

学生租房“惹火”租赁市场

据来自南京几家知名房产中介公司的统计数据,6月份以来,南京租赁市场的客源和交易量都在以超过15%的幅度持续增长。受毕业学生潮、暑假租房潮和夏季换房潮三方面因素的影响,南京租赁市场正处于升温期。

租赁交易量增长近三成

夏季来临,二手房交易市场开始进入传统的淡季,而租赁市场却由此拉开旺季的序幕。据我爱我家统计,与5月份相比,该公司6月份客源登记量增加19.32%,成交量也增加了29.56%。顺驰南京公司的负责人也透露,6月份以来,其租赁业务每月的客源和交易量也都有超过15%的涨幅。

我爱我家市场部经理舒莉莉告诉记者,从6月中下旬起,南京各大高校毕业生开始离校,从而带动了房屋租赁市场。

通常情况下,我爱我家公司每月的租赁交易量一般有三四百套,时下的这股学生租房潮对月度交易量至少有30%左右的拉动。

顺驰负责人朱一东认为,时下除了学生潮之外,不少外地人涌入南京找工作,对租赁市场也有一定的带动。同时,部分平时租房的人群,也开始在炎热的夏季里换租条件相对好些的房子,以改善居住条件。这三方面因素,是夏季租赁高潮持续升温的主要动力。据预测,这波租赁高峰将从7月份开始,持续到9月中下旬。

房源吃紧租金可能上浮

“由于和5月份相比,6月份房源减少了11.91%,供求比一度降到2.5:1。租赁市场的房源开始吃紧,租金7月份起将有所上涨。”舒莉莉表示,平时租赁市场的供求比一般在3:1-4:1之间,2.5:1虽然不是特别紧张,但已经足以引起租金的新一轮上涨。

据她介绍,在租金价格

方面,今年一二季度与去年相比,都有超过10%的涨幅。但今年前两个季度的成交价格比较接近,没有明显的浮动。“今年初比较去年的那次租金上涨,主要是受当时强征5%的租赁税的影响。从7月份的成交价格来看,租金已经开始上涨。”她告诉记者。

朱一东则表示,虽然租赁市场进入旺季,房源需求量激增,租金即使会有所上浮,但也不会有较大幅度的增长。“因为二手房市场进入淡季后,局部区域的二手房交易量有所下降,买房人开始将二手房源暂时出租,会导致租赁市场的房源供应有所缓解。”他分析说,租金因此应该也不会有太大的浮动,6月份至今租金走势依然比较平稳。

学生租房主要考虑价格

作为租赁高潮的主要推动者,学生租房群体都有哪些特点呢?来自房产中介的信息显示,学生租房族主要由留学生、应届生和准备考研的外地学生组成。

南京青衣墨子总经理王小军告诉记者,在校学生或大学毕业生租房比较青睐小两室和大单套,价格一般控制在1200元/月以内。舒莉莉透露说,大学毕业生租房主要看重的是价格,一般是越便宜越好,合租两室套的比较多。另外,这群人租房时,对于区域和房型没有特别的要求。从实际情况看,在市中心交通便利的地方租房的人占据大多数。

淘然居鼓楼片区负责人也表示,大学毕业生或暑期在宁打工人群对房屋的舒适度要求并不高,租金是他们考虑的首要因素。老公房由于租金相对便宜,颇受这群人的青睐。

据悉,为了迎接这轮毕业生租房高潮,各中介公司也开始展开了“业务竞争”。我爱我家决定在2007年6月5日-9月30日期间,专门针对留宁高校毕业生举办租房校园行咨询活动,同时给出佣金5折优惠服务。

快报记者 刘果

想买套小房子,请来这淘一淘

你想卖房子吗?你想买房子吗?你想给自己的房子估个价吗?快报《淘房》将为你提供免费且周到的服务。我们的“免费评估”栏目自定期刊登推出品牌中介公司推荐房源。另外,我们的免费热线和网站也一直开通,你可以将你的房源情况告诉我们,我们会请各大中介的知名经纪人为你免费评估。

