淘房周刊 Estate
◎最权威的财富地产杂志

实际成交价降了 300 元/平方米,租金却上扬 100 元/套

年后二手房价格松动租金看涨

从南京各家中介门店的反馈情况来看,今年春节后的行情与去年不可同日而语。虽然整个 2 月中旬有了不到 200 套的成交量,全市挂牌均价达 7332 元/平方米,实际成交均价只有 7034 元/平方米。对比两个数据不难看出,这些成交量显然是建立在房价松动的前提之下。另一方面,房价松动了,租赁市场的行情却很火爆。

[成交总量]

市场已开始出现复苏迹象

据 365 地产家居网统计,2 月中旬,南京市个人二手房挂牌量为 3658 套,相比节日期间增长 737%,相比 1 月同期增长 6.12%,各区房源均有明显增长。据粗略统计,各区上旬挂牌量分别为:玄武 462 套,白下 472 套,秦淮268 套,建邺 311 套,鼓楼 545 套,雨花台 139 套,下关 318 套,栖霞 311 套,江宁 562 套,浦口 59 套。

根据网上房地产成交公示,2008 年 2 月中旬南京江南八区二手房成交量为 191 套,相比 2 月上旬增长 51.87%,节后二手房成交量似有逐渐复苏的迹象。

365 地产家居网单伟分析说,春节后南京二手房市场已经开始复苏,挂牌量和交易量均有不同程度的提升。造成此情形的主要原因,一方面年前因筹备过节而抑制的房产买卖需求,年后逐渐释放;另一方面,南京本地省、市公积金政策在节后调整,门槛降低,这也刺激了购房需求。另外,有部分商品房项目的开发商对购房设置了公积金贷款障碍,这也使得一些置业者转而到二手房中去寻找合适的房源。对于后期二手房行情,单伟表示近期成交量会继续增长,而成交价格则会呈缓慢上升的趋势。

[成交价格]

各区都有数百元下浮空间

据相关统计,2月中旬南京市二手房个人挂牌均价为7332元/平方米,相比1月中旬增长0.41%,节后未出现上下大幅波动情形。目前各区挂牌价格情况为:玄武9204元/平方米,白下9744元/平方米,秦淮9393元/平方米,建邺9198元/平方米,鼓楼10301元/平方米,下关7819元/平方米,栖霞6997元/平方米,雨花台6844元/平方米,江宁6110元/平方米,浦口4678元/平方米,六合3292元/平方米。

截至2月中旬,全市的二手房成交均价为7034元/平方米,相比1月中旬上涨1.24%。各区目前成交均价为:玄武8729元/平方米,白下9206元/平方米,秦淮8549元/平方米,建邺8672元/平方米,鼓楼9843元/平方米,雨花台6649元/平方米,下关7322元/平方米,栖霞6417元/平方米,江宁5260元/平方米,浦口3910元/平方米,六合3130元/平方米。

单伟分析认为,从以上数据不难看出,南京各区域之间的价格已经明显拉大了差距。值得一提的是,雨花台区依然处于房价的弱势地位,比下关还低1000元/平方米,比江宁也仅高出700元/平方米,低于全市均价500元/平方米左右。其次,各区域挂牌价与成交价之间都有100元-1000元/平方米上下的差距,表明卖方心理基本已经被整体市场所击溃,基本都是在对房价的让步中促成成交。

[租赁市场]

租金平均上涨 100 元/套

自节后第一个工作日 2 月 13 日起,租赁市场的挂牌房源数量迅猛增长,远超一月同期,直奔去年高峰时期的挂牌量。

据相关统计显示,包含 5 天假期的 2 月上旬与 1 月同期相比,租赁市场的房源减少了 87.29%,客源减少了 85.75%,成交量减少了 67.46%,该旬房源、客源供求比为 2.26:1。但是到了 2 月中旬,租赁市场开始活跃,与 1 月同期相比房源增加了 91.9%,客源增加了 94.2%,成交量增加了 84.11%,该旬房源、客源供求比为 1.9:1。租赁市场开始步入传统旺季。

