

南京房屋租赁热点区域扫描之 夫子庙片区 房龄虽然老,租金“老来俏”

夫子庙是全国闻名的旅游景点,不仅有吸引八方来客的美食街,也形成了小商品、古玩字画、花鸟鱼虫等一批特色的商业群。另外,该片区距离新街口、珠江路、鼓楼、中华门等都很近,成熟的商业集群、便利的交通条件使这里也成为南京租房市场的热点区域之一。



夫子庙浓厚的商业氛围带动了该地区的房屋租赁市场

为了和女友在一起,小章毅然从无锡辞职来到南京。目前工作的单位还没确定下来,但他还是选择在长白街附近住了下来。“一是这里配套成熟,二是住在这里,不管我在南京哪个片区工作,基本上都可以直达。”记者在顺驰不动产王府店遇到了租房的小章。该店高级置业顾问张宝玉告诉记者,与去年同期相比,目前市场上的主流房源——两房占50%—60%,租金则普遍上

涨了约200元/套,不少附近的上班族和马上离校的毕业生选择在此租住。“另外,附近的大型娱乐设施——鹏欣水游城将于近期开业,有管理人员和部分员工提前租房,从而促使王府东苑、慧园街四号等社区的房源比较

俏”,张宝玉说。在价格方面,这一带承租人大多能接受月租为1200—1500元的两房。一般来说,1200元/月左右的房子房龄很长,设施也比较差,但因为价格便宜还是很容易租出去。有些房龄新设施好

的房子,一般月租金要接近2000元,不是太好出租。从目前市场上的房源来看,两房房源占60%左右,单室套占10%—15%,月租高于1500元的房源承租周期有点长。

房龄方面,“琵琶小区、白鹭小区、金陵阁小区等小区的房龄相对较老,大都是上世纪80年代末至90年代初的房子,秦淮花园是1998年左右的,主要是供民航员工居住,两房可以租到1500元每月。”城开千居长乐路店店长华海林告诉记者。

租赁需求群体方面,在夫子庙商圈工作的上班族是主要租房者;龙蟠中路上聚集了一些写字楼,不少白领也会租住在此;另外,在中华路、新街口上班的部分年轻人也会选择居住在这里。快报记者 张玮玲

你问我答

问:我是第二次买房且是二手房,过去贷过一次公积金已经还清,请问按照南京公积金的最新政策还能再贷一次吗?首付比例需要提高吗?

答:南京的规定是购买二手房的首付款比例不少于购房总价的40%。利用公积金二次贷款买房,首付不能低于40%,而二手房也可使用公积金二次贷款,首付维持在40%。

问:请问二手房买卖当中哪些是无效的合同?

答:第一种是房地产分离出卖,合同无效。由于房屋是建筑在土地上的,为土地的附着物,具有不可分离性,因此,房屋所有权通过买卖而转让时,该房屋占用范围内的土地使用权也必须同时转让。如果卖方将房地产和土地分别卖给不同的买方,或者出卖房屋时只转让房屋所有权而不同时转让土地使用权,买方可以提出这种买卖合同无效。

第二种是产权主体有问题,合同无效。出卖房屋的主体必须是该房屋的所有权人。若干人共有房屋时,须提交共有人同意证明书。部分共有人未取得其他共有人同意,擅自出卖共有房屋的,其买卖行为也无效。

第三种是侵犯优先购买权,合同无效。房屋所有人出卖共有房屋时,在同等条件下,共有人有优先购买权。房屋所有人出卖出租房屋时,须提前3个月通知承租人。在同等条件下,承租者有优先购买权。房屋所有人出卖房屋时侵犯共有人、承租人优先购买权的,共有人、承租人

可以请求法院宣告该房屋买卖合同无效。

第四种是非法转让,合同无效。下列房地产不得转让:1. 司法机关和行政机关依法裁定、决定查封或者以其他形式限制房地产权利的;2. 依法收回土地使用权的;3. 共有房地产,未得到其他共有人书面同意的;4. 权属有争议的;5. 未依法登记领取权属证书的;6. 法律、行政法规规定禁止转让的其他情形。

问:在二手房买卖和贷款当中需要注意什么问题?

