

生活南京·淘房 ESTATE

最权威的财富地产杂志

2008年二手房市场展望系列报道之二:板块预测

主城区“绝版房源”一枝独秀?

“商品房市场好不了,那么2008年的二手房市场也没有走好的理由。”关于2008年的二手房市场走势,南京多家知名中介负责人对记者表达了上述观点。楼市形势严峻了,迫使开发商纷纷出货,一些发展不够成熟的新区新房从年初就开始陡然放量,如果放量持续下去,那么2008年全年这些区域的二手房市场无疑会很艰难。

新房敞开供应,倒挂现象会成为历史?

记者从1月份第一周的商品房成交行情中发现,虽然楼市已经陷入低谷,但是位居全市成交前三的仍然是江宁、江北和河西三大板块,江宁认购536套、成交167套,浦口认购295套、成交192套,河西认购164套、成交61套。

据不完全统计,1月份有20家新盘已经或将要开盘,这其中,江北和河西两大板块主推的楼盘还打起了超大力度的促销战,贴息、打折、

减总价,最高让利幅度达到10万元,这几乎是史上前所未有的。

商品房市场的这种疯狂现象让墨子不动产总经理王小军很是担忧,“如果这些区域的新房敞开供应而且再有打折的话,那么这些区域一二二手房的倒挂现象可能会成为历史。”据他介绍,现在江宁二手房单价6000-7000元,商品房反倒6000元不到,奥体二手房超过1万,新房才9000多元。江北面临同样问题,新房打折之后的甚至低于4000元,而二手房基本都在4000元以上,甚至超过5000元的房源也很多。

2008年南京各大新区的二手房走势确实很难说,王小军用“江北危险,奥体不易,江宁难测”来预期2008年的市场,理由是“只要那个区域新房的供应量较大,那么那里的二手房行情就不容乐观,二手房与新房之间的博弈会不断加剧。”

江北危险,奥体不易,江宁难测?

2007年,我爱我家、中广置业、顺驰不动产等知名中介都在江北屯兵驻扎,随

着前几年房地产的大量开发,这里的二手房市场就开始抬头。可是伴随着大量商品房以较低的价格上市,目前这里的二手房成交急剧萎缩,中介们的日子越来越不好过了。

江宁一带,因为不少地段较好的新盘如武夷绿洲、魔方4.8等的上市,一周就被认购上百套,二手房突然之间就不好卖了。据了解,曾经号称江宁中介一条街的新亭路下半年已经有不少中介主动关门。

河西奥体板块的情况也极为类似,融侨·中央花园、宋都美域的均价在9000元上下,一开盘都能卖出不少,买房人的理由是,看了二手房的价格最终还是买套新房算了。

中广置业策划部经理谷加东分析说,2008年江宁除了岔路口、招商街一带的成交会比较活跃之外,其它区域不好说。王小军认为,虽然从长远来看,规划和品质环境更好的新区板块更有潜力,但是潜力毕竟对于投资而言的。目前新区二手房都已经充分透支了未来的

价值,2008年会面临一次回调,这是市场发展的必然。

108店运营部的谈天对于三个新区的市场前景还保持些许乐观,他认为政府调控的意图已经非常明显,“稳中有升”的主旨就在于要求市场平稳发展。1月初非普通住宅标准上调之后,三大新区部分房源得以“解套”,买房人成本降低会对成交有所促进。此外,这些地方的二手房跟商品房相比优势就在于地段,还是会有一定的市场的。从108店网上所有门店所透露的信息看,挂牌量并未减少,需求量也未出现萎缩,只是市场的观望气氛较浓。

主城区“绝版”二手房行情独好?

偌大的新区二手房市场面临商品房巨大的挑战,2008年南京二手房市场的机遇究竟何在?采访中,不少业内人士都表示,抗跌性最强的主城区会是最平稳的区域。因为这里不仅商品房供应量少,而且二手房基本都是“绝版”房源,在这里买房除了二手房,很难有其它选择。王小军认为,主城区的次新房会在2008年有更好的前景。

中广置业谷加东认为,城中、城东、城北、城南的二手房行情会比较好。因为城北某些区域具有房价优势,而城东的多数楼盘都已经相当成熟,而且城东商品房基本鲜有上市,供应量极少,所以二手房会比较活跃。城中属于商业和城市的中心地带,地段的稀缺性注定一些性价比较高的房源就是“绝版”。此外,宁南一带因为区域规划优越,南京南站开建等规划利好,加上该区域内商品房的大量上市接近尾声,阅城国际花园、翠岛花城、仁恒翠竹园等楼盘的二手房成交从去年下半年开始就一直很活跃,预计2008年还将保持稳定的行情。

过去,主城挂牌的都是年代较老的房子,2000年前后、物业好、80-120平方米的房源无论在何种市场行情下,基本上还是出一套卖一套。王小军认为,主城二手房行情独好的原因还在于其抗风险性强。在市场风险来临之时,更多人会选择保险性更强的物业,并兼顾到实际居住功能与物业品质。因为这方面的原因,2008年主城次新房可能会有比较理想的成交。快报记者 费婕

■你问我答

问:听说南京市房产档案馆可以配合银行进行第二套房的查询工作,请问具体如何办理呢?江宁、江北如何查询呢?

答:为贯彻《中国人民银行、中国银行监督管理委员会关于加强商业性房地产信贷管理的补充通知》(银发[2007]452号),各商业银行将加强住房消费贷款管理,南京市房产档案馆将积极配合,做好第二套房查询工作,具体程序如下:1.银行凭贷款人持委托书可到南京市房产档案馆查询其家庭名下拥有的房产套数及总面积信息。2.南京市房产档案馆提供房屋电子登记簿系统和房产档案馆管理电子系统的查询配合工作,并出具信息查询结果。3.南京市档案馆的查询范围为:江南八区。4.江宁、六合、浦口三区、溧水、高淳两县的房产查询,到当地房产档案管理部门查询。

问:我现在有一套房子是跟姐姐共有产权的,现在想卖的话姐姐不是有优先购买权?

