

淘房周刊 Estate

最权威的财富地产杂志

市场虽淡 好房仍不愁卖

据网上房地产数据显示,进入6月份以来,南京二手房市场进一步滑落,整个上旬江南八区的成交量较5月下旬竟下降逾四成。市场很冷,许多房子挂了几个月都无人问津,但记者近期在采访中也了解到,有一些类型的房子只要特点突出品质优良,也会出现十分畅销的情况。

—— 卖得俏 —— 地铁沿线的房子和好的学区房

顺驰不动产首席分析师温晓卿认为,城中心的房子保值能力很强,只要是地段好,品质不差,不管是自住还是出租,都可以有比较好的保值增值前景。顺驰不动产统计数据表示,2008年5月,鼓楼区和白下区二手房成交均价分别为9878元/平方米和9302元/平方米,而这两个价格都高于城南和奥体部分新房的房价。

地铁沿线的房子依然不愁卖。交通便利向来是购房者比较看重的置业因素,不少新楼盘甚至拿出地铁5号线、6号线当卖点。相对来说,地铁1号线沿线的二手房更是不少购房者尤其是上班族的香饽饽。

无论市场如何冷淡,学区房交易都独树一帜,甚至由此产生了一些专门做学区房交易的中介机构。泰丰房产公司总经理王明军称,拥有好学区尤其是双学区的房子一般要比周边普通房产高2000~3000元/平方米,不少投资者现在都把学区房当作投资的目标。不过,王明军提醒有相关需求的家长,由于学

区划分会经常调整,有的学区房要求一定的人住时间,所以在买之前要把各方面情况打探清楚。

最后,急于转手的房子最好卖。如果您在购房时遇到了急于转手的房子,只要房屋质量没问题,基本上就等于捡了个便宜。刘先生家住秦虹小区,由于面临拆迁,他不得不考虑再买房。由于住惯了城南,他选房子的范围就基本圈定在秦淮区,经过一个多月的寻找,终于在一家中介遇到一套房主急于转手的房子,他最终以7600元/平方米的价格买下了宇秦园一套78平方米的二手房,而这个小区二手房一般的成交价格大约为8500~8600元/平方米。

—— 难出手 ——

部分次新房和房龄太老的房子

家住江北的余先生最近比较郁闷,他于去年初在江北投资购买的一套房子让他犯了愁。当时,他以4200元/平方米的价格入市,以为今年拿到房产证后价格可以冲破5000元/平方米。可是,最近一段时间江北新房的打折潮让他傻了眼。本来打算赚一把的念头反而变成了“只要不亏本就还好”。在当前的市场情况

下,江北的次新房基本上没了优势,而且如果出租的话租金也不高,不少投资者已被严重套牢。

在一般情况下,次新房是不少置业者的首选,因为可以看到现房,可以避免购买期房存在的不确定因素。可是,如果你看中的房源周围有几个新楼盘,而这些楼盘还在不断以打折降价的优惠吸引购房者,恐怕次新房的优势就黯然失色了。次新房不但需要缴纳交易税费,也同样需要装修,相对于一年之内就可以到手的期房,购房人或许更倾向于购买新房。

另外,房龄过长的房子出手也有点难。如果房源的房龄超过20年,就基本上属于早期且没有现代小区规模的住房。这些房子物业管理缺失,社区规划不够现代化,房屋结构老化,尤其是涉及到抗震性,这类房子的劣势就更加明显,所以,除非是拥有良好学区,否则这些老房子在市场上很难出手。

有业内人士指出,对于滞销的房源,如果房主不急需用钱的话,可以考虑将房源出租。当然,如果一定要出手的话,也可以通过提高装修品质或者降价的好方法来试一试。

快报记者 张玮玲

■ 维权案例

这笔“办事费”该不该付?

