淘房周刊 Estate
◎最权威的财富地产杂志

高档二手房有点挺不住了

“虽说整体市场环境依然不容乐观,观望气氛仍然存在,但7月份成交量还是比较大的,我们做了将近27万元,比6月份有所上扬。”南京淘然居房地产经纪有限公司董事长崔荣丽告诉记者。据365地产家居网统计,7月份南京二手房个人挂牌量较6月份下降9.63%,成交量则增加了17.19%。不过,为成交做出主要贡献的是性价比较高的普通住宅,高档房屋如别墅、超大户型住宅依然难以出手,而且投资客已经有点挺不住了,开始将手中的房子进行选择性抛出。”

江宁高档二手房降价明显

“大半年来,南京二手房市场相对比较淡,部分比较差的房源和房主急需用钱的房子在降价,比较好卖的是次新房和中小户型,尤其是城北配套向来比较好,新房上市量不太大,所以二手房交易一直很好,7月份我们交易了30多套。不过,一些比较大的户型和高档二手房开始降价,房主心理预期下降,毕竟户型太大不好出手,而且资金压力也大。”专门做城北二手房交易的南京好邻居房地产代理销售有限公司总经理徐键说道。

对于聚集了南京不少别墅的江宁片区来说,高档二手房的价格降落得更为明显。南京帝丰房产公司总经理于华告诉记者:“虽然7月的成交要好于6月,不过高档二手房的压力明显偏大,二手别墅交易相对困难,成交周期变长。有的投资者甚至会同意以低出挂牌价20万-30万元的价格出售。”

投资者出现选择性抛售

二手楼市冷淡,投资者有点挺不住了,部分手上有好几套房子的投资者开始抛售,不过,他们并非将房子全部出手,而是有选择性地将房屋售出,保留一两套用于出租。

“如果是在2005年以前买的投资房,那么投资者就赚取了不少差价,即使目前的市场行情不尽如人意。由于观望大半年,房价依然低迷,而且担心两个月后市场不能反弹,所以投资者会选择适可而止,在已经赚钱的基础上少赚点,以免大量资金难以回笼,尤其是做生意的或急需钱的,更是会将部分房子出手。”崔荣丽分析道。另外,如果是在近一两年才买房子的投资者,他们赚取的差价会比以前的投资者少很多,如果总价不是特别高,他们会选择将房屋出租,以期待楼市回暖时再出手。

漫画 俞晓翔

议价空间不如想像中大

由于市场长期冷淡,不少房主的心理预期已经开始降低,买卖市场存在一定的议价空间,但这个空间并不像部分市民预想得那样大。

“房龄比较老的房子价格是有下降的现象,但好的房源降价空间很有限。”徐键说,例如好邻居房产近几天正在做一笔交易,位于城东的一套120平方米的房子,是2002年的房源,房主开价132万元,买主试图砍价到130万元,但卖方就是不肯让步,双方一直在博弈。也就是说,真正的好房源,尤其是学区房,议价空间并不如想像中的大。

另外,记者在采访过程中发现,三类房产比较好成交。一是100平方米左右的两房或小三房,而150平方米及以上的房子比较难交易;二是次新房和学区房;三是地铁楼盘。市场上的刚性需求是支撑南京二手楼市的主力,这类群体包括急需买房者及改善性购房者。前者因购买新房会有近一年的等待期,所以倾向于购买二手房;后者大多会选择120平方米左右的三房甚至四房。 **快报记者 张玮玲**

■你问我答

关于房产分割

问:1997年,我和父母三人在城北分了一套小两房。两年前,父母以30万元的价格将房子卖出,姐姐用这30万元买了房子和父母一起住。如今房子升值了,姐姐的房产证上没有父母的名字,我要求姐姐拿出10万元的卖房款,但她以父母还在住而拒绝支付,我该怎么办?

答:如果原小两房中有你的份额,你有权向你姐姐索取一定资金,具体数额多少,根据你提供的材料不能得出结论。如果你姐姐不给的话,你可以通过诉讼解决,但前提是你有原房产的份额,不然你无权向你姐姐索要,建议具体咨询律师后行事或直接委托律师代理。

关于房产公证

问:我想继承父亲的房产,必须要进行公证吗?有哪些房产需要公证?

