

淘房周刊 Estate

最权威的财富地产杂志

房主坐地起价有点凶 买家稳住情绪别追涨

南京二手房市场火爆,业内人士表示,供需两旺是成交量持续旺盛的原因。我爱我家市场部经理莉莉预计年前这种供需两旺的行情仍将持续。

不过,市场的持续好转,也带给房主更大的涨价预期,反价(房主临时涨价)现象依然很普遍。

房源紧——

中介想方设法找新房源

据南京市房产局的最新数据,南京市目前可售商品房房源不到2.4万套,只够市场三个月的销售量。新房房源紧缺也带动二手房市场更活跃,导致部分房源紧缺。

为搜集房源,中介公司也采取了不同方法,有的中介公司深入社区,通过社区广告寻找房源,询问正在出租的房子是否同意售出。两年前在木马公寓买了一套不到30平方米精装小户型的周先生就接到一个让他惊讶的电话:“对方问我

的房子是否愿意卖出,可以帮我卖高点的价格。房子正在出租,月租金为2500元,回报率还不错,暂时没打算卖,可就不晓得中介从哪里知道我的资料的。”周先生有点纳闷。实际上,近期报纸上刊登的征集房源的广告确实在增多。“一方面是需求量较大,一方面是部分房主有惜售之嫌,他们对未来的预期比较高,也导致房源比较紧张。”南京好邻居房产总经理徐健认为。

很受伤——

一会儿一个价房子买不着

刚性需求爆发强劲,旺市得以延续,部分房源比较紧张,导致房主反价现象依然严重。

吴先生本来打算在城南某楼盘买套小户型,可几天下来的情况让他十分失望。“我在一家网站上看到该楼盘一套62平方米的次新房,第一天打电话报价是68万元,第二天再找房源,询问正在出租的房子是否同意售出。两年在木马公寓买了一套不到30平方米精装小户型的周先生就接到一个让他惊讶的电话:“对方问我

家住江北的邹先生更郁闷,他几个月前买了一套二手房,但当时该房还未交付,房主直接将期房转手给邹先生,最近该房正式交付,邹先生连家装修公司都确定好了。但他得到房主毁约的信息,说情愿赔违约金也不卖了。“几个月来,这个楼盘的均价上涨了近2000元/平方米,即使房主赔给我5万元的违约金,他还是赚了一大笔。由于合同中没详细约定其他赔付条款,所以我只拿到5万元的违约金。”

一起看房,且都表示认可,那么最好就别追涨了,以免房主犹豫后反价。

不要急——

学点招数应对房主反价

如果买卖双方还没签约,房主有随意反价的机会,所以买房人如果看中房子,尽量早点与业主签约并付定金,且要详细约定违约赔付条件,提高房主的违约成本。据《合同法》规定,定金最高不能超过房产交易价的20%,所以买房人可以尽量将定金提高到房价的20%,那么只有另外的买家提价20%购买,房主才能保证不亏钱,而这种可能性并不大。如果有多个买房人

一般来说,中介会告知买房人有好几位客户看上了这套房子,如果真如此,那么买房人就要慎重考虑要不要参与其中,毕竟二手房的选择余地较大,有时甚至还会碰上房主急售用钱而降低挂牌价的情况,没必要死盯着一套房子。

最后,最好多找几家中介问房价。实际上,真正把房源给一家中介独家代理的房主并不多,有不少房主都是将房子在几家中介一起挂牌的,买房人不妨去附近的几家中介都问问,找对同一套房子报价最低的中介看房。这是因为有的房子不一定是业主随意反价的,而是中介故意叫高了价。“我本来还在犹豫是否卖房,但有中介公司打电话给我,说可以以21000元/平方米的价格帮我售出,对方还解释说同个楼盘的二手房均价是20000元/平方米左右,我可以多赚一部分。”李先生就遭遇了典型的中介抬价的情况。

快报记者 张玮玲

企业看台

好锦居 一诺千金为客户

随着二手房市场越来越火爆,大中介扩展门店,小公司也如雨春笋般冒出来,中介行业竞争日渐激烈。“南京房屋中介市场已趋于饱和,但依然有新公司开业,这正是优质公司脱颖而出的好时机。好锦居就是用于挑战并相信能成功的‘勇士’之一。”南京好锦居房地产营销顾问有限公司戴总介绍说。

