

淘房周刊 Estate

●最权威的财富地产杂志

3月上旬,二手房市场热得慢

据相关网上资料显示,3月上旬南京个人二手房挂牌量较2月下旬增长23.01%,但成交量并没有出现明显上升:3月上旬为1072套,较2月下旬的1061套仅增长了1.04%。在成交量稳中回升的同时,二手房挂牌均价表现稳定,3月上旬为7347元/平方米,较之2月份的挂牌均价7329元/平方米略涨了一点。



市场行情平平 资料图片

【行情播报】

江北、城南房源猛增

据365地产家居网统计,3月上旬个人二手房挂牌量为5421套,相比2月中旬增长48.61%,相比2月下旬增长23.01%。其中玄武区578套,白下区722套,秦淮区369套,建邺区802套,下关区465套,栖霞区410套,雨花台区236套,六合区65套,浦口区341套,江宁区877套。与2月下旬相比涨幅居前三名的依次是六合区75.67%,雨花台区47.5%,浦口区32.68%。雨花台区的上市房源主要集中在老城南一带的雨花新村、能仁里小区、亚东国际公寓等,此外还有宁南及西善桥一带,宁南一带的房源主要集中在翠岛花城、康盛花园、花神美景、君子兰花园。江北的挂牌房源基本集中在几大超级大盘,与他们刚刚推出的新项目形成了明显的竞争格局。

成交量没有明显变化

根据南京网上房地产统计数据显示,3月上旬全市个人二手房成交量为1072套,较2月下旬的1061套增长1.04%,增长幅度较小。其中,玄武区83套,白下区74套,秦淮区41套,建邺区58套,鼓楼区116套,下关区82套,栖霞区58套,雨花台区24套,江宁区81套,六合区144套,浦口区311套。玄武区增长幅度最大,为88.64%,秦淮区出现微小下滑,下滑幅度为2.38%。记者从中介中广置业获得的统计数据显示,3月上旬该中介所有房源的挂牌量增加36%,成交量较2月增长17%,只有河西和城东交易相对活跃一些,分别占成交总量的33%和28%。

从2月份开始,南京二手房的成交量有所回升,但略显缓慢。365地产家居网置业频道总监单伟认为,经过多次调控,购房者日趋理性。

二手房价格稳中稍升

3月上旬,全市个人二手房挂牌均价为7347元/平方米,其中鼓楼区10412元/平方米,玄武区9328元/平方米,白下区9731元/平方米,秦淮区9098元/平方米,建邺区9338元/平方米,下关区7447元/平方米,栖霞区7726元/平方米,雨花台区6630元/平方米,六合区3434元/平方米,浦口区4742元/平方米,江宁区6039元/平方米。2月中旬,南京个人二手房的挂牌均价为7332元/平方米,整个2月份挂牌均价为7329元/平方米,与3月上旬的7347元/平方米之比,仍处在一个相对平稳的阶段。单伟认为,近期商品房促销力度明显加大,对二手房市场还是存在一定的影响,尤其是江北和江宁两个新区。江北的二手房价格明显受到新房牵制,江宁的新房上市量也明显加大。

【相关新闻】

上调中介费提议被否

近期,南京市经纪人专委会代表全市900家房地产经纪机构,要求将中介服务费率恢复到2%的标准,但最终被物价局否决,该计划再次被无限期搁置。目前,房地产中介服务费率的国家标准为总房价的3%。2003年7月,省物价局、建设厅规定江苏省的收费标准为1.5%~2%。考虑到房价涨幅较大,2004年6月,南京物价局将该市收费标准由2%降为0.4%~1.4%。对此,不少业内人士纷纷发表观点。墨子不动产总经理王小军表示:“这两年来,房价涨了一倍多,中介费用实实在在地水涨船高了不少,你再看看,中介企业的数量也并未减少,北方的企业南方的企业一起往南京钻,现在已经发展到900家。这从一个侧面说明南京的中介费不低,市场并不困难。”据一些业内人士介绍,目前一家中介门店一般月成本在16000元左右,5个人1个月只要卖2套房就可以保本,再有租赁等附加收入就可以赢利了。快报记者 费婕

■你问我答

问:我在市中心看中一套二手房,并交定金5万,总房价为100万,违约金5万。合同签订后,由于政府的一个大型规划项目在周边落户导致这里的房价大幅上涨。于是卖方不愿卖房了,承诺退还定金5万并承担违约金5万。可是按照房价上涨的速度,我的损失差不多有30万,请问我该如何提出索赔要求?

答:你的情况涉及房屋买卖合同中常见的三金问题,即违约金、定金和损害赔偿金并存时如何适用的问题。根据我国现行法律的规定,“三金”无论如何并存适用,都要遵循与实际利益损失平衡的原则。违约金主要是一种预定性质的赔偿金,具有补偿性。但是,在违约金与实际损失不一致时,法院会尽量让违约金向实际损失靠拢。定金比较简单,根据《合同法》第116条的规定,在违约金与定金并存的情况下,当事人只能选择适用其中之一,不可同时适用。所以,你可以选择适用定金或违约金,但无论选择定金还是违约金都无法补足房价增值的损失,建议你可要求法院或仲裁机构增加违约金。如果能够证明你确实存在30万元的损失,除可以要求对方赔偿违约金5万外,还可要求对方赔偿自己的实际损失。定金部分由于已选择违约金,则不能再要求双倍返还。本期主持:快报记者 费婕 咨询电话:025-84783628

中廣置業 SINO REAL ESTATE

专业精神 值得信任

连锁店长储备经理3人
专科以上学历,持经纪人证者优先考虑,熟悉南京地区不动产行业现状及发展,有两年以上品牌不动产公司销售管理经历

不动产经纪人10人
专科以上学历,持经纪人证者优先考虑,能吃苦耐劳,语言表达能力强,熟悉南京地区不动产市场

高薪提成+高提成+8元午餐补贴,一经录用办理相关养老、医疗等福利。
有意者请带个人简历、身份证、学历证书、资质证书的原、复印件至管家桥9号华新大厦12楼培训部。
电话: 51980312 可在网上投递简历登陆中广置业俱乐部 http://b763188.xici.net

更多更好房源请见周一、周五快报,周四、周六晚报

鼓楼区 鼓东新村 鼓西新村 鼓南新村 鼓北新村	宝地园 宝地园 宝地园 宝地园	朝天宫 朝天宫 朝天宫 朝天宫	长发CFC 长发CFC 长发CFC 长发CFC	上元里 上元里 上元里 上元里	网巾市(学区) 网巾市(学区) 网巾市(学区) 网巾市(学区)	一品嘉园 一品嘉园 一品嘉园 一品嘉园	栖霞区 栖霞区 栖霞区 栖霞区
玄武区 玄武区 玄武区 玄武区	江宁 江宁 江宁 江宁	秦淮 秦淮 秦淮 秦淮	建邺 建邺 建邺 建邺	雨花 雨花 雨花 雨花	六合 六合 六合 六合	浦口 浦口 浦口 浦口	下关 下关 下关 下关