

生活 南京淘房 ESTATE

最权威的财富地产杂志

宁南二手房 8000 元 / 平方米叫卖,买房人疾呼——

配套应跟上房价上涨的步伐

宁南在南京主城属于一个比较独特的板块,环境优美、风景迷人,只是规划起步较晚,成为这两年房价疯涨大潮中最不敏感的一个区域。但从今年开始,情况发生了点变化,河西“奔九”,江宁“奔六”,宁南商品房也一步完成“三级跳”,去年下半年每平方米还只是5000多元的房价转眼已经到了8000元!在商品房的带动下,宁南的二手房几乎没有经历六七千元的过程,一跃也快到了8000元/平方米!

房价一怪!

旧别墅与次新房同价叫卖

记者在代理宁南楼盘的几家中介门店看到,宁南新区的几家大型楼盘都有不少次新房源在卖,楼盘规模越大,二手房上市量越大。

仁恒翠竹园以大套型为主,均价在8500元/平方米左右,一些豪华装修的大套型单价差不多到了1万元以上,该楼盘算是宁南普通住宅当中价格最高的。翠岛花城是宁南的超级大盘,在售二手房数量不少,面积以100平方米以上大套型为主,价格从7900-8600元/平方米不等。另一个超级大盘阅城国际花园在售二手房同样主打三房大户型,均价8200元/平方米。宁南较早建设的楼盘康盛花园的面积相对齐全一些,50

多平方米的小户型,70-90平方米的中等户型以及大户型都有,小户型价格达到8200元/平方米,大户型价格略低,7700-8000元/平方米就可买到。相比较而言,花神美景的套型倒是比较适中,集中在80-100平方米之间,价格比起以上几个小区就要便宜得多,7100-7500元的单价是其最新的报价行情。

因为环境资源丰富,宁南目前已经建有两处别墅,不过一新一旧价格差别很大。一处是玉兰山庄,最便宜的多层房也要1.3万元/平方米,贵的两三房;另外一处建造较早的君子兰花园别墅的价格基本跟次新房公寓的价格相当,记者在千万间房产豪宅部看到一套600平方米的三层独立别墅,房主报价500万,单价就只有8300元。经纪人分析说,主要是因为这个别墅建设年代较早,品质方面比现在的别墅低,还有就是面积太大,总价太高,所以单价反倒低了。

不得不提!

入住率高配套却没大改善

我爱我家市场部经理舒莉莉提出了一个观点,“宁南基本上是与奥体同时起步的,可是这两年眼见着奥体房价日新月异,宁南的步伐明显慢了!”事实上,宁南虽然早有规划,地铁一号线南延工程去年也已经动工,而且火车站今年即将开通,但是整体比较下来,政府的投入和力度都比奥体要小不少,这就导致宁南的配套发展相对滞后了。

她回忆说,2006年春节前,翠岛花城二期的价格不过4800元/平方米,河西的拉德芳斯也差不多4700元/平方米左右;去年下半年,翠岛东城的均价还不到6000元/平方米,河西基本均价已经突破7000元/平方米;今年河西差不多要9000元/平方米了,翠岛在新一轮的房价普涨带动下才拉到了8000元/平方米。她认为凭借奥体的规划和速度,宁南不会超越奥体。

值得一提的是,宁南的规模虽然不大,但有一点却是奥体无法相比的,那就是新区内的中兴通讯、华为科技、舜天研发中心等多家科研单位入驻。这几大单位员工买房首选宁南,结果就是宁南几家楼盘的入住率都比较高,只是入住率高了之后并没有带来配套的改善。一位在康盛花园居住多年的业主反映说,新区内有个苏果仓储、宁南综合农贸市场、几条公交线路,远点还有麦德龙超市等,“公交车一等就要半

天,去新街口、湖南路等闹市区的直达车还没开通,菜场规模太小太远很不方便,超市近的就一家,高档次的饭店基本没有,宴请亲朋好友都是个问题!”

有点意外!