“我从2001年进入这个行业,见证了行业的多次起伏,其他经纪人也基本都

有五六年从业经验,能为客户提供高品质服务”。戴总认为,尽管竞争激烈,但只要有良好的经营模式,高质量的服务,公司就能生存得很好。好锦居为客户提供了“一诺千金”服务,“只要委托我们卖房,我们就会在客户自愿的情况下,根据房源情况提供给对方一笔保证金,保证在一定时间内将房子售出,如果我们违约,定金就归房主。”此服务赢得了众多客户的信任,好锦居的名声也越来越响。(张玮玲)

嘉惠房产 新公司里都是老经纪人

虽然才成立一个多月,但南京市嘉惠房地产经纪有限公司回头客却源源不断。“虽然是新公司,但我们已有近10年的发展历程,以前是加盟的公司,现在注册了自己的公司,树立嘉惠品牌,为市民提供更优质服务。”公司总经理戴迎跃介绍说。

据了解,嘉惠房地产有资深经纪人30多名,“有丰富的工作经验,非常敬业”。与别的公司相比,嘉惠房产

不做“送礼品”的噱头,而是为客户带来实际利益:通过嘉惠成交,买卖双方可报销打车费,获得免费午餐,如果客户是外地人,因办理手续需前来南京,嘉惠甚至还可提供食宿。

谈到未来的发展计划,戴总透露,嘉惠房地产会在秦虹、下关、建邺等地开设几家分店,同时做好人才储备工作,争取为更多市民提供嘉惠的高品质服务。(张玮玲)