答:一是确保上家卖房意愿的真实,借助交易中心和守信中介确保卖房人及房产共有人在买卖合同中的签字真实有效。市民不妨自己在交易过程中也留心一下卖房人的身份证件有否虚假,同时留意合同签字人是否与身份证照片为同一人,避免上当受骗。

二是注意买卖资金安全,可选择网上二手房监管体系,通过银行和交易中心的资金监管,使自己的二手房买卖真正实现“一手交钱、一手交屋”。同时,卖房人要注意掌握自己的售房款,可要求贷款银行将买房人的按揭贷款直接划入自己的存款账户,避免挪用风险。

三是选择便捷通道,网上二手房交易平台是免费二手房交易平台,市民只需到房地产交易中心办理一次签约手续即可完成网上交易的所有手续。

本期主持
快报记者 费婕
咨询电话 84783628

房东百态之六

宁愿少赚点租金,安全稳定放首位

潘阿姨是生平第一次做房东。2007年10月,她搬进在龙江的新家,打算将自己在湖南路附近的一套两室一厅租出去,以为新房的月供减轻压力。

潘阿姨将房源委托于一家中介,同时也发布到了网络上。当天,就有两拨人来看她的房子。第一拨是湖南路

附近一公司的几位员工,对房子十分满意,而且对她开出的1500元/月的价格也没有不同意见;第二拨是省直机关的两位同事,二人同时也是研究生同学,相对那几位公司员工,他们对租金的承受能力就弱些,希望能降到1400元/月。潘阿姨一时间不知到底出租给谁。

第二天就是决定的最后期限了,她依然在矛盾:如果出租给公司的几位员工,都是年轻男人,万一以后有人跳槽或者闹出矛盾而退房或者有其他纠纷,房东反而会有更多烦恼;如果将房子出租给省直机关的两位同学,一是单位相对稳定,二是二人的素质相对较高,且不易

因出现矛盾而影响房东收租金,可每月少的100元租金让她有点犹豫。潘阿姨最终将问题抛给了老公,在老公坚持“稳定第一,租金第二”的原则下,他们婉拒了那几位公司员工,而将房子以1400元/月的价格出租给了两位省直机关的员工。快报记者 张玮玲

苏商房产

租房管家 出租 包租 套房 各类房 66703786
聘业务员20名 51568763

地址:丹凤街恒基公寓2幢三单元1302室

特别推荐	阳光嘉园 1/11 100m² 双南全明精装高档小区环境 89万 66706197	夫子庙 5/6 145m² 豪装设施含税抗地震 119万 66703791	中央北路 7/7 65m² 装修全明可入户口 98年房 41.8万 66703793	侯家里小区 4/7 50m² 两室小房正在出新环境佳 36万 66703785	办小29中多套 2/7 70.1m² 南北全明精装 95万 66703786	珠江路 30 301 204.5m² 精装实际面积大 195万 66702597	苏宁乐乐园 3/7 111m² 精装三南区 120万 66706190	李府街 1/6 75m² 精装南北00房小 75.3万 66706195	幕府佳园 6/11 119m² 新全全明 79.6万 66703798	校门口1号 2/7 62m² 双南管气 58万 66702996	杨公井 5/7 71m² 双南全明通透生活便利 61.2万 66706197	金城花园 1/6 133.84m² 精装双南电梯二套 137.5万 66703787
别墅	阳光之旅(联排) 1-3 200m² 新全含税有院有车位 140万 66702597	仙林听泉山庄 150m² 精装花园 185万 66702597	玛斯兰德别墅 多套新空房提供 66702597	东郊银河湾 联排 165m² 地下室车库 200万 66702597	帝景天城(独栋) 1-2 391m² 半山湖景观风水佳 990万 66702995	汇杰文庭 3-4 155m² 含税车位 景观房 167.4万 66703787	汇杰文庭 1-2 155m² 花园超大新全含税 170.5万 66703787	海德卫城 3-4 240m² 公园景观车位含税 560万 66703787	雁鸣山庄 独栋 230m² 花园豪装不临街 320万 66703787	百家湖独幢 1-2 230m² 实用 350万 红木家具含税 350万 66703793	百家湖独幢 1-2 232m² 花园 280万 中央空调含税 358万 66703793	将军大道山水华门 1-3 243m² 送花园地下室 车库各 100平 250万 66703798