记者了解到,不少房主在节后出租房源时都对原有租金加价 100 元-200 元/月,朝天宫一套 60 平方米两房,原来 1400 元/月加价到 1500 元/月,房客仍欣然接受;湖西街一套 50 平方米的精装修单室套,原来 700 元/月,加价到 900 元/月依然有十多位房客前来看房,最终在几天之内迅速出租。

据统计,租赁市场节后供应量充足,相比去年同期房源量也增长不少,年前退租房源及部分以租代售房源形成供应主力。目前来看,中低端普通住宅为客户主要需求,租金价格也略有增长,平均每套涨价 100 元左右,预计此波租房热潮会延续一至两个月。 快报记者 费婕

■你问我答

问:我近期打算卖掉一套旧房买新房,请问卖房的话要注意哪些事项以防买方和中介的合伙欺诈行为?此外,买方在签完合同以后,在过户时要求新业主用其他人的名字,这样对我来说是否存在风险?

答:建议在签署居间合同时,确认买方交定金时间、首期款交纳时间、过户时间、取证时间、抵押时间等各个方面,全面保障你的收款权利。此外,还要注意所有的资金款项放到银行进行资金监管,不要交给中介进行托管,合同中还要约定较高的违约责任,这样可以避免中介和买方串通。

买方要求过户时填写其他第三方名字,对卖方存在一定的风险,建议与第三方签署一份确认书并三方签字,对于你与买方所签的相关协议,第三方一并确认并承担买方相同的责任。

问:我姐有套房子,现在打算过到我的名下,请问是否可以用赠与的方式过到我的名下,这样是不是比买卖方式省钱?

答:可以用赠与的方式将房产过户到你的名下。如果是直系亲属赠与,只需要缴纳契税等少数税费。赠与房产需有赠与合同并办理赠与公证,凭公证书及相关房产证明至房产局和国土局等相关窗口办理两证。 主持人 费婕

咨询热线:84783628

现金收购产权 居住权房 垫资 解决疑难杂症
热线电话:84708679 84703139
淘然居房地产
公司地址:华侨路 37 号市房产局 15 楼 E 座资质证号:000837
高薪招聘经理 3 名 业务员 30 名
底薪 + 高提成 + 奖金
提供房源:84708679 84703139