在二手房交易市场,存在一种“大包”的说法。所谓“大包”,就是指在二手房买卖过程中,中介公司向购房者收取一定的中介费和过户费,而后所有相关手续由中介公司办理的一种做法。不少购房者认为,交点钱让中介办理相关手续和证件可以图个省事。

2007年12月,肖先生看好南京市玄武区一处房子,委托某房地产经纪有限公司办理相关购房手续,双方在《房地产居间服务合同》中标注了他应缴纳的中介费和过户费。不久前,

肖先生查看票据时发现,过户费中有将近2000元没有收据。他同该房屋中介公司进行核对,始终没有找到这笔费用的出处。对此,中介公司解释说这是一笔“办事费”。肖先生认为,自己已经交纳了中介费,这笔钱是多交的费用,中介公司应退还给他。但中介公司称,公司和肖先生签订的协议中规定,过户费多不退、少不补,公司也承担着一定的经济风险,于是拒绝将这笔“办事费”退给肖先生。为此,肖先生有点郁闷,不知道该如何是好。

[律师在线]

在该案例中,肖先生可以向物价主管部门投诉该中介机构,或者通过诉讼要求该公司退还多付的过户费用。

肖先生已依照合同约定,通过中介费的形式支付了相应服务费用,另外支付的过户费则属于国家针对房屋买卖制定的,中介机构提供的服务既然已

包括办理相关购房手续,收取过户费的行为当属代收代缴的性质,中介机构不得据为己有。此外,中介机构应当遵守物价部门核定的收费标准,如违反规定擅自提高收费标准的,强制或变相强制当事人接受服务收取费用的,价格主管部门将依法予以处罚。快报记者 张玮玲

法律支持:江苏南京东南律师事务所律师 魏伟



地铁沿线的房子总是很好卖

你其他房产

资质证号:000753 现金求购江宁区别墅、豪宅 电话:13912962317

聘房产经纪人,无经验可培训底薪+提成+奖金 13585178088 电话:13801598970

豪宅别墅	中国人家别墅 3联4F 162m² 99万景观房送5楼阁楼环境优 66899583	美丽新世界独栋 1/2 766m² 620万豪装花园 1200m² 66899531	美之国花园 1-3F 190m² 208万送露台景观边户 66899563	山水华门 1/3 310m² 308万边户院子超大观山房 66899517	河西新城逸境(多套) 19/20 100m² 172万精装开间 66899573	水佐岗千秋公寓 8/9 124m² 152万精装有电梯 66899573	瑞金路御苑 5/6 132m² 160万豪装环优 66899573	中山门半山花园 5/7 105m² 148万精装绿化好 66899573	萨家湾花园 2/9 124.8m² 148万精装地极好 66899573	河西碧水云天家园 8/9 134m² 145万精装环优 66899573	天地新城湖湘别墅 1/4 256m² 210万开间见湖 66899573
山水华门别墅 1-3F 232m² 234万高档别墅区送花园 66899602	秦淮绿洲(多套) 1联3F 208+150m² 206万新空南厅北中心花园 86853622	金鹰国际花园 3/28 288m² 440万欧式豪装高档小区阳光充足 86853622	运胜美之园(多套) 1-3F 211+100m² 210万新空送花园联排 86853622	台湾小镇别墅 1-2F 215m² 135万精装未住花园 400独栋 86853622	水韵别墅叠加 3-4F 152+40m² 108万精装未住设全景观 86853622	锦江花苑 13联 14F 265m² 260万 80万豪装高档设施花园中心 86853634	天泓山庄(10套) 15/16 148m² 178万景观价优 86853632	清江西苑 15/26 182m² 200万三南景观环优 86853641	金陵大公馆 9/10 161m² 235万跃层环优含税 86853641	金鼎湾 2/11 135+15m² 242万精装含税智能 86853641	金陵大公馆 8/17 144m² 218万(含税)豪装全高档小区车位 66875663