答:您的情况需要办理房产公证。另外,以下几类情况也必须办理公证:一是继承房产,应当办理继承权公证书;二是遗嘱人为处理房产而设立的遗嘱,应当办理公证。如果这种情况的遗嘱当时没有公证,在遗嘱生效后,法定的继承人或受益人也应该根据遗嘱内容协商,签订遗产分割协议,经过公证证明后,到相关机关办理房产所有权转移登记手续;三是赠与房产,应当办理赠与人的赠与合同公证书。

本期主持:张玮玲
咨询电话:84783615
电子邮箱:kb-jls@163.com

好邻居房产 ★专业代理销售城北房
住房款房帖,公积金提取
本公司常年法律公证顾问:江苏省南京市石城公证处 资质证号000706 聘 业务员20名 51738515

精品房
尧化门 4/6 87m² 双南全明 可入户口 45.8万 66892471
吉祥山庄 6F 116+20m² 双南全明 精装有阁楼平台57万 66892471
中央门 3F 23m² 装修投资回报高 15.5万 85504550
晓庄旁门面 131m² 门宽8米双门面营业中市口好 105万 66950191
白.武学园小区 12/30 63m²2室1厅双阳台精装3中 63.8万 66950191
后宰门西村(97年) 6/7 65m² 南北全明可带户口 53万 66950191
小市新村 4/7 61m²2室1厅 98年房全明 45.3万 66950191
幕府山庄05房 1/6 88+5m² 双南全明新空 62.5万 66950191
中央门干休所 1F 104+40m² 院加盖1间 98年房装修 75.2万 85504550
安怀新村 1F 53m² 小区管气有院 30平方 36.5万 85504550
安怀村车站 1F 50m²99年房 精装院30平方 38万 85504550
恒盛嘉园 5/6 85m² 新空全明天然气 49万 85504550
中央门大家乐旁 6F 88+65m² 精装另加露台露台 66.8万 85635935
千休所云燕园 2F 85m² 精装2室2厅小区好 75万 85635935
千禧苑(多套) 4F 90m²03年房精装拎包住送地下室 87.3万 85635935
金陵新九村 4/7 43m² 精装拎包入住2000年房 30.5万 66950190
金陵小区 5/7 60m² 精装双南入户口 38.8万 66950190
五塘广场旁 5/7 49.63m²98年房南北全明 31.8万 66892470
白云新寓 4/7 48.64m²98年房全明2室1厅 31.3万 66892470
城市绿洲 4/7 82.2m²07年新空双南一北 64.5万(含税)66892470
中央门欣芝园 10/11 118m² 精装景观房高档小区 115万 66891966
营苑西村 5/7 61m² 新空房可带户口学区房 43.2万 66891966
张王庙 6/6 58m² 双南房型佳 35.2万 66873411
黄家圩 5/7 63m² 装修双南带户口 45万 66873411
五塘新村 6/6 44m²05婚装1室2厅28万 66873411
小市街 5/5 51m² 南北装修可入户口 30.6万 66873317
中央门郭家山 3/6 65m² 双南管气小区带户口 41.5万 66873317
晓庄广场旁 6/7 91m² 精装拎包入住 61.5万 66950192
和燕路小区 3/7 85m² 双南一北98年房 52.8万 66950192
小市街88号 5/7 53m² 南北全明装修96年房 39.5万 66892703
天然居 1/6 86m²天然氧吧阳光好有地下室 79.8万 66892713