鼓楼区

二条巷 7/7 78.09m² 双南一北含税价 70万 66703785

和会街 7/8 55m² 精装全明三小房 50中 49万 66706190

东柏果园 4/7 37m² 双南简装含税 30.5万 66702996

上海路五台山 1/6 116m² 阳光好 双南一北精装 173.8万 15851812306

福建路新亚苑 3/7 76m² 精装南北两房 83万 66706190

三牌楼大街 1/6 41m² 精装院 83.5万 83438237

淮海新村 3/7 73m² 精装双南两房 83万 66706195

莫愁新寓 4/6 61m² 管气全明精装 59万 66706702

铁路北街 1/6 51.5m² 装修全明 41.5万 83438237

观音巷小区 4/7 62m² 精装全明 57万 66706195

裕华新村 4/7 80m² 装修双南 81万 85223457

拉萨路 5/6 45.5m² 南北两房 63万 85223457

四卫头 5/6 74m² 双南精装靠山 68万 66706191

莫愁花园 5/6 63.13m² 双南一北全明精装 58万 66703785

龙江月光广场 7/32 92.16m² 精装送设 95万 66703786

怡景花园 8/32 65.34m² 精装送设 82.9万 66702595

华富园 6/7 89m² 全明物业 92万 66703787

玄武区

月苑小区 2/7 65m² 精装全明年代新 50万 66706702

孝陵卫 4/7 59.41m² 精装全明房 48.5万 66703786

天山路 5/7 85.5m² 装修双南 62万 85223457

北极西村 1/6 72.5m² 双南院子全明 84.6万 66703787

樱驼花园 1/6 100m² 精装双南全明 85.5万 66706195

樱驼花园 5/6 79m² 管气精装 70万 66703799

丹凤新寓 12/18 61m² 物业小区 64万 66703787

丹凤街 22/28 66m² 双南全明 64万 66706701

锁金村 3/6 107m² 四室两厅 94万 66706193

后宰门 3/7 78m² 三室两厅全明 72.5万 66706193

岗子村 4/6 65m² 双南管气实际面积 10平 53.5万 66706193

后宰门 7/7 59m² 拎包入住 3室 46.8万 66706193

后宰门 2/7 152+18m² 精装送设 126万 66706191

成湖 8/11 103.6m² 玄武湖畔 130万 66706192

象房村 4/7 93m² 精装供暖品牌 117万 66706195

象房村 7/9 102.5m² 精装全明 133万 66703787

营苑新寓 2/7 68.5m² 全明 05年新 53万 66706702

太平花园 1/7 94m² 简单装修小房 105万 15851812306

白下区

大阳沟 5/7 57.95m² 全明三南管气 47万 66706211

朝天宫 5/7 45.15m² 南北简装 38万 66706211

常府街 2/6 91m² 双南 98年机关 99.5万 66702996

小杨村 6/6 56+10m² 精装 97万 66706199

天坛新村 4/6 49m² 房型佳环境 38.5万 66702996

东白菜园 7/7 尖 68.5m² 五老村小学 60.8万 66702996

紫金城 3/6 56.5m² 全明精装小房 46万 66706197

象房村 4/7 70m² 全明精装小房 57万 66706197

后宰门 6/7 51m² 南北全明 50号 47.2万 66706211

首卫路 1/4 85m² 精装 10万 66706192

首卫路 2/5 52.16m² 双南空房地 42.8万 66706191

建邺秦淮

莫愁湖 5/7 71.5m² 南北管气精装 65万 66706211

莫愁湖 1/11 106m² 新全景观房 8600元/㎡ 66702995

虎踞南路 5/7 135.6m² 03年房精装 122万 66702995

湖南路 3/6 99m² 全明精装 107万 15851812306