白下区
大行宫 1/7 71m² 79 万游小学区 院子 84701993
枫丹白露 8跃 4/16 364m² 364 万新空南北 临湖不会税 84706129
光华园小区 3/6 81m² 76 万双南一北房间 大 含 税 84703069
海月花园 1/7 195m² 231 万四南豪装绝 版 含 税 84703069
海月花园 1/6 124m² 143 万南北架空精 装 环 优 84703069
侯家桥 4/6 52.7m² 40.5 万双南无厅简 装 含 税 84706129
后标营 4/7 78m² 77.5 万精装全明客厅大 电 子 门 84709787
金宝花园 14/28 90m² 80 万精装交便环境好 84701963
金陵王府 4/11 146m² 255 万豪装未入住 三 南 一 北 84702659
金鹰国际花园(多 31/37 133.26m² 250 万双南精装含 税 稀 少 房 源 84706129
京隆名爵府 7/26 164.3m² 178 万三房二厅二卫电梯车位 84702659
九莲塘 3/7 117m² 110 万三南精装环境佳 84706129
凯悦天琴 16/18 138m² 162 万精装交便全明 84701963
凯越天琴 16/17 276m² 305 万跃层新空直接更名 84701973
绒庄村 4/7 82m² 78 万双南一东全明 一 中 学 区 84702659
砂珠巷小区 23/30 99.19m² 98 万南北全明精 装 一 中 84706129
尚书村(居) 6/7 55m² 35.5 万精装小区刚出新 84709197
桃园小区 6/7 45.6+6m² 42 万新街口商业 圈 学 区 房 84709967
天安恒隆花园(多 3/17 134.8m² 192 万双南一北新空全明含税 84706129
王府花园 10/17 148m² 190 万本王府最佳一套安静超值 84703269
现代大厦(多) 7/30 142.45m² 115.8 万东南办公装修景观 84706129
香格里拉花园 9/12 107m² 150 万简装三房看秦淮河环优 84709787
象房新村 9/7 64.3m² 53.6 万阳光充足 足交通便景观精装 84702659
新街口 20/27 155m² 170 万东南四房二厅 84702659
鑫园凯旋城 1/11 152m² 130 万正规跃层对门 77m² 152 万 84703269
一品嘉园 8跃 7F 77.87+6m² 128.8 万南北朝 装含税交便 84706129
御道街 2/8 143m² 164 万新办公房未住 84702659
御水湾花园 1/6 125.5m² 145 万精装景观房有车库 84701973
月牙湖花园 3/6 141m² 180 万三南豪装绝 版 含 税 84703069
张府园小区 5/6 56m² 56.8 万精装全明地 佳 送 设 84703759
鼓楼区
碧树园 1/6 68m² 86 万精装南北全明采光优 84705659
长阳花园 6/7 157m² 172 万豪装送 15m² 84705129
城市假日 10/18 116m² 106.5 万豪装双南 赠 设 84701912
典雅居 3/5 125m² 125 万花园式小区拉小阁楼 84703269
丁家桥 5/6 72m² 65 万双南双阳全明地势优 84705129
东宝大厦 14/16 90m² 86 万全明简装景观高档小区 84703759
凤凰花园城 5/7 95m² 103 万精装三房环优物管力小 84709787
高教新村(多 14/28 98.5m² 85.8 万含税交便环优 84705129
鼓楼广场 21/28 116m² 155 万写字楼豪装地势绝佳 84702659
海德卫城 10/28 145m² 183 万新空无敌景观全装 84703117
海德卫城 30/33 153m² 158 万新空阅宝船公园 84701833
海德卫城 20/28 150m² 155 万新空全明观跃江看宝船 84709787
海德卫城(多 26/33 100m² 124 万新空观长江宝船公园全景 84701833
汉口西路 1/6 79.8m² 123.5 万南北精装为小 29 中 84706129
汉口西路 4/6 77m² 112 万新精装双南一北为小 29 中 84701973
汉中门芙蓉里(01 年 5/7 74m² 68.8 万精装南北正规小区 84705659
华富大厦 8/32 127m² 108 万三南地佳 84701912
汇林绿洲 5/11 102m² 139.8 万新空环优特价 84701833
金陵大公馆 4/18 96.04m² 150 万高档小区 豪装学区 84701912
金陵世纪花园 6/6 196m² 183 万婚装跃层环境好 84701963
金陵世纪花园 6/7 95m² 110 万精装全明 84705129
金信花园 11/12 204+120m² 270 万豪华越层三南三阳台 84701912
金舟花园 7/7 84.5m² 79 万精装交便送设 84701963
聚福园 3/5 141m² 212 万豪装全明环优拎包入住 84709787
聚福园 1/6 84+8m² 116 万精装阳光好送地下室 84709787
力小学区房 3/3 63m² 96 万实幼力小 29 中绝对名牌 84703269