嘉惠房产

地址: 丰汇大厦 1201 服务热线: 85064333

现金收购

86396775 13182847255

诚聘经理3名 业务员50名

底薪+45%提成+奖金
电话:13905144475

| | | | | | | |
|---|--|--|---|--|--|---|
| 鼓楼区 | 江苏路 8/8 70.34㎡ 100万 南北精装 85064155 | 莺歌苑 7/8 80+45㎡ 99.8万 南北精装 85064052 | 茶亭村 4/6 39㎡ 41.5万 09年精装 85064152 | 腾达雅苑 6/6 174㎡ 140万 全明精装 85064151 | 新街口 4/6 70㎡ 75.8万 南北精装 85064198 | 锋尚国际 8/5 192㎡ 520万 原精装让区 85064168 |
| 拉小 4/7 138㎡ 250万 三南精装 85064153 | 广州路 1F 45+15㎡ 82万 南北拉小 85064299 | 南苑花园(多 1/7 78㎡ 66万 南北精装全明 85064153 | 茶亭村 3/6 54㎡ 52万 南北精装 85064154 | 中泰国际 15/28 137㎡ 149万 全明精装 85064160 | 新街口 5/7 63㎡ 73.8万 南北精装 85064164 | 清江花苑 4/7 77㎡ 100万 南北精装 85064160 |
| 拉小 1/6 67㎡ 125万 南北毛坯全明 85064153 | 上海路 5/6 41.7㎡ 56.5万 精装全 85064052 | 南苑澄园 4/7 81㎡ 80万 南北精装 85064158 | 湖西村 4/6 58㎡ 66万 南北精装 85064152 | 车站南村 3/5 51㎡ 51万 全明 85064191 | 新街口高层 10/12 208㎡ 248万 六室三厅新空 85064178 | 燕语华庭 8/11 122㎡ 135万 精装 18万02年房 85064177 |
| 育才公寓 3/7 67㎡ 86万 南北精装全明 85064153 | 乐瑰园 2/7 86.5㎡ 110万 双南精装 85064182 | 南苑趣园 1/7 78㎡ 66万 南北精装全明 85064151 | 积善新寓 6/7 130㎡ 132万 四南精装 85064154 | 滨江奥体 9/17 137.2㎡ 145万 07年新空 85064178 | 双桥新村 6/6 63㎡ 54万 双南精装 85064162 | 五所村 2/7 47.89㎡ 43.6万 二室 85064161 |
| 佳盛花园 6/7 63㎡ 75万 南北精装全明 85064153 | 新门门面 1/7 130㎡ 210万 正门面 85064156 | 南苑(特价) 6/6 64㎡ 69万 南北精装全明 85064299 | 天都华庭(多 10/11 121.03㎡ 157万 三室二厅精装 85064161 | 滨江奥体 3/5 87㎡ 122万 两室两厅精装 85064177 | 二条巷 1F 49+15㎡ 院50.5万 北管气阳光好 85064177 | 燕归园 4/7 47㎡ 37.6万 全明精装 85064163 |
| 佳盛花园旁 3/7 71㎡ 74.8万 南北精装全明 85064156 | 清凉门 2/7 86.5㎡ 110万 双南精装 85064299 | 南苑 1/6 53㎡ 69万 南北精装 85064191 | 茶花里 6/6 38.32㎡ 35.8万 单室套地 85064182 | 河西天成苑 9/17 137.2㎡ 145万 07年新空 85064178 | 韩家苑 5/6 51㎡ 54万 南北精装 85064052 | 欣芝园 11/11 127㎡ 162万 豪装三卫 85064162 |
| 紫竹林 5/6 98㎡ 93.5万 三南全明实木地板 85064163 | 清凉新村 4/6 59㎡ 62万 南北精装 85064155 | 发园 6/6 87+87㎡ 122万 精装全明成熟小区 85064157 | 纺织公寓 6/7 77 135㎡ 96.5万 四室新空特价全明 85064359 | 新悦大厦 16/23 71+71㎡ 103万 挑高5.2米新空 85064178 | 后标营 3/7 56㎡ 54.8万 南北精装 85064161 | 百果树 7/7 70㎡ 72万 精装有阁楼 85064157 |
| 琅小 4/5 50㎡ 145万 南北精装全明急售 85064153 | 四卫头 3/7 72㎡ 103万 双南一北精装 85064163 | 江南名府 9/11 135㎡ 175万 精装全明 85064157 | 劲顺花园 4/7 59.2㎡ 71万 南北精装 85064366 | 秦淮区 6/7 41㎡ 38.8万 南精装 85064052 | 芝麻公馆 2/3 49.21㎡ 51万 精装全明 85064161 | 世茂滨江 2F 116㎡ 146万 双南豪装全江景 85064158 |
| 琅小 4/5 73㎡ 195万 南北精装学区精选 85064153 | 鼓楼新村 1/7 71㎡ 85万 精装全明 85064162 | 沿河二村 4/6 56㎡ 53.8万 双南精装 85064164 | 吉庆家园 1/6 106㎡ 120.8万 精装全明 85064190 | 康美里 6/7 41㎡ 38.8万 南精装 85064052 | 火瓦巷 2/5 52.2㎡ 55万 双南精装 85064152 | 世茂滨江 15/50 128㎡ 186万 豪装全江景 85064158 |