快速销售豪宅 13245838188 快速销售别墅 86853621

鼓楼区	西康路 2/6 79m² 106万方小 29中 86853639	板仓街 1/7 71m² 65万带院精装 86853639	晓庄行知园 5/6 63m² 48.5万三南精装全明送全 84026595	丽景华庭 8/11 87m² 75万双南新空景观 86853622	新河一村 2/7 89m² 73万设全房型好 86853634	金王府(地铁口) 4/6 102m² 69万全新精装环优地铁口 66899602	
镇江路	康怡花园 3/7 112m² 123万三南全地地势佳 86853638	红山路 1/6 93m² 82万阳台开门可做连家店 66871389	行知园教师楼 4/6 73m² 49.6万双南精装全明环境好 13951662227	罗马假日 4/7 88m² 59万双南一北精装环优 84026591	泰和园 3/33 123m² 123万全明南北通透 86853620	市政天元城 8/6 101m² 69.7万花园小区地铁口好地 66899602	
高云岭	五台山汇大厦 10/30 139m² 127万精装商住两用 86853633	聚山庄(多套) 3/11 137m² 87万三南全明新高档小区 84026593	晓庄00年房 2/7 78m² 50万双南全明房型好 13951662227	秦淮河畔美河苑 9/11 150m² 180万三南全景观景豪装 86853629	建宁路18号 7/7 92m² 95万送阁楼豪装价优 66875662	岔路口 3/6 110m² 71万精装含税环境好 66899562	
黑龙江路	汇林绿洲 2/7 91+10m² 140万三南精装地下室有车位 66875661	珠江路门面 4/21 166m² 166万四室新空 86853620	幕府山庄 5/6 69m² 101.5万双南一北精装环优 66871328	下关浦口区	世茂滨江1号 12/26 153m² 239万三南精装全江景 66899561	东家家园 1/6 100m² 76.8万精装送设地铁口 66899532	
回龙桥97年	长江之家 4/21 166m² 166万四室新空 86853620	金陵大公馆 10/24 133m² 178万直捷更名价优 66875661	幕府山庄 5/6 69m² 101.5万双南一北精装环优 66871328	江宁区	岔路口多套 7/11 50m² 28.5万朝南地铁口正正规户型 66899602	市政天元城 2/6 119m² 76.5万新空环最好地铁口 66899531	
凤凰三村	金陵大公馆 9/18 130m² 208万豪装设全三南高档小区 66899561	金源太古城 3F 150m² 225万含税双南豪装高档小区 86853634	幕府山庄 5/6 69m² 101.5万双南一北精装环优 66871328	江宁	岔路口多套 7/11 50m² 28.5万朝南地铁口正正规户型 66899602	市政天元城 2/6 119m² 76.5万新空环最好地铁口 66899531	南方花园 1/6 100m² 76.8万精装送设地铁口 66899532
龙江宝苑新	金源太古城 3F 150m² 225万含税双南豪装高档小区 86853634	金源太古城 3F 150m² 225万含税双南豪装高档小区 86853634	幕府山庄 5/6 69m² 101.5万双南一北精装环优 66871328	下关浦口区	世茂滨江1号 12/26 153m² 239万三南精装全江景 66899561	东家家园 1/6 100m² 76.8万精装送设地铁口 66899532	
云南路	长江之家 4/21 166m² 166万四室新空 86853620	金陵大公馆 10/24 133m² 178万直捷更名价优 66875661	幕府山庄 5/6 69m² 101.5万双南一北精装环优 66871328	江宁区	岔路口多套 7/11 50m² 28.5万朝南地铁口正正规户型 66899602	市政天元城 2/6 119m² 76.5万新空环最好地铁口 66899531	
湖南路	长江之家 4/21 166m² 166万四室新空 86853620	金陵大公馆 10/24 133m² 178万直捷更名价优 66875661	幕府山庄 5/6 69m² 101.5万双南一北精装环优 66871328	江宁区	岔路口多套 7/11 50m² 28.5万朝南地铁口正正规户型 66899602	市政天元城 2/6 119m² 76.5万新空环最好地铁口 66899531	
