

# 生活南京·淘房 ESTATE

最权威的财富地产杂志

## 岔路口二手房为何比新房贵?

最近,二手房市场上流传着关于江宁的种种“传说”。这个曾经只是一个南京城郊县的区域,什么时候已发展成为全市二手房交易量的最大户?在岔路口等热门成交地段,甚至还出现了二手房价远远高出期房价一大截的倒挂案例。一些资深的房地产经纪人面对岁末的江宁市场也直呼“看不懂”。

江宁连锁店目前是中介公司最为乐意发展的门店之一。即使是新到南京落户的公司,经营网点还不够多,它们也依然会把江宁列入首批开业的连锁店名单。随着经纪人竞争的加剧,一手商品房的稀缺,久违了的房号现象也再次现身“江湖”。从无孔不入的网络信息中,不少购房者意外发现了在售楼处买不到的新房,已经成为了经纪人手上的一张房号。

然而最让人惊讶的事件,还要算发生在天地新城的一个典型案例。

### 现象

#### 江宁区交易量激增

从9月开始,江宁二手房便进入了一个交易激增期,从此持续增长。据我爱我家的市场研究报告统计,9月江宁区成交量占比最大,10月亦是如此。同期,雨花台、栖霞两区跃升为二手房成交新亮点。但传统观念中的好地段,诸如鼓楼、玄武、下关、白下、秦淮、建邺等老城区统统出现下滑态势。

### 案例

#### 老房比新房卖得贵

开盘已超过5年的天地新城最近又有一批新房源上市销售。这批新房源分外抢手,但很快却在二手房中介公司那里出现。列举一则期房房源信息:“97平方米,55万元,2房2厅1卫1厨,4楼/6楼”,这则房源的挂出时间为本月15日,并在简介中特别标注称:“期房可直接更名”。

据调查,这则房源来自于鸿远置业公司。

奇怪的不在于中介那里有期房,而是新房的价格竟然要比天地新城5年前的老房还要便宜一大截。1+2联合不动产公司的资深经纪人介绍,最近公司成交的江宁二手房量特别大,因为江宁新房源稀缺的缘故,二手房价格就抬得比较高。就以天地新城一套交付于2002年的房源为例,同样是“96平方米,2房2厅1卫1厨,2楼/6楼”,它的成交价格为70万元,比同类的07年期房昂贵25万元。

简单计算一下,老房成交单价每平方米7292元,而新房挂牌单价5670元,二手房比新房每平方米贵了1622元。

### 分析

#### “一房一价”空子被钻

岔路口地区的房源非常抢手,仅天地新城一家小区,一个月以内就在365二手房网站上挂牌了1000多个房

源。1+2联合不动产认为,这是新房供应量锐减刺激了二手房市场的缘故。

业内人士认为,江宁地区广大,郊县改区时日已久,部分区域居住环境和交通条件已经非常成熟,而房价相对于主城仍然存在较大的差距。尤其在今年下半年,下关和玄武的房价都出现了大幅度拉升的现象,江宁的购房魅力顿时凸显出来。以天地新城天玑座21幢的一房一价价格表为例,这幢楼的定价以江宁价字[2007]145号文件为基础,基准价格为每平方米4760元,浮动幅度5%。于是,21幢的综合平均价为每平方米4917元,根据楼层、朝向和户型的差异,其中最高价每平方米5248元,最低价4308元。

作为一家老盘,天地新城天玑座的成本构成上就比2007年当年的新盘要降低许多,尤其在土地成本这一块表现最为明显。此外,南京市目前对商品房严格按照成本核定售价,并严格执行一房一价、一套一标,房价准降不准

涨的政策,这使得开发企业难以随行就市。业内人士认为,这才是这一区域二手房价高于新房价的根本原因。

因为二手房价格是不必执行一房一价的政策,于是投机者大钻空子,采用各种手法将房源从商品房市场辗转腾挪到了二手房市场,然后再将价格随行就市,终于造成了新房买不到,而二手房太贵的后果。

### 预测

#### 这样的情况长不了

“这样的情况持久不了!”一位业内人士大胆预言:“江宁二手房已经出现了租售比倒挂的现象。说明二手房的售价已超越了它所代表的商品的实际价值。”

举例来说,一套以每平方米7292元成交的96平方米天地新城二手房,它的租赁市场行情却只有每月1000元。也就是说,房东在出租700个月,也就是58年之后,才能收回自己的初始投资。 快报记者 刘欣

### ■你问我答

问:我看中一套二手房,卖主当初首付四成,贷款六成现在还没还清。房主让我先帮他把银行的贷款还清,然后再付余款给他,接着办理其它手续。请问这样做我有什么风险吗?