美丽嘉园 2/7 70m² 双南管气交便 64.5万 66706190

滨江奥体 1/23m² 纯门面有三套 246万 66703793

太平村 5/6 70m² 全明三房 45万 66703793

华隆新寓 2/7 64m² 装修 2000年 46.8万 66703735

茶亭村 3/6 38.5m² 全南简装 35万 66703791

爱达花园 5/7 66m² 双南全明带户口 56万 66703791

爱达花园 6/7 55m² 双南全明 43.8万 66703798

白鹭花园 5/7 98m² 双南一北全明 82.5万 15851812306

沿河四村

4/6 57m² 双南管气全明 48.5万 66706702

莫愁湖 7/9 95.1m² 00年双南精装 95万 66703799

莫愁湖 5/7 55m² 南北简装 46.7万 66706191

莫愁湖 1/7 52m² 南北简装 15万 42万 66706191

莫愁湖 6/7 48m² 简装 96年 31.6万/居 66706189

莫愁湖 4/7 86m² 精装商品房 76.5万 66706192

莫愁湖 3/7 62m² 双南 07年婚房 61万 66706701

莫愁湖 5/11 88m² 07年新 10万 80.8万 66703735

莫愁湖 7/3m² 28万 营业中 21.8万 66702595

莫愁湖 3/7 35m² 精装送设 21.5万/居 66706189

莫愁湖 3/11 90m² 房型佳景观 87.5万 66706189

莫愁湖 1/16 87m² 精装 6万 06 82万 66703735

莫愁湖 5/7 66m² 双南全明带户口 56万 66703791

莫愁湖 6/7 55m² 双南全明 43.8万 66703798

莫愁湖 5/7 98m² 双南一北全明 82.5万 15851812306

五塘新村

4/6 48m² 南北全明 32.8万 66703786

五塘新村 1/6 69m² 全明 07年 58万 66706192

五塘新村 3/7 50m² 装修管气 38.8万 85223457

五塘新村 5/9 110m² 新全高档 87万 66706702

五塘新村 3/6 30m² 单身公寓 21.8万 66706211

五塘新村 3/7 108m² 03年毛坯 86.5万 83438237

五塘新村 2/7 79m² 新精装 9.8万 66703735

五塘新村 4/7 64.5m² 双南毛坯 36.2万 85563400

五塘新村 4/5 92.5m² 新全全明 82.5万 66703791

五塘新村 4/5 65m² 双南一北 20.5万 85563400

尧化门

3/5 68m² 双南一北全明 31万 85560545

尧化门 1/4 55m² 有院 24小时热水 27.5万 84031078

尧化门 5/5 54m² 双南精装送设 26.5万 84031078

尧化门 4/7 78m² 双南 02房装修 44万 84032379

尧化门 5/5 71m² 双南一北精装 29万 85563400

尧化门 3/6 55m² 南北简装 23万 85563400

尧化门 1/5 59m² 双南 40m² 33.5万 85560545

尧化门 2/6 78m² 精装拎包入住 44万 85560545

尧化门 4/6 78m² 双南精装全明 43.9万 85560545

尧化门 1/6 85m² 双南一北精装 16万 85560545

尧化门 1/7 78.5m² 精装 29万 85560545

尧化门 5/6 110m² 精装 68.8万 85563400

尧化门 5/6 115m² 实木精装 118万 66703791

尧化门 6/6 115m² 实木精装 77万 66706701

尧化门 8/6m² 楼层任选 空 42万 66702995

现金收购 代理销售 51568763

威海海景房 9万/套

精装修、送花园、阁楼

51598460

电话: 68670325

北上海

钻石商铺 7.8万/套 30%回报 一次性返还

酒店公寓 3080元/m²起

全球最大的家居产品交易终端

您是否等待我的出现 带给您无限升值空间!

财富热线: 025-83199272 66706198