简 装生活便 15251758700		金王府 3/11 134m ² 102 万新 空环交便 13512519281		东银花园 6/6 75.52m ² 43 万新 空环交便 15251758700		竹山路挑高 3/9 111 69m ² 56 万精 装交便 13951784657	
瑞景文华 1-3/3 526m ² 615 万新空 环交便 82069997		东银花园 6/6 68m ² 44.8 万精 装双南 13512519281		五小区三期 1/6 126.9m ² 71 万生活 便送储 13236568267		书香名门 6/13 61m ² 53 万精 装还景观 15151836581		粮食局大院 3/6 77m ² 52 万 精装 13160094657		明月贵都 9/11 124.35m ² 102 万新 空环交便 15895958586		东渡国际 25/25 83.07m ² 55 万新 空地铁 13951784657	
挪威森林 5-6/6 153m ² 95 万新 空环交便 82069997		明月花园 4/6 106m ² 75 万精装 送储 13512519281		五小区三期 1/6 126.9m ² 71 万生活 便送储 13236568267		天琪雅居 2/6 89.8m ² 62 万新 空环交便 15895958586		亲水湾 3/11 134m ² 102 万新 空环交便 13512519281		爱湾花园 6/6 116m ² 82.8 万新空 送储露台 15895958586		天地新城 4/16 95m ² 76 万精 装交便 13951784657	
莱茵东郡 3/6 4 136m ² 120 万精 装环优 13512519281		明月花园 2/6 82m ² 65.5 万精 装实小 13512519281		五小区三期 1/6 126.9m ² 71 万生活 便送储 13236568267		湖滨世纪 4F 93m ² 72.5 万 拎包 15151836581		粮食局大院 3/6 77m ² 52 万 精装 13160094657		爱湾花园 6/6 116m ² 82.8 万新空 送储露台 15895958586		如月康城 6/11 110m ² 76 万新 空地铁 13951784657	
莱茵东郡 3-4/4 138m ² 115 万豪 装环优 15251758700		明月花园 6/6 120m ² 72 万精 装三房学区 13951732340		五小区三期 1/6 126.9m ² 71 万生活 便送储 13236568267		湖滨世纪 4F 93m ² 72.5 万 拎包 15151836581		粮食局大院 3/6 77m ² 52 万 精装 13160094657		爱湾花园 6/6 116m ² 82.8 万新空 送储露台 15895958586		如月康城 6/11 110m ² 76 万新 空地铁 13951784657	
玛斯兰德 1-2/2 286m ² 450 万豪 装环优 15251758700		明月花园 1/6 135m ² 86 万精 装实小送储 82069997		五小区三期 1/6 126.9m ² 71 万生活 便送储 13236568267		湖滨世纪 4F 93m ² 72.5 万 拎包 15151836581		粮食局大院 3/6 77m ² 52 万 精装 13160094657		爱湾花园 6/6 116m ² 82.8 万新空 送储露台 15895958586		如月康城 6/11 110m ² 76 万新 空地铁 13951784657	
运盛美之国 1-3/3 290m ² 285 万联 排车库花园 82069997		新明月花园 2/6 103m ² 72.8 万精 装送储三房 15895958586		五小区三期 1/6 126.9m ² 71 万生活 便送储 13236568267		湖滨世纪 4F 93m ² 72.5 万 拎包 15151836581		粮食局大院 3/6 77m ² 52 万 精装 13160094657		爱湾花园 6/6 116m ² 82.8 万新空 送储露台 15895958586		如月康城 6/11 110m ² 76 万新 空地铁 13951784657	
爱涛满水园 3-4/6 182m ² 116 万新 空环交便 15251758700		新明月花园 5/5 95.53m ² 68 万精 装环境佳 15895958586		五小区三期 1/6 126.9m ² 71 万生活 便送储 13236568267		湖滨世纪 4F 93m ² 72.5 万 拎包 15151836581		粮食局大院 3/6 77m ² 52 万 精装 13160094657		爱湾花园 6/6 116m ² 82.8 万新空 送储露台 15895958586		如月康城 6/11 110m ² 76 万新 空地铁 13951784657	
爱涛满水园 1-3/3 230m ² 220 万联 排车库花园 15251758700		新明月花园 5/5 95.53m ² 68 万精 装环境佳 15895958586		五小区三期 1/6 126.9m ² 71 万生活 便送储 13236568267		湖滨世纪 4F 93m ² 72.5 万 拎包 15151836581		粮食局大院 3/6 77m ² 52 万 精装 13160094657		爱湾花园 6/6 116m ² 82.8 万新空 送储露台 15895958586		如月康城 6/11 110m ² 76 万新 空地铁 13951784657	
复地明香独栋 1-2/2 343m ² 560 万新 空花园 800m ² 13951784657		新明月花园 5/5 95.53m ² 68 万精 装环境佳 15895958586		五小区三期 1/6 126.9m ² 71 万生活 便送储 13236568267		湖滨世纪 4F 93m ² 72.5 万 拎包 15151836581		粮食局大院 3/6 77m ² 52 万 精装 13160094657		爱湾花园 6/6 116m ² 82.8 万新空 送储露台 15895958586		如月康城 6/11 110m ² 76 万新 空地铁 13951784657	
顾家春天商住 1-2/2 123m ² 52 万门 面55m ² 送院子 15805178867		新明月花园 5/5 95.53m ² 68 万精 装环境佳 15895958586		五小区三期 1/6 126.9m ² 71 万生活 便送储 13236568267		湖滨世纪 4F 93m ² 72.5 万 拎包 15151836581		粮食局大院 3/6 77m ² 52 万 精装 13160094657		爱湾花园 6/6 116m ² 82.8 万新空 送储露台 15895958586		如月康城 6/11 110m ² 76 万新 空地铁 13951784657	

厂明 13585123367 15195972994		江东花园现房销售 1800元/m ² 起 三年40%增长 买房送地 (四桥出口处、国有两证) 市内接待点:迈皋桥地铁站旁百通公寓1108室 咨询热线:85301858 15996408711		江宁特价现房 1550元/平米起 可落户。 看房车:安德门地铁站前 周三、六、日,免费接送。 另售:宾馆、桑拿,1000平米,5层楼,营业中,3000元/平米。 52739838 15852935388	
--------------------------------------	--	--	--	--	--