| 定淮门 1/7 71㎡ 85万 精装全明 85064162 | 鼓楼新村 1/7 71㎡ 85万 精装全明 85064162 | 沿河二村 3/6 60㎡ 61.8万 双南精装 85064052 | 长虹后街 6/7 41㎡ 38.8万 南精装 85064190 | 康业里 1/7 52.92㎡ 51.6万 好房环境好 85064161 | 火瓦巷 2/6 53㎡ 58.6万 双南精装 85064161 | 世茂滨江5号 2/6 87.91㎡ 118万 全明精装 85064163 |
| 定淮门11号 3/7 70.5㎡ 76万 两室全明 85064168 | 杏林新村 4/6 60㎡ 72万 南北精装 85064154 | 沿河二村 5/6 48㎡ 45.8万 双南精装 85064191 | 水西门 6/7 41㎡ 38.8万 南精装 85064299 | 康居里 7/7 58㎡ 45.8万 南北精装 85064366 | 科巷新寓 2/35 63㎡ 75万 新精装生活便利 85064164 | 盐大街门面 1/6 208㎡ 383万 三间门面投资价格好 85064163 |
| 宁工新寓 5/7 64㎡ 72万 双南精装 99年房 85064157 | 海德卫城 1/29 143.8㎡ 226万 豪装高档小区 85064165 | 沿河三村 4/6 47㎡ 44.8万 南北精装 85064052 | 水西门 4/6 57㎡ 54万 双南精装 85064359 | 枫丹白露 4/7 58㎡ 59.9万 南北精装全明(房型好) 85064153 | 瑞金北村 9/11 132㎡ 223万 南北精装全明 85064153 | 燕园门面 1/6 45㎡ 57万 南北门面宜投资 85064156 |
| 宁工一村 1/7 71+30㎡ 83.8万 09年新精装全明 85064164 | 宁海华新巷 5/6 54.52㎡ 82万 南北精装 29中 85064155 | 沿河三村 2/6 56.5㎡ 56万 双南精装 85064154 | 水西门大街 3/7 107㎡ 100万 三南精装 85064152 | 雅居乐 2/24 143.8㎡ 210万 新空毛坯 85064160 | 王府大街 7/7 92㎡ 129.5万 双南精装 85064155 | 四平苑 1/11 98㎡ 110万 三室小区环境佳 85064163 |
| 宁工二村 2/7 113㎡ 136万 南北精装送设施 85064182 | 归云堂 4/20 158㎡ 236万 三南全明毛坯 85064154 | 沿河四村 4/6 56.5㎡ 56万 双南精装 85064154 | 水西门大街 1/6 88+30㎡ 91.5万 双南一北 85064158 | 金蔷薇苑 4/7 58㎡ 59.9万 南北精装 85064177 | 王府大街 7/7 92㎡ 129.5万 双南精装 85064155 | 玄武区 |
| 虎路路86号 5/7 59.75㎡ 75万 双南精装 85064155 | 白云园连家店 1/6 49.5+40㎡ 52.8万 南北精装送院子 85064152 | 沿河四村 4/6 56.5㎡ 56万 双南精装 85064154 | 水西门大街 4/7 74㎡ 80万 南北精装 85064151 | 秦虹彩虹苑 6/7 52㎡ 45.8万 南北精装 85064158 | 普华巷 7/7 51.5㎡ 48.8万 南北精装 85064156 | 后宰门西村 2/6 52㎡ 55万 南北精装 85064366 |
| 镇江路 1/6 49.5+40㎡ 52.8万 南北精装送院子 85064152 | 清江西苑 1/6 207㎡ 260万 六室朝南精装 85064154 | 沿河四村 2/6 56.5㎡ 56万 双南精装 85064154 | 水西门大街 2/7 74㎡ 88万 双南全明 85064191 | 长乐公寓 4/7 104㎡ 152万 02年双南一北精装 85064157 | 王府园 5/6 43㎡ 49.8万 南北精装 85064157 | 太平桥南 7/7 76.26+50㎡ 83.8万 精装地最佳 85064157 |
| 金川雅苑 1/7 50㎡ 57.8万 精装全明 85064162 | 汉中门 5/7 52㎡ 55万 南北精装 85064157 | 沿河四村 4/6 56.5㎡ 56万 双南精装 85064154 | 水西门广场 4/5 50㎡ 53万 南北精装 85064052 | 马台街 6/7 80㎡ 90万 双南一北精装 85064163 | 长白街 2/7 60㎡ 73万 双南管气地最佳 85064299 | 中央门 2/6 60㎡ 53.8万 双南精装 85064157 |
| 莫愁新寓 7/尖 58.5㎡ 60万 精装送设施 85064153 | 汉中门大街 4/7 70㎡ 90万 双南管气 85064166 | 沿河四村 4/6 56.5㎡ 56万 双南精装 85064154 | 安国村 3/11 129㎡ 176万 豪装送设施 85064164 | 三山花园 6/19 126㎡ 198万 双南南住 85064165 | 石鼓路(多 6/11 142㎡ 190万 精装全明 85064166 | 碑亭巷 3/7 60㎡ 65万 新精装 85064157 |
| 莫愁新寓 5/7 51.5㎡ 60万 南北精装 85064359 | 仙霞公寓 7/9 105㎡ 348万 双南全明 85064159 | 沿河四村 4/6 56.5㎡ 56万 双南精装 85064154 | 西城印象 5/17 134㎡ 179万 三南全明豪装 85064151 | 龙翔鸣翠苑 6/19 126㎡ 198万 双南南住 85064165 | 大地豪庭 19/30 130㎡ 145万 西南地最佳 85064182 | 北京东路学区 1/7 81+30㎡ 145万 学区房送院子 85064165 |