湖南路	长江之家 4/21 166m² 166万四室新空 86853620	金陵大公馆 10/24 133m² 178万直捷更名价优 66875661	幕府山庄 5/6 69m² 101.5万双南一北精装环优 66871328	江宁区	岔路口多套 7/11 50m² 28.5万朝南地铁口正正规户型 66899602	市政天元城 2/6 119m² 76.5万新空环最好地铁口 66899531	
湖南路	长江之家 4/21 166m² 166万四室新空 86853620	金陵大公馆 10/24 133m² 178万直捷更名价优 66875661	幕府山庄 5/6 69m² 101.5万双南一北精装环优 66871328	江宁区	岔路口多套 7/11 50m² 28.5万朝南地铁口正正规户型 66899602	市政天元城 2/6 119m² 76.5万新空环最好地铁口 66899531	
湖南路	长江之家 4/21 166m² 166万四室新空 86853620	金陵大公馆 10/24 133m² 178万直捷更名价优 66875661	幕府山庄 5/6 69m² 101.5万双南一北精装环优 66871328	江宁区	岔路口多套 7/11 50m² 28.5万朝南地铁口正正规户型 66899602	市政天元城 2/6 119m² 76.5万新空环最好地铁口 66899531	
湖南路	长江之家 4/21 166m² 166万四室新空 86853620	金陵大公馆 10/24 133m² 178万直捷更名价优 66875661	幕府山庄 5/6 69m² 101.5万双南一北精装环优 66871328	江宁区	岔路口多套 7/11 50m² 28.5万朝南地铁口正正规户型 66899602	市政天元城 2/6 119m² 76.5万新空环最好地铁口 66899531	
湖南路	长江之家 4/21 166m² 166万四室新空 86853620	金陵大公馆 10/24 133m² 178万直捷更名价优 66875661	幕府山庄 5/6 69m² 101.5万双南一北精装环优 66871328	江宁区	岔路口多套 7/11 50m² 28.5万朝南地铁口正正规户型 66899602	市政天元城 2/6 119m² 76.5万新空环最好地铁口 66899531	
湖南路	长江之家 4/21 166m² 166万四室新空 86853620	金陵大公馆 10/24 133m² 178万直捷更名价优 66875661	幕府山庄 5/6 69m² 101.5万双南一北精装环优 66871328	江宁区	岔路口多套 7/11 50m² 28.5万朝南地铁口正正规户型 66899602	市政天元城 2/6 119m² 76.5万新空环最好地铁口 66899531	
湖南路	长江之家 4/21 166m² 166万四室新空 86853620	金陵大公馆 10/24 133m² 178万直捷更名价优 66875661	幕府山庄 5/6 69m² 101.5万双南一北精装环优 66871328	江宁区	岔路口多套 7/11 50m² 28.5万朝南地铁口正正规户型 66899602	市政天元城 2/6 119m² 76.5万新空环最好地铁口 66899531	
湖南路	长江之家 4/21 166m² 166万四室新空 86853620	金陵大公馆 10/24 133m² 178万直捷更名价优 66875661	幕府山庄 5/6 69m² 101.5万双南一北精装环优 66871328	江宁区	岔路口多套 7/11 50m² 28.5万朝南地铁口正正规户型 66899602	市政天元城 2/6 119m² 76.5万新空环最好地铁口 66899531	
湖南路	长江之家 4/21 166m² 166万四室新空 86853620	金陵大公馆 10/24 133m² 178万直捷更名价优 66875661	幕府山庄 5/6 69m² 101.5万双南一北精装环优 66871328	江宁区	岔路口多套 7/11 50m² 28.5万朝南地铁口正正规户型 66899602	市政天元城 2/6 119m² 76.5万新空环最好地铁口 66899531	
湖南路	长江之家 4/21 166m² 166万四室新空 86853620	金陵大公馆 10/24 133m² 178万直捷更名价优 66875661	幕府山庄 5/6 69m² 101.5万双南一北精装环优 66871328	江宁区	岔路口多套 7/11 50m² 28.5万朝南地铁口正正规户型 66899602	市政天元城 2/6 119m² 76.5万新空环最好地铁口 66899531	
