

淘房周刊 Estate

最权威的财富地产杂志

成交量创新高 小户型唱主角

近几个月以来,南京二手楼市几近“疯狂”,成交量屡创新高,11月更出现挂牌量和挂牌均价齐升的态势,并以12193套的成交量创下新纪录。总体来看,小户型房源卖得更俏,“一是可以享受税费优惠,二是年轻置业者的刚性需求依然强大。”业内人士分析认为。

市场观瞻

11月成交量再创新高

11月,二手房成交量创单月历史新高,共成交12193套,网上个人挂牌量与挂牌均价纷纷创新高。据365地产家居网统计,11月,全市个人挂牌量为24563套。市场依旧供需两旺,投资客抛房成为挂牌量上涨的主要因素之一,不过由于需求旺盛,当前二手楼市的供给依旧较为紧张。“房源很紧张,连我们这一般的房源都有人抢。伍佰新寓一套6楼的房源,房主硬是将总价一下涨了6万元。”

好邻居房产总经理徐健有些唏嘘。365地产家居网置业频道总监单伟认为,基于对未来通货膨胀的预期,以及投资的盛行,购房者对房产的需求持续升高,使得房主依旧保持较高的心理,以至于挂牌价格居高不下。“12月还将保持相对旺盛态势。买房者和卖房者都想在政策有效期尽快交易,节省成本。”

小户型房源依然紧缺

“城北目前的主力需求房源依然是60~100平方米,这类房源的挂牌量并不大,而且不少新南京人和拆迁户都盯着这类房源,性价比不错的很快就能成交。”熟知市场一线的徐健介绍说。

安小姐和陆小姐近期都在忙于看房,单身的她们都想在明年1月1日前买到总价不超过50万元的小户型,“自住方便,即使以后租出去,回报率也更高。”安小姐坦言自己只能承担得起小户型,“中介公司周三打电话去马群看一套单室套,我正好没空,周四再打电话,对方说已经以1万元/平方米的价格成交了。”

“11月,淘然居的成交套数比10月增加了15%~20%,12月前两天就已成交三四套。整体来看,小户型房源销售情况良好。”南京淘然居房产董事长崔荣丽告诉记者。

业内提醒

买小户型注重实用性

虽然小户型比较受购房者青睐,但并非所有小户型都值得出手,崔荣丽认为,小户型总面积不大,如果设计不合理,就很容易造成局促的感觉,居住舒适性会大打折扣。因此,买房时挑选户型是首要考虑的因素。与小户型讲求居住舒适度相比,小户型更加追求实用性。

一般来说,很多购房者都希望主卧面积大些,但在人际交往越来越频繁的当下,客厅的功能显得更重要,这种趋势从商品房户型设计即可看出来。其实,卧室只是为了满足睡觉的功能,而且小户型一般都被用作婚房,因此卧室的面积尽量不要要求太大,即使考虑到几年后生宝宝,主卧中预留出安放摇篮的位置就好,大客厅能满足年轻人社交面广的需求,即使临时有客人也方便使用沙发床暂时借住。其次,为了使客厅气派,或是拥有更好的景观和光照,部分购房者往往喜欢大阳台,实际上,对于小户型来说,大阳台就意味着大浪费,原本就承担不了

太高总价的年轻人,一定要追求实用而非浪费面积,有一般的生活阳台保证居家方便就已足够,毕竟年轻家庭很少有会大拆大洗。另外,由于购买小户型的多是年轻人或投资者,房主或租客很少在家做饭,因此厨房面积不要太大,只要能满足基本的做饭需求即可,或者做成开放式厨房,会使房间整体视觉效果较好。

这些小户型值得出手

虽然当前小户型房源供不应求,但到底哪一种小户型房源适宜出手呢?好邻居房产总经理徐健提出建议,选择购买小户型的市民大多经济能力有限,属于朝九晚五的工薪族,因此房源的交通和配套至关重要。“地铁房肯定是首选,地铁二号线明年开通,一号线南延线的开通也指日可待,提前在沿线买房是合适选择。另外,如果小区门口有直达单位的公交车也可以考虑,毕竟这两年地铁房的房价有些让购房者难以接受,南京城市不太大,乘公共交通很方便。”