绿城花园 6/6 100m² 92 万 04 年房环优房佳 84701912
莫愁新寓 6/6 52m² 42.5 万莫愁新寓小学 29 中 84709197
清凉门大街花开园 8/阁 91m² 110 万装修全明双南舍税 84703117
曲水文华 1/12 186m² 177 万新空景观房 84705129
圣淘沙 16跃 17F 232.92m² 233 万南北跃层全明不含税 84706129
苏宁雅瑰园 1/13 138m² 158 万精装价低环优 84701833
天目路 3/6 50.37m² 59.9 万29中拎包住 84701993
五台山 20/30 131.3m² 150 万拉小学区房佳 84701993
新城市假日 5/18 151+30m² 145 万挑高精装送露台阳光房 84709967
新金贸花园 2/7 147+9m² 182 万欧式豪装三南学区佳 84701912
新亚苑 6/7 83m² 96 万精装双南全明环优物管 84709787
雅典花园 7/11 90m² 128 万豪装全明双南电梯 84709787
怡景花园 7/26 73m² 92 万精装拉小全明 84701963
怡景花园 17/28 66.5m² 73 万拉小学区 84709197
中央路 4/6 77.35m² 99 万 98 年房精装修赠品牌电器 84701912
正泰大厦 5F 123.21m² 115 万双南装修含税 84709967
紫竹林 3/6 64m² 66 万 98 年房南北 84701912
龙凤花园 2/6 51.52m² 62 万琅小学区房佳地佳 84701993
建邺区
兴达新寓 3/7 85.6m² 60 万精装全明居住权 84703759
兴达新寓 2/6 65.8m² 56 万全明小区优得房率高 84705129
爱达紫腾苑 6/7 147m² 103 万价格超低四南露台 84703269
安民村 6/6 64m² 53 万精装全明尖顶 84701963
安泰村 2/6 98.4m² 79 万成熟小区交便 84705129
受拆迁委托 急购套房 50 套
5 天包售
房源热线:84708679
安泰村 2/6 76.4m² 65.5 万双南双阳地佳全明 84703759
奥体翠杉园 1/5 113m² 113 万三房二卫三南全明 84701973
白鹭花园(00 年) 2/6 53m² 46 万南北精装地铁口 84705659
滨江奥城 2/11 166.59m² 155 万双南一北全明精装不含税 84706129
滨江奥城(多套) 8/11 117m² 108 万三南全明小区环优 84705659
翠杉园 1/5 71.42m² 73 万双南全明环优不含税 84706129
典雅居 2/6 93m² 95.5 万中心花园一楼架空 84705129
典雅居 9/11 159m² 165 万成熟小区生活便 84705129
典雅居 10/11 110m² 120 万豪装送设全明高档小区 84703759
凤栖苑 4/7 65.8m² 56.2 万精装地佳全明价优 84703759
汉中翠庭 7/11 114m² 136 万南北全明婚装含税 84706129
湖心花园 4/7 83m² 100 万精装全明交便 84701963
华园小区 1跃 3F 440m² 500 万精装邻湖送二车位 84706129
黄鹂新村 5/7 71m² 63.2 万双南全明通透小区好 84705129
金马郦城 5/5 102+102m² 137 万挑高四南地铁 84701973
康怡花园 5/7 82m² 72 万双南一北小区中心 84701973
拉德芳斯 7/8F 145+145m² 175 万挑高双阳台景观佳 84709967
拉德芳斯别墅 3/4 206m² 308 万绝版叠加别墅含税 84703069
莫愁湖畔 6/7 95m² 90 万精装交便全明 84701963
南湖公园旁 5/7 42m² 36.8 万新精装交便环境佳 84709197
双和园小区 18/18 230m² 100 万三面景观地铁电梯绝版房 84702659
水西门大街 7/7 107m² 90.8 万装修双南套型佳 84703117
腾达雅苑 6-7F 142m² 118 万双南精装送露台车库 84709197
万科金色家园 2/17 155m² 370 万全湖景豪装 35 万 84703069
西城映象 18/19 123m² 135.5 万精装景观秦淮风光 84703269
西堤国际(二期) 7/11 136.2m² 136 万三南双阳台景观佳含税 84709967
香缇丽舍 18F 186m² 170 万南北全明房型佳含税 84706129
新禧家园 1/7 105m² 90 万三房二厅车库环优 84705659
新禧家园 7/8 150m² 119 万豪装实际 200m² 84705129
星雨华府 18/24 130m² 138 万五星豪宅入室花园 84705659
银轮花园 2/6 75+15m² 88 万全明精装送设小区优 84705129
月安花园 5/6 141m² 155 万精装全明三南 84701973
云锦美地 1/6 91m² 123 万精装栖霞建设 84705659
云锦美地(多 2/7 90m² 128 万精装环优 84701833
紫鑫中华广场 11/26 52m² 45 万五星级精装酒店公寓 84701973
秦淮区