答:首先,你要确认卖方房产证是否在手或是在银行抵押,也就是说一手房产证是否已经办理出来,如果没有办理出来,房产是不能够买卖的,对于替房主还清房款等相关事项,建议稳妥操作,因为在操作过程中存在有你支付了资金但无法办出房产证或无法过户或房产被查封等风险,这样的买卖是不受相关法规保护的。

问:我2006年结婚,婚后买了一套房70平方米的房子,首期款我出了13万元,对方出了20万元。2007年3月我们离婚,结果他不愿意给我10万元。现在房价已经上涨,请问我该如何主张自己的权利?

答:因为房子是婚后购买,所以无论你个人出多少钱,房子都属于夫妻共同财产。离婚时,民政部门会要求签署一份协议,如有约定财产的归属,就按照约定执行;如当时没有约定,那么这个共有财产在原则上是一人一半的,男方应按市场评估价,将房子总价的一半返还给你,如果男方不愿意,你可以起诉。

问:我上半年看中一套二手房与房主签约,购买其还没有办理产权证的二手房。同时约定房产的产权证办下来后再过户。可是近期房主过世,7月房产证才办下来。在此期间房主委托其孙全权处理此事。由于房价上涨,房主家人不愿再出售此房产,怎么办?

答:根据《物权法》第9条、第15条,继承法第33条的规定,该房屋在原房主死亡时,由于未办理过户手续,仍可作为死者遗产;原房主生前所签订房屋买卖合同不因一方死亡而无效,应由其委托人继续履行义务;原房主的委托人在继承开始遗产分割前,应履行合同义务,协助房屋买受人办理房屋过户手续,办理过户手续后,房屋所有权发生转移,不能再将该房屋作为遗产进行分配。 快报记者 费婕

## “1+2”的承诺:单单进入快速通道

11月15日,记者来到位于广州路上的江苏科技大厦25层,“1+2联合不动产”南京公司总部便设立于此。公司运营主管王磊热情地向读者推介自己的企业。

### [特色服务]

#### 买房过户贷款 有一条快速通道

“买房过户贷款快速通道”是“1+2联合不动产”为客人提供的特色服务模式,也是公司不断赢得回头客的制胜法宝。据介绍,这一快速通道的基本原则就是“不能因为公司原因耽误任何一单交易”。从买家下定开始,到房产过户,最后结束于水、电、物业交割,这一二手房交易全流程,涉及的所有单据,所有款项,所有手续,只要客户准备好了,公司

随时随地给与快办。说起来简单的一个原则,其实在中介行业实行起来并不容易。下定、签合同、送件、出件、送贷、下款、物业交割,如果每个环节耽搁一两天,整个交易进程就会延迟半个月。二手房交易、贷款受政策影响比较大,交易时间延长,买卖双方一些不可预见的风险势必大大增加。1+2联合不动产调整公司组织架构,一切

围绕客户的时间走正是出于节省买卖双方的时间和降低交易过程中的风险来考虑的。

“1+2联合不动产”公司认为,中介市场存在着严重的同质化竞争现象,一家中介公司得以生存的前提就是她的优质服务,因此一定要设身处地为客户着想,提供准确详实的文字和图片信息,尽可能加快交易进程,确保通道的快速顺畅。

### [公司背景]

#### 全国房产百强 业务覆盖四个省

“1+2联合不动产”作为LIONFUL公司旗下的全国置业连锁机构创建于2003年,以二手房买卖业务、商品房代理销售、投资及房地产咨询、策划等业务为发展方向,致力于成为市民买房置家的首选机构。并先后荣获“全国房地产经纪百强企业——百强之星”、“优秀销售代理公司”等称号。

截至2007年,“1+2联合不动产”业务范围覆盖江苏、湖北、四川、河北等4个省、14个地市,拥有直营连锁店约300余家,房地产经纪人员千余名。

“1+2联合不动产”南京公司于2006年6月6日正式在南京登陆,首批6家连锁店同时开业。短短一年间,公司规模现已扩大至24个直营连锁店,共拥有150位房地产经纪人。