其次,由于小户型主要是被用于过渡型居住,购房者在

经济条件改善的情况下一般会考虑置业升级,因此小户型的保值增值能力尤为重要,好地段和好配套对房子日后的升值有很大影响,如果房源所在区域的消费能力大,地段潜力大,那么购房人不妨考虑出手。另外,稀缺户型要盯紧。很多自住者或投资者对小户型情有独钟,以为小户型出租率高、总价低、风险小,其实不完全如此,物以稀为贵,只有选一个项目的稀缺户型,才能保证以后的升值空间和投资价值。稀缺户型不但出租率要比普通户型高,而且更有价格优势。比如说,一栋楼中朝南的户型、景观户型或者远离大路

最后,纯居住社区优势大于商住两用项目,尤其是大型综合性社区的小户型更有优势。道理不难理解,大型社区的配套完善,可共享的资源较多,商住项目不仅水电气费用高,而且居住群体比较杂乱,商务活动势必会影响居住品质,也提高生活成本,除非是在珠江路等小企业密集地带,商住小户型有更多机会租给企业,能得到较高的回报。

快报记者 张玮玲



漫画 俞晓翔

现金求购江宁主城区套房 15951707691 你找他房产 现金求购江宁开发区套房 电话 15062237300

急招业务员底薪+高提成 15951909999

市区特推 6/7 36.5m² 37万 精装 地铁口 15951737079	五小 4/6 76m² 59万 简装急售 66899583	时代雅居 2/6 100m² 81万 架空 精装地铁口 13401914027	世纪东山 2/6 111m² 88万 精装 15150662388	百家湖西花园 8/28 128+15m² 98万 湖 景送露台 66899583	书香名门 8/11 126m² 118万 精装 地铁口 13913876288	伦敦城 1/6-17/18 250m² 175万 新 空环湖景观 15150666735
方家营 2/6 61m² 50万 00年房毛胚 北可带户口 13739182106	文靖新村 2/6 71m² 60万 精装 13813010911	西苑阳光翠庭 10/11 99m² 82万 豪 装地铁口 66871789	天元吉第 2/6 111m² 88万 精装 15150662388	莱茵东郡 2/6 129m² 100万 房 好环境 13776527000	左岸名苑 2/4 116m² 100万 新 空环湖 15150666735	湖滨世纪花园 4/6 139m² 118万 新空 地铁口含税 15951737079
鼓楼地铁口 2/7 60m² 82万 精装 全明送露台 13921416414	尚景公寓 4/9 66+66m² 62万 五米 挑高 13851915795	世纪东山 4/9 67m² 62万 5米挑 高 13776527000	天泰花园 4/6 131.5m² 88万 简装 15062237300	园中园 4/6 120m² 100万 精 装小学区 66871789	经纬城市花园 4/6 122m² 100万 架 空地铁口 13851915795	碧水湾独栋 6/6 140m² 119.8万 精装 送露台 13921416414
高楼门 2/7 60m² 82万 精装 全明送露台 13921416414	天泰公寓 6/6 86m² 64万 精装 地铁口 15951707691	江南青年城 8/11 117m² 82万 09年 精装 13705163031	明月新寓 4/6 117m² 88万 简装 13705163031	百家湖巴黎城 4/7 120.7m² 88万 新空 13705163031	书香名门 2/11 138m² 100万 精 装房好 1395166227	百家湖(多套) 6/6 140m² 119.8万 精装 送露台 13921416414
兴元嘉园 1/11 117m² 140万 精装 未住急售 13739182106	明月新寓 3/6 78m² 64万 精 装地铁口 66871789	天泰花园 2/6 82.5m² 63万 精装 13813010911	江南青年城 3/6 132m² 83万 南北 精装采光好 13739182106	书香名门 2/6 100.38m² 100万 豪 装 15062237300	21世纪假日花园 6/6 140m² 120万 地 铁口 13851915795	别野区 1/1-2/2 140m² 70万 绿 口 15951737079
积善新寓 2/9 123m² 160万 四室 精装全明 13739182106	北苑新村 5/6 84m² 65万 精装急售 66899583	天元吉第 2/5 85m² 82.5万 精装 13705163031	水月秦淮 1/17 97m² 89万 精装 送露台 13913876288	挪威森林 4/6 129m² 102万 新 空地铁口 13913876288	21世纪现代城 2/6 95m² 89万 精 装 15150662388	汤山东湖丽岛 2/5 140m² 80万 双 管温泉 15850603923