湖南路	长江之家 4/21 166m² 166万四室新空 86853620	金陵大公馆 10/24 133m² 178万直捷更名价优 66875661	幕府山庄 5/6 69m² 101.5万双南一北精装环优 66871328	江宁区	岔路口多套 7/11 50m² 28.5万朝南地铁口正正规户型 66899602	市政天元城 2/6 119m² 76.5万新空环最好地铁口 66899531	
湖南路	长江之家 4/21 166m² 166万四室新空 86853620	金陵大公馆 10/24 133m² 178万直捷更名价优 66875661	幕府山庄 5/6 69m² 101.5万双南一北精装环优 66871328	江宁区	岔路口多套 7/11 50m² 28.5万朝南地铁口正正规户型 66899602	市政天元城 2/6 119m² 76.5万新空环最好地铁口 66899531	
湖南路	长江之家 4/21 166m² 166万四室新空 86853620	金陵大公馆 10/24 133m² 178万直捷更名价优 66875661	幕府山庄 5/6 69m² 101.5万双南一北精装环优 66871328	江宁区	岔路口多套 7/11 50m² 28.5万朝南地铁口正正规户型 66899602	市政天元城 2/6 119m² 76.5万新空环最好地铁口 66899531	
湖南路	长江之家 4/21 166m² 166万四室新空 86853620	金陵大公馆 10/24 133m² 178万直捷更名价优 66875661	幕府山庄 5/6 69m² 101.5万双南一北精装环优 66871328	江宁区	岔路口多套 7/11 50m² 28.5万朝南地铁口正正规户型 66899602	市政天元城 2/6 119m² 76.5万新空环最好地铁口 66899531	
湖南路	长江之家 4/21 166m² 166万四室新空 86853620	金陵大公馆 10/24 133m² 178万直捷更名价优 66875661	幕府山庄 5/6 69m² 101.5万双南一北精装环优 66871328	江宁区	岔路口多套 7/11 50m² 28.5万朝南地铁口正正规户型 66899602	市政天元城 2/6 119m² 76.5万新空环最好地铁口 66899531	
湖南路	长江之家 4/21 166m² 166万四室新空 86853620	金陵大公馆 10/24 133m² 178万直捷更名价优 66875661	幕府山庄 5/6 69m² 101.5万双南一北精装环优 66871328	江宁区	岔路口多套 7/11 50m² 28.5万朝南地铁口正正规户型 66899602	市政天元城 2/6 119m² 76.5万新空环最好地铁口 66899531	
湖南路	长江之家 4/21 166m² 166万四室新空 86853620	金陵大公馆 10/24 133m² 178万直捷更名价优 66875661	幕府山庄 5/6 69m² 101.5万双南一北精装环优 66871328	江宁区	岔路口多套 7/11 50m² 28.5万朝南地铁口正正规户型 66899602	市政天元城 2/6 119m² 76.5万新空环最好地铁口 66899531	
湖南路	长江之家 4/21 166m² 166万四室新空 86853620	金陵大公馆 10/24 133m² 178万直捷更名价优 66875661	幕府山庄 5/6 69m² 101.5万双南一北精装环优 66871328	江宁区	岔路口多套 7/11 50m² 28.5万朝南地铁口正正规户型 66899602	市政天元城 2/6 119m² 76.5万新空环最好地铁口 66899531	
湖南路	长江之家 4/21 166m² 166万四室新空 86853620	金陵大公馆 10/24 133m² 178万直捷更名价优 66875661	幕府山庄 5/6 69m² 101.5万双南一北精装环优 66871328	江宁区	岔路口多套 7/11 50m² 28.5万朝南地铁口正正规户型 66899602	市政天元城 2/6 119m² 76.5万新空环最好地铁口 66899531	
湖南路	长江之家 4/21 166m² 166万四室新空 86853620	金陵大公馆 10/24 133m² 178万直捷更名价优 66875661	幕府山庄 5/6 69m² 101.5万双南一北精装环优 66871328	江宁区	岔路口多套 7/11 50m² 28.5万朝南地铁口正正规户型 66899602	市政天元城 2/6 119m² 76.5万新空环最好地铁口 66899531	
湖南路	长江之家 4/21 166m² 166万四室新空 86853620	金陵大公馆 10/24 133m² 178万直捷更名价优 66875661	幕府山庄 				