据悉,该公司拥有独立的二手房交易网站(www.my012.com),凡在11月当月登录该网站的市民,只要发布真实有效的房源或客户需求信息,都可以参加于11月30日“1+2联合不动产”各地公司举行的抽奖活动,头奖为一辆电动自行车。 快报记者 刘欣

## 南京二手房专版

双桥门 4/5 54.8m<sup>2</sup>39.5万  
南北采光佳价优 52216960  
北门桥 29/30 70m<sup>2</sup>69.5万  
简装全明地势佳 84712776

**董姐 83434883 83466420**  
南师附小 中5F50m<sup>2</sup>41万 管气环境好  
滨江花苑 大2F77m<sup>2</sup>57.3万 小3万 区新装修  
五所村 小2F45m<sup>2</sup>35.8万 管气小区  
三牌楼 大1F58m<sup>2</sup>41.8万 可作门面  
三牌楼 大6F67m<sup>2</sup>54.3万 双南管气  
三牌楼 大2F65m<sup>2</sup>59.8万 三小五中管气

**后来居 85642339**  
后岸门 5/5 49m<sup>2</sup>30万 南北全明管气  
丽岛新城 3/5 93m<sup>2</sup>28.5万 3/3 41m<sup>2</sup>24万 价低  
郭家山 3/6 118m<sup>2</sup>95万 06年新 精装入住 51533158  
东井村 大1F58m<sup>2</sup>41.8万 可作门面  
东井村 大6F67m<sup>2</sup>54.3万 双南管气  
化工一厂 大2F65m<sup>2</sup>59.8万 三小五中管气  
八卦洲 110平 15万 51533158

**盈创 83400037 83531201**  
福建路 4/7 60.2m<sup>2</sup>50.3万 南北全明管气  
湖北路 2/7 63m<sup>2</sup>56万 南北管气 户型好  
三牌楼大街 3/7 55m<sup>2</sup>96万 52.2万 南北三小五中  
镇江路 3/6 51.8m<sup>2</sup>43.8万 南北管气  
镇江路 6/7 51m<sup>2</sup>45.6万 双南精装全明送设  
钟阜路 4/6 46.1m<sup>2</sup>40.8万 南北管气  
钟阜路 07年新装 3/7 102m<sup>2</sup>80.5万 双南全明厅大 85511285

**纵地行 58821404 58763090**  
安林村 00房 3F 64.5m<sup>2</sup>47.3万 全明厅 20房型佳 84400479  
后标营 02房 4/6 113m<sup>2</sup>124万 精装小区全车库 84400479  
后标营 02房 5F 66m<sup>2</sup>52.5万 97房双南精装送车 84400479

**鸿广 58836996 58771548**  
朝天宫 98房 6/7 118m<sup>2</sup>95.6万 精装 3室2厅4阳台 84405799  
金宝花园 25F 80m<sup>2</sup>70.5万 精装双室2室2厅地 84403348  
中天花园 8F 107m<sup>2</sup>101.8万 精装2室2厅全明 84403348  
沿河三村 2/6 50m<sup>2</sup>44.2万 新精装2室全明 84403348  
三泰巷 6/7 75m<sup>2</sup>69.8万 3室全明管气 84405799