大铜巷 7/8 170m² 230万 四室 豪装电梯房 13739182106	亲水湾 4-4/8 55m² 65万 精 装地铁口 13913876288	江南青年城 3/6 78m² 64万 精 装地铁口 66871789	汇景新城 6/6 128m² 89万 新 空送露台 15951707691	江城国际 4/6 124m² 102万 豪 装送露台 13705163031	汇景新城 6/6 137.5+12m² 122万 三 房 13921416414	君驰华庭 6/6 137.5+12m² 122万 三 房 13921416414
江宁 1/6 104m² 22万 三房 毛坯 13952090108	亲水湾 4-4/8 55m² 65万 精 装地铁口 13913876288	新城 2/6 80+10m² 66万 简 装三房 18914789132	水月秦淮 1/17 97m² 89万 精装 送露台 13913876288	江城国际 4/6 124m² 102万 豪 装送露台 13705163031	汇景新城 6/6 137.5+12m² 122万 三 房 13921416414	台湾小镇 1/1-2/2 214m² 130万 毛 胚 13952090108
狮子山花园 1/6 104m² 22万 三房 毛坯 13952090108	东城雅居 1/6 80m² 66万 新 空地铁口 13913876288	二小学区房 2/6 80+10m² 66万 简 装三房 18914789132	水月秦淮 1/17 97m² 89万 精装 送露台 13913876288	江城国际 4/6 124m² 102万 豪 装送露台 13705163031	汇景新城 6/6 137.5+12m² 122万 三 房 13921416414	台湾小镇 1/1-2/2 214m² 130万 毛 胚 13952090108
星汉城 6/6 54+54m² 23万 6米 挑高实用 13401914027	东城雅居 1/6 80m² 66万 新 空地铁口 13913876288	三新村 6/6 87m² 67万 精装急售 66899583	水月秦淮 1/17 97m² 89万 精装 送露台 13913876288	江城国际 4/6 124m² 102万 豪 装送露台 13705163031	汇景新城 6/6 137.5+12m² 122万 三 房 13921416414	台湾小镇 1/1-2/2 214m² 130万 毛 胚 13952090108
颐家春天 1/6 42m² 26万 门面房 型正,价优 13851915795	东城雅居 1/6 80m² 66万 新 空地铁口 13913876288	二小学区房 2/6 80+10m² 66万 简 装三房 18914789132	水月秦淮 1/17 97m² 89万 精装 送露台 13913876288	江城国际 4/6 124m² 102万 豪 装送露台 13705163031	汇景新城 6/6 137.5+12m² 122万 三 房 13921416414	台湾小镇 1/1-2/2 214m² 130万 毛 胚 13952090108
印湖山庄 6/10 40m² 28万 两室 房地铁口 13851915795	东城雅居 1/6 80m² 66万 新 空地铁口 13913876288	三新村 6/6 87m² 67万 精装急售 66899583	水月秦淮 1/17 97m² 89万 精装 送露台 13913876288	江城国际 4/6 124m² 102万 豪 装送露台 13705163031	汇景新城 6/6 137.5+12m² 122万 三 房 13921416414	台湾小镇 1/1-2/2 214m² 130万 毛 胚 13952090108
汤山疗养院 1/5 80m² 33万 环湖阳光 院 13921416414	东城雅居 1/6 80m² 66万 新 空地铁口 13913876288	三新村 6/6 87m² 67万 精装急售 66899583	水月秦淮 1/17 97m² 89万 精装 送露台 13913876288	江城国际 4/6 124m² 102万 豪 装送露台 13705163031	汇景新城 6/6 137.5+12m² 122万 三 房 13921416414	台湾小镇 1/1-2/2 214m² 130万 毛 胚 13952090108
上坊公寓 4/6 60m² 37万 精装急售 66899583	东城雅居 1/6 80m² 66万 新 空地铁口 13913876288	三新村 6/6 87m² 67万 精装急售 66899583	水月秦淮 1/17 97m² 89万 精装 送露台 13913876288	江城国际 4/6 124m² 102万 豪 装送露台 13705163031	汇景新城 6/6 137.5+12m² 122万 三 房 13921416414	台湾小镇 1/1-2/2 214m² 130万 毛 胚 13952090108