答:房屋优先购买权,即在同等条件下优先于他人购买某一房屋的权利。根据中国法律规定,共有人对共有房屋、承租人对租赁房屋拥有优先购买权。优先购买权权利人主张房屋所有权人与第三人背着权利人达成的房屋买卖合同无效,但权利人明知而不反对或未在规定的期限内作出是否购买房屋的答复,视为放弃优先购买权。权利人只能在同等条件下行使优先购买权,出价不得低于第三人的出价。权利人不得以优先购买权的名义强迫房屋所有权人出卖房屋或阻挠房屋所有权人以除买卖以外的其他合法方式转让房屋。快报记者 费婕 咨询热线:84783628



御道街 29-1(南航大南边) 82040273 84895947 江苏逸仙 82040273 84895947 现金收购市区房 专业评估师免费上门评估二手房

新河二村 5F 68m² 51万 三室双南全明 84895947	南理工旁(特价) 5/7F 85m² 62万 99 年房新精装双南一北 82040273	梅花山庄 3/7F 142m² 171 万拎包入住采光好 84892490	御道街 8/10F 80m² 67万 南北精装送设 84892490
南航宿舍 1/6F 55+20m² 55.5万 99年二室双南全明管气 84892490	龙蟠中路枫丹白露 8/11F 132m² 190万 豪装全明景观现房送设 84895947	锁金村 2/5F 50m² 42万 豪装拎包入住 84892490	上海路 6F 84m² 99万 三南 豪装房型好含税 84892490
光华东街 5/7F 38m² 33万 正南全明方便 84618283	中山东路 526号 1/7F 57.2m² 53万 02年 精装房型好院12m² 采光好 84895947	普华巷 6/7F 45.3m² 44万 南北房型好含税 84895947	蓝旗新村 1/7F 59m² 53.5万 精装双南院 40m² 84892490

中国经纪百强 AAA企业 最高品牌单位

受先进工作者,军人,老师,白领委托购房 提供房源热线:82040273

免费上门评估:现金购房当日付款 82040273

为维护买卖双方利益签合同到公司出租费报销,签合同、过户与有效法人胡总联系:82040273

逸仙学区房

怡景花园(学区) 3/6F 62m² 80.6万 学区好房型佳 84618283	拉小小学区房 3/7F 65.5m² 74.5万 学区好房型佳 84618283	山西路学区 6F 50m² 40.5万 南北全明管气 84618283	湖景花园 4F 65.87m² 78万新空 84895947
三小学区房 6/7F 93m² 105万三房型好 84618283	建宁路(特价) 5/6F 50m² 34万 92年房型好全明 84618283	一中学区房 33/35F 68m² 43万 / 居 00年房学区好 85158508	二中学区房 20/25F 64m² 47万 / 居 00年房学区好 85158508

白下区

四方新村 2/7F 68m² 55万 豪装婚房全明 84892490	象房新村 3/6F 50m² 38万 精装房型好 84618283	西一新村连家店 51m² 62万已营业送 全套设施 84618283	新街口 7F 40m² 41万 好精装 52957762	将军塘 7F 40m² 29万 / 居两室 南北全明 52957762	天地花园 4/7F 76m² 63万 南北 精装全明 84641529	龙苑新门面 1F 82m² 87万 00年房 空间大 84618283
--	--	---	---	--	--	--

100-200万

玄武区 9/10F 113.47m² 131.8万 01房玄武湖畔含税送设 84892490	湖景花园 4/6F 88m² 95万 精装黄金地段 送设 84892490	瑞阳街 6/18F 143.84m² 118万 2000 年房精装 84895947	月湖湖锦大厦 8/10F 98m² 112万 新精装 双南超太阳 84892490	后宰门西村 6/7F 67m² 56.5万 精装房 好小区环境 52957762
--	---	---	--	---

钟麓花园 孝陵卫地 铁口 其它区 (多套)

钟麓花园 4/7F 40m² 30.3万 精装房 有窗送地下室 84895947	金陵小区 4/6F 88m² 65万 四室全 明精装双南 84892490	义民新村 1/7F 51m² 39万 送院 42 m² 南北型好 84892490	三牌楼大街 2/6F 71m² 70万 03年房 双南精装 84641529	水西门旁 6F 43m² 25.8万 南北二室 小区好特价 84641529	武定新村 1/7F 91m² 99.9万 01年房精装 三房送地下室 84618283	南苑贡园 3/7F 44m² 35.8万 南北 全明价优 84895947	禄口单身公寓 6F 38m² 17万 精装全 明不含税 84641529
---	--	--	---	---	--	--	---

东吴水苑 超低价 1120元/m²起

12.6万买112m²门面房 72m² 16万

电话:57603911 57602209

江苏万和国际商贸城 别墅型沿街门面

125m² 独立门面 2842元/m²起售

只需35.6万 电话:52617741

主营:服装、外贸、旅游用品、名品折扣。

现金收购二手房 联系电话:84574620

老山 超低价 1380元/m²起

17万买123m² 现推出少量小户型

电话:58189138 58265300

每年8%X10年=80%回报 国际品牌一号商铺 首付5.5万

招商处:珠江路地铁口君临国际1406室、先锋广场938室 电话:025-86061961

每年12%X3年=36%回报 句容市中心 首付4.8万 商铺