**诚居 83218052**  
龙江多套 4/7 93m<sup>2</sup>93万 双南全明精装 83218052  
大桥南路 5F 63m<sup>2</sup>46.8万 全明可入户口 83218052  
热河南路(多套) 6/7 51m<sup>2</sup>37.5万 双南全明 83218052  
银城花园 5/7 64m<sup>2</sup>57万 双南全明 83218052  
山西路 3/6 68m<sup>2</sup>61.5万 可入外户口 83218052  
莫愁新寓 5/6 51.5m<sup>2</sup>50.5万 92年房 55精装南北向 83218052  
玄武门 5/7 65m<sup>2</sup>64万 双南 小区环境优 83218052  
大方巷 6/7 49.5m<sup>2</sup>36万 南精装 83218053  
金碧花园 6/7 87m<sup>2</sup>81.6万 双南精装 83218053  
龙江小区 1/5 76m<sup>2</sup>63.5万 双南 1小北小 83218053  
定淮门 4/7 76m<sup>2</sup>81万 双南精装 83218053  
玄武门 4/7 93m<sup>2</sup>93万 双南全明精装 83218052  
西桥 5/6 42m<sup>2</sup>35万 03年 83218053  
金丹花园 1/6 56.3m<sup>2</sup>59万 精装 20m<sup>2</sup>院子 83218053  
宏图上福园 3/7 91m<sup>2</sup>110万 全明 83218053  
长乐路好又多 2/7 36.1m<sup>2</sup>36万 90年房 单室套厨 83218052  
山西路 3/7 76m<sup>2</sup>72.5万 双南 房小 86313781  
中山东路 1/6 43+32m<sup>2</sup>42万 南北精装 小区 83218052  
象房村 1/7 47m<sup>2</sup>32万 南北 露台 8m<sup>2</sup> 86313781  
南师附小 4/6 62m<sup>2</sup>77万 双南 精装 83218053  
三牌楼宾馆 400+400m<sup>2</sup>320万 层高 5.6米 价优 86070484  
三牌楼门面 400m<sup>2</sup>1300万 可作 正规门面 86070484  
上海路 4/6 69m<sup>2</sup>73万 精装 送院 15m<sup>2</sup> 83218052  
山西路 3/6 61m<sup>2</sup>75.97万 房 双南 83218052

**康福村 5F50m<sup>2</sup>南北地 87万 68872672**  
长虹路 7F67m<sup>2</sup>经典三房 54.5万 68872672  
南苑新村 2F85m<sup>2</sup>精装 55.5万 68872671  
虹苑新寓 1F62m<sup>2</sup>经典二房 52.5万 68872671

**南苑建园 1F81.23m<sup>2</sup>精装 66万 68872671**  
龙江白云园 6F100m<sup>2</sup>精装 119万 68872671  
莫愁湖景现房 6F84m<sup>2</sup>精装 66万 68872671  
枫栖苑 4F46m<sup>2</sup>全明 38.8万 68879038  
2F65m<sup>2</sup>精装 57万 68879038

**枫栖苑 5F 53m<sup>2</sup>空房 45.8万 68879038**  
福园 5F50m<sup>2</sup>精装 43.8万 68879038  
福园 5F42m<sup>2</sup>全明 35.8万 68879038  
兆园 4F100m<sup>2</sup>精装 92.6万 86462372  
6F60m<sup>2</sup>精装 46万 86462372

**安泰村 4F 75.23m<sup>2</sup>全明 2F实用二房 42万 86462372**  
安如村 6F100m<sup>2</sup>精装 66万 86462372  
3F77m<sup>2</sup>精装 66万 86462372  
安泰村 4F70m<sup>2</sup>精装 60.5万 82082032

**兆园 6F65m<sup>2</sup>装修 50m<sup>2</sup> 52万 82082032**  
利民村 5F 64m<sup>2</sup>全明 55.5万 68671231  
爱达花园 4F53m<sup>2</sup>双南 45万 83031379

**积善睦和园 6F178.7m<sup>2</sup>精装 130万 86418312**  
虎跑路 7F79.1m<sup>2</sup>精装 62万 52995360  
积善睦和园 1F106m<sup>2</sup>双南 95万 52995360  
积善睦和园 4F7F 65m<sup>2</sup>精装 90万 52995360  
积善睦和园 9F117m<sup>2</sup>豪华 113万 52995360

**凤凰西街 2F38m<sup>2</sup>精装 38万 52995360**  
安如村 5F62m<sup>2</sup>精装 53万 52995360  
二条巷连锁店 40m<sup>2</sup>+15m<sup>2</sup>精装 60万 52995360  
积善睦和园 4F110m<sup>2</sup>精装 96.5万 82082032  
积善睦和园 2F63m<sup>2</sup>精装 55万 82082032

**虹苑新寓 1F59m<sup>2</sup>+30m<sup>2</sup>院子 51万 86462372**  
南湖公园旁 34m<sup>2</sup>三口好房子 62.5万 86462372  
南湖公园旁 4F72m<sup>2</sup>精装 45万 86462372  
湖西街 5F58m<sup>2</sup>地 45.5万 86462372

### 六合康家花园 灵山水 世外桃园 双联别墅31万/栋 约230m<sup>2</sup> 超低价1380元/m<sup>2</sup>起 17万买三室二厅123m<sup>2</sup> 电话:58189138 58265300