莱茵小镇 2/6 54m² 40万 豪 装 15062237300	东城雅居 1/6 80m² 66万 新 空地铁口 13913876288	三新村 6/6 87m² 67万 精装急售 66899583	水月秦淮 1/17 97m² 89万 精装 送露台 13913876288	江城国际 4/6 124m² 102万 豪 装送露台 13705163031	汇景新城 6/6 137.5+12m² 122万 三 房 13921416414	台湾小镇 1/1-2/2 214m² 130万 毛 胚 13952090108
颐家春天 3/6 89m² 41万 精装 三房 18914789132	东城雅居 1/6 80m² 66万 新 空地铁口 13913876288	三新村 6/6 87m² 67万 精装急售 66899583	水月秦淮 1/17 97m² 89万 精装 送露台 13913876288	江城国际 4/6 124m² 102万 豪 装送露台 13705163031	汇景新城 6/6 137.5+12m² 122万 三 房 13921416414	台湾小镇 1/1-2/2 214m² 130万 毛 胚 13952090108
上坊镇 4/4 68m² 45万 精 装价低 15951707691	东城雅居 1/6 80m² 66万 新 空地铁口 13913876288	三新村 6/6 87m² 67万 精装急售 66899583	水月秦淮 1/17 97m² 89万 精装 送露台 13913876288	江城国际 4/6 124m² 102万 豪 装送露台 13705163031	汇景新城 6/6 137.5+12m² 122万 三 房 13921416414	台湾小镇 1/1-2/2 214m² 130万 毛 胚 13952090108
二小区 6/6 56+8m² 45万 学区 房房好 15951707691	东城雅居 1/6 80m² 66万 新 空地铁口 13913876288	三新村 6/6 87m² 67万 精装急售 66899583	水月秦淮 1/17 97m² 89万 精装 送露台 13913876288	江城国际 4/6 124m² 102万 豪 装送露台 13705163031	汇景新城 6/6 137.5+12m² 122万 三 房 13921416414	台湾小镇 1/1-2/2 214m² 130万 毛 胚 13952090108
同曦鸣城 1/1/24 46.3m² 47万 精装 13705163031	东城雅居 1/6 80m² 66万 新 空地铁口 13913876288	三新村 6/6 87m² 67万 精装急售 66899583	水月秦淮 1/17 97m² 89万 精装 送露台 13913876288	江城国际 4/6 124m² 102万 豪 装送露台 13705163031	汇景新城 6/6 137.5+12m² 122万 三 房 13921416414	台湾小镇 1/1-2/2 214m² 130万 毛 胚 13952090108
西苑阳光翠庭 4/8 46m² 48万 精装 地段好 15951737079	东城雅居 1/6 80m² 66万 新 空地铁口 13913876288	三新村 6/6 87m² 67万 精装急售 66899583	水月秦淮 1/17 97m² 89万 精装 送露台 13913876288	江城国际 4/6 124m² 102万 豪 装送露台 13705163031	汇景新城 6/6 137.5+12m² 122万 三 房 13921416414	台湾小镇 1/1-2/2 214m² 130万 毛 胚 13952090108
东山小户多套 3/6 68m² 51万 精装 急售 13770972155	东城雅居 1/6 80m² 66万 新 空地铁口 13913876288	三新村 6/6 87m² 67万 精装急售 66899583	水月秦淮 1/17 97m² 89万 精装 送露台 13913876288	江城国际 4/6 124m² 102万 豪 装送露台 13705163031	汇景新城 6/6 137.5+12m² 122万 三 房 13921416414	台湾小镇 1/1-2/2 214m² 130万 毛 胚 13952090108
西苑阳光翠庭 3/6 68m² 51万 精装 急售 13770972155	东城雅居 1/6 80m² 66万 新 空地铁口 13913876288	三新村 6/6 87m² 67万 精装急售 66899583	水月秦淮 1/17 97m² 89万 精装 送露台 13913876288	江城国际 4/6 124m² 102万 豪 装送露台 13705163031	汇景新城 6/6 137.5+12m² 122万 三 房 13921416414	台湾小镇 1/1-2/2 214m² 130万 毛 胚 13952090108