网站:生活南京网 www.lifenanjing.com.cn → 房产频道 → “我要卖房”。热线:84783628

房源一 鼓楼区国防园附近场门口小区,建筑年代1981年,拆迁安置房,面积47.85平方米,4/6,南北朝向,两室无厅,明厨明卫,简单装修。

评估理由:年代较老,如果房子临街和共用通道,价格要再低;无物管。

评估价格:43万

房源二 白下区四方新村,建筑年代1995年,面积44.46平方米,7楼尖顶,单室套,南北朝向,2006年精装修。

评估理由:过五年,可免缴部分税费;该小区出房量大,但该房为顶楼的缘故,故价格稍低。

评估价格:32万

房源三 鼓楼区龙江城市假日挑高户型,建筑年

代2005年,面积53.96平方米,挑高4.98米,一楼层高2.45米,二楼层高2.35米,2006年办公装修,朝西沿街。

评估理由:由于为办公装修,朝西以及沿街,所以总价稍低。

评估价格:75.5万

房源四 秦淮区扇骨里小区,建筑年代1984年,面积66平方米,5楼顶楼,两室一厅,一南一北,明厨暗卫,2004年7万元精装修,小区刚刚出新。

评估理由:交通不是很方便,房龄老,顶楼位置欠佳,2004年精装修,入住成本低。

评估价格:52.8万

房源五 栖霞迈皋桥化工新村,建筑年代1987

年,面积60.1平方米,2/5,最东面一套,南北朝向,两室一厅一卫,2005年精装修。

评估理由:房龄较老,楼层为2楼,不是太理想,2005年精装修,入住成本低。

评估价格:33万

房源六 栖霞区尧化门尧化新村,建筑年代1990年,面积75平方米,6楼顶楼,两室一厅,一房一厅朝南,2000年精装修,24小时热水和暖气,有物管环境好。

评估理由:顶楼,楼层位置欠理想,距离主城区较远。

评估价格:36万

快报记者 费婕

■ 百姓问答

如何补办房屋产权证?

问:我的房屋产权证在搬家的时候遗失了,请问能补办一个吗?如何办理?

答:近年来房产欺诈行为呈现上升趋势,除了伪造各类证件、假冒产权人骗取产权外,眼下又有不法分子挂失他人产权证后再以新证骗取抵押款。为了维护产权人自身的利益,防止他在当事人不知情的情况下骗取其身份证件后办理产权证遗失补证手续,再以新的产权证办理抵押登记,以此骗取抵押款。南京市房管部门规定,办理遗失补证时,需按如下规定办理登记手续:产权人必须亲自到场,同时携带南京市房屋档案馆出具的房产挂失证明、公告挂失期满30日的报纸及本人身份证件办理补证手续。(如只遗失了房屋共有权证,房屋所有权人及共有权人需共同前往登记中心办理遗失补证手续,并将未遗失的其余产权证一并交回),如产权人因故不能亲自办理补证手续,要通过委托的方式办理补证登记,其委托书必须经过公证或律师见证。

继承父母房产手续如何办?

问:继承了父母的一套房产,请问如何办理继承遗产的产权登记手续?

答:国家继承法中,明确了继承分为法定继承和遗嘱继承两种形式。

第一种情况,被继承人去世后,未立有遗嘱的,按照法定继承办理。继承法中规定的法定继承人的范围是:第一顺序:配偶、子女、父母;第二顺序:兄弟姐妹、祖父母、外祖父母。继承开始后,由第一顺序继承人继承,第二顺序继承人继承的,由第二顺序继承人继承。

法定继承办理产权登记的具体流程为:由被继承人的法定继承人前往公证处办理房屋继承权公证,由继承人携带继承权公证文书、房屋权属证书及当事人身份证件办理房屋产权登记手续。办理此类继承转移登记的,只需交纳房产登记费用,无需交纳契税。

第二种情况,立有遗嘱的,按遗嘱继承办理。遗嘱继承人只能是法定继承人范围以内的人;遗嘱中指定由国家、集体或者法定继承人以外的公民接受遗产的,称为遗赠,承受遗产的人称为遗嘱的受赠人。根据国家继承法的相关规定,在被继承人去世后,继承人按下列情况办理房屋产权转移登记。

办理遗嘱继承的具体流程为:遗嘱继承人需持遗嘱公证书、遗嘱人死亡证明至公证处办理继承权公证手续,由公证部门对被继承人所立遗嘱的真实性与合法性进行审查,认定该遗嘱真实有效后,公证处出具继承权公证书。继承人携带遗嘱公证书、继承权公证书、房屋权属证书及当事人身份证件办理房屋产权转移登记。

在此类继承登记中,遗嘱人指定的继承人如属法定继承人之列的,只需交纳房产登记费用,无需交纳契税;若属法定继承人之外,属遗赠性质的,受赠人除交纳房产登记费用以外,需交纳受赠房屋市场价值4%的契税。

产权证密码输入错误咋办?

问:买卖双方产权交易登记时,产权证密码输入错误如何申请办理解密手续?

