

二手房价全面倒挂

拿老房当“备胎”也不那么容易了

新房子

日本工业化住宅 亮相苏州

刚需有点烦²

“商品房价格太高了，实在买不起，要不先买一套二手房过渡吧”——这种想法在前几年还比较靠谱，但随着二手房行情的走高，今年如果还想拿二手房当“备胎”，恐怕也不那么容易了。

现代快报记者 张玮玲

二手房价涨势汹汹

“2009年，包括我在内的5位同事，都是在主城买的二手房。买新城区的只有两位。新房价格实在是高，而且地段也不太好，买二手房的经济压力小多了。”杨女士回想当年购房心理时告诉快报记者。

实际上，自2010年以来，南京部分片区的二手房与新房价格倒挂逐渐明显，如今更是堪称全面倒挂，尤其是江北、江宁以及学区房众多的鼓楼区更为明显。“江北二手房的挂牌价长期和新房倒挂，如果算上不满五年而产生的高额税费，总价更是高出不少。”瑞居江门店店经理说道。

数据也许更具说服力，据365地产业网统计显示，今年7月，南京二手房挂牌均价为14899元/平方米，与去年年底的12863元/平方米相比，涨幅高达15.8%，同时，权威数据统计显示，上半年南京商品房价格的涨幅约为9.8%。“可



7月南京二手房挂牌均价为14899元/平方米 资料图片

见，二手房价格涨幅‘完胜’商品房。”一业内人士颇为无奈地开着玩笑说。

随着“金九银十”的临近，二手房市场热度仍在增加，“房主对后市预期继续看好，尤其是两江板块和才‘嫁入’鼓楼的原下关区，都认为房价肯定会继续上涨，不急着快速出手”。南京大贺房地产销售有限公司副总经理李云祥表示。

8月第三周，南京二手房市场的挂牌价格为15232元/平方米，和8月第二周的14930元/平方米相比上涨了302元/平方米，涨幅为2.02%。截至8月28日，南京五大板块近59家重点小区中，九成小区房价出现上涨，江北片区全线飘红。

刚需无缘二手房？

那么，刚需群体置业就真的无缘二手房了吗？并非绝对如此。“主城区一些老旧二手房价格也不高，一般不会高于2万元/平方米，有些急用钱的房主可能会

挂出18000元/平方米的房源，但是这些房子毕竟比较老，房龄大都超过20年，居住舒适度不高，贷款难度也比较大，以后出手也不太容易。”记者在朝天宫看一套二手房时，某中介公司经纪人如是说。

但他表示，这种房子更受中老年人的喜爱，市中心的各项配套完善，而且该群体置业大都都是一次性付款，或者由子女来承担部分资金，以后出租回报率也不低。如果是对居住条件不是要求特别高的话，低总价买入此类二手房过渡也未尝不可。

淘然居房产总经理朱文生介绍说，“如今很多二手房买家反而是改善型居住群体，尤其是河西市场。江宁板块也逐渐‘脱刚’，向改善型居住板块迈进。以前那种拿二手房当‘备胎’的观念淡化了很多，而且实际上，多个区域房价倒挂已经逐渐逼退这种观念。”但朱总也提到，有不少二手小户型的性价比也不错，用心淘的话也能找到好房子。

2013年8月27日，由日本积水住宅株式会社开发的姑苏沁庭项目在苏州举办了新闻发布会，南京媒体代表应邀参观。据开发商介绍，该项目融合“中国思想、日本技术”，是倡导“与自然和谐共存”的绿色工业化住宅。

据介绍，该项目的框架采用全钢结构，抗震性能优越；外墙则采用高耐热防火的工业材料，整个项目基本没有混凝土等建筑垃圾，大部分建筑用材皆可回收利用。楼盘大多数的房屋结构部件均在位于沈阳的工厂内完成生产，再运至苏州进行组装。这一工业化的运作方式可大幅提高建造速度，同时又安全可靠，能让业主放心舒适地持续居住60年以上。

此外，该项目还尤为注重室内空气质量提升。积水常成(苏州)房地产开发有限公司负责人介绍，人一生摄取最多的是空气，其中被吸取的空气60%来自室内。为了给住户提供优质的空气环境，项目在室内采用了日本最高标准的F四星标准建材，其甲醛释放量≤0.3mg/L，而目前国标E0级环保建材甲醛释放量则为≤0.5mg/L。项目还为业主安装了净离子群空气净化设备。

积水住宅项目涉足日本、美国、澳大利亚、俄罗斯等国。目前积水住宅在沈阳拥有一个“现代建筑产业园”，在苏州、沈阳、太仓、无锡均有项目，而苏州的姑苏沁庭项目则是总建筑面积为40.4万平方米、总户数多达3200户的大型社区，拥有97㎡~188㎡的精装高层公寓以及74户精装Town house。目前南京暂无同类产品，但据售楼处介绍，已经有部分南京客户慕名前往参观。现代快报记者 肖文武



股票代码: 002146.SZ

龙湖御墅 绝版十席

◆龙池湖畔，滁河沿线，有身份的别墅，礼献阁下！◆

280~360m²观湖联排·380~400m²臻稀双拼

如果尚不满足于前庭后院
500亩天然湖泊作为您的独赏花园将如何
原味地中海托斯卡纳风情湖墅
五星级酒店、时代广场尊崇相伴
7.2m显赫客厅开间
天赐龙湖绝版胜地
只为上流生活专属定制



◆ 发展商：荣盛发展 2012 中国房地产百强企业 · 2013 沪深上市房企财富创造力第 7 位 · 中国房地产成长速度第 3 名 ◆

觀湖郡



轻轨 11 号线 一线观湖湖景 荣盛时代广场 阿尔卡迪亚国际酒店 托斯卡纳风情

观湖 +86 5713 9666
热线 025

观湖地址：龙池湖畔(六合区政府旁)

本广告为要约邀请，效力以最终签订的买卖合同为准。