顺达佳苑 3/6 65m² 52万 精装 好学区 15951707691	东城雅居 1/6 80m² 66万 新 空地铁口 13913876288	三新村 6/6 87m² 67万 精装急售 66899583	水月秦淮 1/17 97m² 89万 精装 送露台 13913876288	江城国际 4/6 124m² 102万 豪 装送露台 13705163031	汇景新城 6/6 137.5+12m² 122万 三 房 13921416414	台湾小镇 1/1-2/2 214m² 130万 毛 胚 13952090108
西苑阳光翠庭 7-7/8 47m² 52万 精装 拎包入住 13913876288	东城雅居 1/6 80m² 66万 新 空地铁口 13913876288	三新村 6/6 87m² 67万 精装急售 66899583	水月秦淮 1/17 97m² 89万 精装 送露台 13913876288	江城国际 4/6 124m² 102万 豪 装送露台 13705163031	汇景新城 6/6 137.5+12m² 122万 三 房 13921416414	台湾小镇 1/1-2/2 214m² 130万 毛 胚 13952090108
竹山路江山大厦 1/1 65+65m² 55万 新 空地铁口 15951707691	东城雅居 1/6 80m² 66万 新 空地铁口 13913876288	三新村 6/6 87m² 67万 精装急售 66899583	水月秦淮 1/17 97m² 89万 精装 送露台 13913876288	江城国际 4/6 124m² 102万 豪 装送露台 13705163031	汇景新城 6/6 137.5+12m² 122万 三 房 13921416414	台湾小镇 1/1-2/2 214m² 130万 毛 胚 13952090108
合家春天 8/16 77m² 56万 新 空地铁口 15951707691	东城雅居 1/6 80m² 66万 新 空地铁口 13913876288	三新村 6/6 87m² 67万 精装急售 66899583	水月秦淮 1/17 97m² 89万 精装 送露台 13913876288	江城国际 4/6 124m² 102万 豪 装送露台 13705163031	汇景新城 6/6 137.5+12m² 122万 三 房 13921416414	台湾小镇 1/1-2/2 214m² 130万 毛 胚 13952090108
东银花园 2/6 67.5m² 56万 精装 15062237300	东城雅居 1/6 80m² 66万 新 空地铁口 13913876288	三新村 6/6 87m² 67万 精装急售 66899583	水月秦淮 1/17 97m² 89万 精装 送露台 13913876288	江城国际 4/6 124m² 102万 豪 装送露台 13705163031	汇景新城 6/6 137.5+12m² 122万 三 房 13921416414	台湾小镇 1/1-2/2 214m² 130万 毛 胚 13952090108
明珠园 7/7 75m² 57万 地铁口 简装送露台 18914789132	东城雅居 1/6 80m² 66万 新 空地铁口 13913876288	三新村 6/6 87m² 67万 精装急售 66899583	水月秦淮 1/17 97m² 89万 精装 送露台 13913876288	江城国际 4/6 124m² 102万 豪 装送露台 13705163031	汇景新城 6/6 137.5+12m² 122万 三 房 13921416414	台湾小镇 1/1-2/2 214m² 130万 毛 胚 13952090108

现金求购江宁别墅、豪宅、门面 热线: 13952090108 15850603923

双喜花园 6-7 99m² 85万 新空 送露台地铁口 18914789132	武夷花园 2/5 90m² 85万 环 湖地铁口 66871789	瑞枫名苑 7/18 72m² 85万 新 空地铁口 13705163031	西苑新寓 7/19 101m² 76万 精 装南环境好 13401914027	江南青年城 5/5 101m² 85万 简装 15062237300	双喜花园 1/6 110m² 85.8万 新 空地铁口 1395166227	武夷绿洲 3/6 96.6m² 93.8万 毛坯 13813010911	托乐嘉 2/11 103.88m² 94万 简装 15150666735	广都苑 2/6 120m² 95万 精 装送露台 15150666735	广兴花园 1/6 132m² 87万 新
--	--	--	--	---	---	---	---	---	--------------------------------