长乐路(特价) 7/7 57m² 41.8 万装修简装南北小区 84703117
弓箭坊小区 8/30 91m² 83 万简装地佳三室一厅 84703759
红花村 4/7 53.14m² 46.5 万南北全明装修含税 84706129
华静花园(多 8/11 104m² 145 万去于苗商业圈精装双阳台 84709967
良辰美景 8/11 122m² 126 万精装全明临中心花园 84703117
良辰美景 6/阁 94m² 98 万婚装全明送阁楼 84703117
明都雅苑 1/7 88.68m² 82.6 万 06 年精装阳光 84701993
水榭华庭苑 8/7 108m² 92.5 万双南全明精装交通便捷 84705129
蔚蓝星座 24/24 117.14m² 117 万 07 年新绝地佳房住 84701993
仙鹤里 9/7 78.6m² 89.5 万双南一北全明地佳价优 84703759
下关区
百合果园 10/11 76m² 79 万精装全明景观绝佳 84703269
百合果园 3/11 107m² 96 万精装送设不含税 84701963
百合果园 1/6 112.6m² 112 万双南一北架空精装不含税 84706129
和燕路小区 3/6 87m² 66 万精装三室双南 84709197
迈皋桥广场 5F 130+30m² 113 万 01 年房装修好房型佳 84709967
幕府佳园 4/6 108m² 81 万双南全明小区佳新空 84705129
幕府佳园 3/7 108m² 80 万新空环优 84701833
世贸滨江 23/30 112m² 138 万三南毛坯含税 84709197
世贸滨江 18/53 114m² 145 万豪装观长江 84701833
四平苑 4/7 94m² 94 万婚装中心花园环优 84703117
四平苑(多) 4/11 135m² 132 万三南 04 年环优 84701912
桃花源居 2/12 139m² 138 万精装 70m² 私家花园 84703269
桃源府别墅 1/3 180m² 260 万桃花源边跃排别墅 84703069
五塘村 1/7 55+15m² 43 万新精装院子加盖 15m² 84709197
亚都锦园 8/18 142m² 130 万精装全明送设环优物管 84709787
中央门 2/6 102m² 92 万精装全明交便 84701963
玄武区
成小学区房 6/6 73m² 71.5 万双南一北新精装未入住 84709197
帝豪花园别墅 8/3 315m² 1080 万观湖景 900m² 私家花园 84701833
东方城 5/8 120m² 112 万 05 年电梯管气 84701993
金陵御花园 1/6 170m² 270 万送车位临湖稀少公寓 84709967
金陵御花园 2/6 171m² 266 万南北精装环优临湖含税 84706129
临街厂房 整栋 9500m² 价格面议租售两便超大院子 84703269
前半山花园 2/6 166m² 238 万明城墙边豪装含税 84703069
太平门月新公寓 6/16 167m² 157 万新空全明价低 84703117
银城东苑 1F 102.47m² 123 万精装经典三房 84866519
银城东苑 6F 124m² 200 万豪装楼王观湖 84866519
银城东苑 20F 102m² 130 万精装有地暖 84866519
银城东苑 17F 127m² 142 万毛坯顶佳 双阳台 84866519
银城东苑 3F 132m² 170 万精装可观景 84866519
银城东苑 4F 144m² 200 万精装环境佳 84277203
银城东苑 5F 127m² 165 万毛坯立置佳(最新) 84277203
银城东苑 5/6 81m² 108 万南师附小双南含税 84703069
蓁巷学区房 5/6 6F 110+20m² 150 万双南精装学区房 84709967
钟麓花园 4/7 94m² 94 万婚装中心花园环优 84703117
钟山花园城 2F 94.32m² 101 万全南毛坯(多套) 84277203
珠江路未来城 5/8 180m² 163 万办公房可自由分割含税 84701973
雨花区
翠岛花城 4/11 107m² 91 万 07 年房邻地铁 84701993
邓府苑 6/7 91m² 74 万双南精装全明厅 28m² 84703759
康盛花园 5/11 114m² 04 万四期房佳交便 84701993
仁恒翠竹园 1/9 89.6m² 90.5 万新空全明院 20m² 84703117
仁恒翠竹园 2/8 150m² 153.8 万豪装拎包入住 84701833
阅城国际 10-11F 178m² 150 万新空含税 84709197
江宁、句容、栖霞区
帝景天成别墅 1/3 380m² 866 万水边绝版大宅含税 84703069
边城独立别墅 2F 280 万昆仑湖畔风水宝地更名 84703269
幕府东路 6/7 186m² 110 万全明小区优送地下室 19m² 84705129
天泓山庄 4/13 91m² 97 万三南全明高档小区 84705659
天悦花园 4/6 80m² 63 万双南全明栖霞建设 84705659
仙林香溪月园 1/3 200m² 350 万合税花园 268m² 84705129
仙林雁鸣山庄(多 1/2 230m² 320 万独栋花园 250m² 84705129