| 天目路 5F 57㎡ 87.5万 双南精装 85064156 | 百子亭 1/6 46+15㎡ 59万 精装送院子 85064166 | 沿河四村 4/6 56.5㎡ 56万 双南精装 85064154 | 鸿仁名居 15/22 95㎡ 128万 双南全明 85064299 | 来凤小区 6/7 52㎡ 52万 南北精装 85064198 | 金盾公寓 20/28 94㎡ 128万 双南三室 85064166 | 白马山庄(多 4/6 49㎡ 51.8万 南北精装 85064155 |
| 华桥路(一小) 6F 63㎡ 80万 精装全明 85064177 | 场门口 1/6 46+15㎡ 59万 精装送院子 85064166 | 沿河四村 4/6 56.5㎡ 56万 双南精装 85064154 | 金陵世家 3/6 77㎡ 102万 豪装错层 85064165 | 钓鱼台(特价) 6F 50㎡ 42.5万 南北精装 85064177 | 金盾公寓 23/29 94㎡ 138万 三室一卫精装 85064161 | 月苑连锁店 1/7 51.88㎡ 77.8万 南北精装 85064155 |
| 龙江国际 14/18 121㎡ 190万 送20万车房 85064160 | 场门口 2/6 48㎡ 40.8万 南北精装 85064198 | 沿河四村 4/6 56.5㎡ 56万 双南精装 85064154 | 二道埂子 3/7 74㎡ 83.8万 南北精装 85064177 | 白下区 | 通宇花园 10/30 115.18㎡ 159万 三室两厅豪装 85064161 | 栖霞区 |
| 三牌楼 6/9 68㎡ 68.5万 三室精装 85064160 | 场门口 6/7 58㎡ 58万 全明精装 85064163 | 沿河四村 4/6 56.5㎡ 56万 双南精装 85064154 | 后街小区 2/6 54.25㎡ 60万 双南精装 85064366 | 洪武路 | 通宇大厦(多 10/11 115.2㎡ 158万 三室两厅豪装 85064178 | 康桥圣非 |
| 三牌楼 1/6 61+10㎡ 89万 南北精装 85064052 | 凤凰西街112号 4/6 62㎡ 62万 双南全明 85064198 | 沿河四村 4/6 56.5㎡ 56万 双南精装 85064154 | 东升村 15/18 88㎡ 135万 奥体南精装 85064162 | 洪武路 | 月牙湖旁 3/7 92㎡ 129.5万 双南一北全明 85064161 | 晓庄村 |
| 龙腾飞园 1/6 61+10㎡ 89万 南北精装 85064052 | 剑阁路 4/6 62㎡ 62万 双南全明 85064198 | 沿河四村 4/6 56.5㎡ 56万 双南精装 85064154 | 香缇丽舍 1/7 70㎡ 76.6万 两室一卫环境佳 85064161 | 朝天宫 4/12 130㎡ 169万 南北精装 85064198 | 明湖山庄 5/6 169㎡ 262.6万 四室双卫花园式小区 85064177 | 其它区 |
| 审计学院内 4/6 67㎡ 98.5万 双南一北精装 85064299 | 洪庙巷(财大旁) 6/6 57㎡ 58.5万 全明精装 85064168 | 沿河四村 4/6 56.5㎡ 56万 双南精装 85064154 | 莫愁东路 2/7 87㎡ 109.8万 双南精装全明 85064158 | 朝天宫 6/7 57.2㎡ 65.5万 两室全明 85064161 | 明故官旁 6F 54㎡ 52万 双南管气全明 85064177 | 雨花三村 3/6 61㎡ 59.8万 双南精装 85064163 |
| 古平岗22号(多 3/7 71㎡ 87万 双南精装 85064155 | 龙江芳草园 13/28 85.33㎡ 160万 双南精装 85064168 | 沿河四村 4/6 56.5㎡ 56万 双南精装 85064154 | 文体西村 18/25 138㎡ 183万 三室两厅豪装 85064161 | 朝天宫堂子街 2/7 78.05㎡ 79万 东西精装 85064157 | 下关区 | 凤台南路 4/6 141㎡ 106万 新精装未入住 85064180 |
| 察尔哈路 3/6 56㎡ 55万 双南精装 85064156 | 三步两桥 3/6 49㎡ 55.5万 南北全明精装 85064190 | 沿河四村 4/6 56.5㎡ 56万 双南精装 85064154 | 玉塘村 2/5 56㎡ 54万 南北精装 85064198 | 朝天宫堂子街 2/7 78.05㎡ 79万 东西精装 85064157 | 小市东门外 7/7 45㎡ 26万 97年房全明居住 85064162 | 天润城(七街) 7/7 77㎡ 58万 双南一北双阳空房 85064156 |
| 金川雅居 7/16 136㎡ 171万 三南精装 85064156 | 建邺区 | 沿河四村 4/6 56.5㎡ 56万 双南精装 85064154 | 奥体双和园 8/16 115.72㎡ 106万 双南一北采光好 85064161 | 朝天宫堂子街 2/7 78.05㎡ 79万 东西精装 85064157 | 小市街88号 7/7 66㎡ 63万 双南全明学区房 85064158 | 翠岛花城 10/11 141.63㎡ 152万 三南全明 85064154 |