答:买卖双方当事人到华桥路35号二楼受理大厅进行房产交易登记时,在交易登记受理环节中需输入所设定的产权证密码,如果连续三次输入错误,交易登记将不予办理,产权人可持房屋所有权证(共有权证)、身份证(出示原件,收取复印件),到华桥路35号一楼大厅咨询接待室,提出密码修改书面申请,3个工作日内即可办理权证解密。

快报记者 费婕

《百姓问答》联系方式

登录: www.lifenanjing.com.cn/ 房产频道“金榜”论坛“淘房、百姓问答”专栏

热线:84725083

(南京市房管局房产市场处)

83534980 83468198 三牌楼大街 62m² 2/7F 89年 55.5万 3室1厅1卫 南北通透 精装修 3小5中	83534980 83468198 韶山路水关桥 56.1m² 3/7F 88年 35.5万 2室1厅1卫 南北通透 精装修 3小5中	83534980 83468198 东柏果园五所村 51m² 4/7F 98年 46.8万 2室1厅1卫 南北通透 精装修 3小5中	83534980 83468198 和会街三牌楼大街 82.34m² 2/7F 95年 66.5万 3室1厅1卫 南北通透 精装修 3小5中	85338528 吉祥山庄太平小区 2/6 63m² 南北 精装修 3小5中	85338528 吉祥花园阅江花苑 4/7 107m² 精装修 南北通透 3小5中	58812201 58822293 热河南路中山北路 60m² 5/6F 42.8万精装修 58m² 5/7F 50万 精装修 2南
---	--	---	---	--	---	--

太平村 4F 44+20m² 26.3万精装修 学区 52976776	银城花园 2/7 64+20m² 49.8万拉小学 68878677	吉祥山庄 2/7 63m² 36.8万南北 66878677	建宁路 2F 78m² 52.8万 天然气 51697077	迈皋桥 4/7 77m² 50.6万 精装全房 83036149	营苑西村 6/7 78+40m² 58万双南豪装 82091148	尧化门 5/6 53m² 25万 精装修 66873455 51 67m² 32万 精装修 51167361 4/6 85m² 38万 精装修 51167361	中央门三牌楼 5/6 53m² 25万 精装修 66873455 51 67m² 32万 精装修 51167361	东柏果园 51m² 4/7F 98年 46.8万 2室1厅1卫 南北通透 精装修 3小5中	和会街 82.34m² 2/7F 95年 66.5万 3室1厅1卫 南北通透 精装修 3小5中	吉祥山庄 2/6 63m² 南北 精装修 3小5中	吉祥花园 4/7 107m² 精装修 南北通透 3小5中	娃娃桥 54m² 2/5F 53万 3室1厅1卫 67m² 1/6F 60万 3000院子+1000门面	热河南路 60m² 5/6F 42.8万精装修 58m² 5/7F 50万 精装修 2南
---	--	--	---	---	---	---	--	---	---	--	---	---	---

免费登记江北房源 快速销售 58575760

鼓楼铁路南街 51m² 2/4F 42.8万 毛坯 66892033	下关燕江园 77.14m² 6/6F 47万 尖顶 2002 66865882	玄武中山庄门面 28+13m² 1/7F 35万 连家店临大街 66869432	江北专版 175m² 10/11F 78万 二期(一期) 66865882	浦口天润城一期 108m² 5/11F 78万 二期(一期) 66865882	浦口天润城二期 118m² 7/11F 54万 二期(一期) 66865882	浦口天润城三期 112m² 11/12F 102万 二期(一期) 66865882	浦口天润城四期 186.62m² 2/12F 57.6万 二期(一期) 66865882	浦口天润城五期 122m² 3/11F 55万 二期(一期) 66865882	浦口天润城六期 120m² 8/25F 55万 二期(一期) 66865882	浦口天润城七期 105m² 1/11F 45万 二期(一期) 66865882	浦口天润城八期 117m² 8/11F 46.8万 二期(一期) 66865882	浦口天润城九期 114.88m² 6/11F 57.8万 二期(一期) 66865882	浦口天润城十期 97.81m² 8/10F 49万 二期(一期) 66865882	浦口天润城十一期 110.44m² 2/11F 67万 二期(一期) 66865882
---	--	---	--	--	--	--	---	--	--	--	--	---	--	--

老山花园 超低价 1330元/m²起 9.3万买二室一厅 电话:58189138 58265300

康家花园 灵山秀水 世外桃源

双联别墅 31万/栋 约230m²

垂询热线:56302586 65004709