大套型出租房“钱景”特别好

篮筹谷55平方米的小房子租金每月1200元,郁金香花园85平方米的房子也才每月1300元。记者从几家中介了解到关于宁南最新的租赁行情,租价比主城区每月1300-1600元的价格低了不少。

在365地产家居网的租赁频道,大量豪华大户型的租房占据了宁南主角。140平方米以上的面积,豪华装修,通常月租金都在4000元以上。

前年,杨先生在翠竹园买了一套房150平方米的三房,精装修之后本以为难租出去,没想到一个在江宁科学园工作的外国专家一眼看中,毫不犹豫以月租金5000元接受,而且一住就是好几年。

“宁南新区的房子都比较新,不光是江宁工作的人图方便喜欢在这里居住,加上这里有几大著名企业的研发基地,不少刚毕业的年轻人也愿意在这里合租一些装修较好的大套型,舒适和安静是这里出租房的最大优势。”一家中介的经纪人向记者透露说,近期他们就刚刚出租了一套康盛花园的106平方米三房,因为单位有住房补贴,2500元的月租金,两个年轻人毫不犹豫就决定先租一年。

快报记者 费婕

百姓问政

如何找担保公司做中间人?

问:买了一套二手房,如果买卖双方互不信任,可否找担保公司作为中间人?担保公司主要负责担保什么?办理贷款到放款需要多久?

答:买方将首付款打入担保公司账户,卖方将两证交担保公司保管,三方签订履约担保协议。担保公司带领双方交易过户并收执收单。担保公司在产权证出证后将首付款支付给卖方,并为买方办理土地过户手续,待土地证过户完成后将两证交付给买方。如果在履约担保过程中买方需要贷款,则其他环节和正常贷款手续一样。在产权证由卖方过户给买方,但土地证尚未过户前,卖方希望提前拿到买方的贷款,而银行在没拿到他项权证前是不会放款的。所以担保公司在收齐各项资料后,向银行出具担保函和联系单,银行凭担保函和联系单提前放款。担保公司向银行提供担保,担保期限从放款起银行拿到他项权证为止。

如果产权证已完成过户,快的三四天,慢的10天左右(视银行审批速度和客户资信状况而定)下款。如果产权证刚交件,一般13天左右可下款(10天的交易出件+3天放款及银行交换)。如果是省公积金贷款,从产权证过户完并签完银行文本后,需要至少一个半月到20天不等的时间。

快报记者 费婕

《百姓问政》联系方式
www.lifenanjing.com.cn/
房产频道/“金楼市”论坛/
淘房、百姓问政 专帖
热线:84725083
南京市房产局产权市场处



仁恒翠竹园的大套型二手房均价已达到了每平方米8500元

真鼎 86500075 凤凰花园城 2/9F 115m² 103万 好送70m²大花园	海棠里 1/6F 52+30m² 45万双南房型	一品嘉园 6F 195+24m² 238万 一百二十万家装	洪家附近 1/6F 92.6m² 66.8万 精装04年房	五所村 42m² 4/7 南北全 明交便 31.5万	安乐村 53m² 1/6 双南院 40 加套 2间 装修 45万	58836996	58771548	83948193	九重天 18/32 66m² 54.5万 新装 13701468495	中山路 2/7 40m² 38万 北精装 85088925
--	---------------------------------------	--	--	---	---	-----------------	-----------------	-----------------	--	--

快速销售普通住宅、高档住宅、门面及学区房(居住权、产权均可)
热线电话:84701006、84704907
资质证号 000744

康慧地产 KH

招聘业务员 200名 底薪+提成
更多房源请登陆 www.njhouseclub.com
www.foloda.com
总公司地址:南京市石鼓路98号阳光大厦22F座C座

精品推荐 碧水湾 5-6-7 187.2m² 94万 地铁口送超大露台 83947689	铁心桥 5/6 85.11m² 26万 毛坯房双南 84702387	汽轮四村 4/6 45m² 32万 精装带气家电 84702387	武定新村 3/6 66m² 51万 双南送设管气小区 13851559313	长营村 5/7 88m² 55万 地铁口新空西南向 83947689	悦达新寓 3/7 67m² 57万 南北全明精装 52255096	瑞金北村(多套) 4/5 70m² 63.8万 双南全明学区房 86915720	经五路 5/7 110.52m² 68.5万 毛坯房交通方便 84702387	止马村 6/8 95m² 73万 精装送设价优 13851559313	长虹新寓 3/6 110m² 81.8万 双南精装 68698261	南湖公园旁 3/7 104.7m² 86万 精装送设 84702387	典雅居 1F 94m² 90万三南 豪装送设含税 13851559313
---	--	---	--	--	---	--	---	---	--	---	--