下关区
栖.幕府山庄(特价) 1F 60+10m²3室 南北简装带户口 38.3万 66950191
中央北路(00) 1F 104+5m² 前后院80平方院加盖1间 75.3万 66950191
中央门(特价) 1F 36m² 新婚豪装全明管气 23.3万 66950191
中央门小市村(特价) 2/7 88.3+12m² 双南精装得房率高很大 61万 66950191
小市村 5/6 51m²2室1厅装修学区房带户口 38万 66950191
和燕园 1/7 60m² 双南院25m²装修 50.8万 66950191
玄·小御林山庄 2/7 96m²3室2厅精装天然氣吧 79.5万 66950191
小市新村 4/5 48m²2室1厅全明管气 31.5万 66950191
盛世花园(98) 1/7 架空62m²2室1厅全明小区佳 40.5万 66950191
幕府山庄 1/7 81m² 精装院20 98年房 60.9万 66873317
水关桥特价房 5/7 65m² 双南全明带户口 39.8万 66950191
玄·机电花园(多套) 5/6 132+16m²3室2厅2卫全明128万 66950191
玄·御林山庄 5/6 105.1m²07年婚装3室2厅天然氧吧 108万 66950191
栖.林景瑞园(多套) 2/11 95m²2室2厅新空全明管气 79万 66950191
玄·文锦雅苑(多套) 5/17 108m² 精装3室2厅2卫全明91万 66950191
玄·阳光嘉园 11/12层190m²4室3厅2卫+30m²景观房 163.8万(含税)66950191
栖.和燕花苑(98) 1/7 92+10m²3室2厅全明高档小区 65万 66950191
金基翠城(多套) 3/11 113m²3室2厅全明高档小区 129.5万 66950191
金碧花园 4/6 72m² 南北新婚装全明管气 51.5万 66950191
和燕园(多套) 4/7 64m² 双南新婚装环境佳 54.9万 66950191
玄·营苑新寓(多套) 4/7 61m² 南北精装学区房(99年)44.5万 66950191
黄家圩 5/7 71m² 双南一北临红山树林 50万 66873317
五塘新村 7F 50m²全明有平台96年房小区好 29万 66873317
黄家圩(多套) 3/6 42m² 南北全明 29.2万 66873317
小市街 4/4 46+16m² 南北全明空房 28万 66873317
小市新村 1/7 81m² 精装院20 98年房 60.9万 66873317
安怀村小区 6F 47m²2双南管气全明 30.5万 66873317
中央门 3/7 62m²小区全明简装带户口 44万 66873317
中央门安怀村 5/7 66m²双南管气装修入户口 48.5万 66873317
五塘新村 5/6 50m²精装2室1厅拎包住全明 34.5万 85635935
五塘新村 1/6 60m²双南装修院40m²阳光好 41.8万 85635935
中央门大家乐旁 2/6 51m²装修2室1厅地势好 37.5万 85635935
石城家园 2/9 103m²06年精装3室2厅小区好 85万(含税)85635935
五塘新村 2/6 45m²装修阳光好 28.9万 85635935
中央门泰和园 6/11 90m²精装拎包入住小区好 75.5万 85635935
中央门郭家山 5/6 80m²精装3室1厅拎包住管气 50.5万 85635935
中央门欣芝园 5/6 100m²精装拎包住06高档小区 106万 66950190
中央门伍佰新寓 2/6 111m²3室2厅全明豪装 82.5万 66950190
五塘新村 2/6 48m²南北简装价格低 29万 66950190
燕归园 1/7 54m²南北全明环境好 35.2万 66950190
中央门安怀村 5/7 52m²07年婚装地势好交便 40.2万 66950190
中央门干休所 3/6 102m²精装全明管气房新 74万 66950190
安怀新村 1/6 58m²双南有院30m²34万(居)66950190
安怀村 5F 72m²精装双南带外地户口 52万 85504550
五塘村 5/7 86m²3室1厅精装01年房 64.8万 85504550
先锋广场(多套) 5/17 35.6+35.6+8m²商住两用挑高5米 42.5万(净得)66950192
泰和园 11/16 97m²精装双南厅大全明景观房 81.2万 66950192
五塘新村 5/6 58.8m²装修南北全明 38.8万 66950192
盛世花园 1/6 62m²两室一厅2000年房带户口 41万 66950192
小市村 2/6 48.5m²两室一厅装修家电全靠红山地铁对面(二实小)36.3万 66950192
旭日景城 1/6 109m²三室两厅07年装修05新房 82.5万 66950192
中央门大家乐旁 2/6 57m²2室1厅装修全明39万 66950192
幕府一村 2/6 81.5m²精装送设施全明 56.8万 66892713
五塘广场旁 7F 72m²双南06婚装露台50平米 42.5万 66892472
恒茂家园 3/7 43m²05房清爽装修送设施 22.6万/居 66892472
金陵小区 5/7 60m²精装双南可入户口 38万 66892472
安怀村 2/6 33.5m²南北管气小区好 19.6万 66892472
盛世花园(99房) 4/6 63m²精装带户口 43万 66873411
金陵小区 3/7 64.3m²06新精装双南一北 40万 66873411
和燕园 1/7 60m²院25平方价优房型佳 51.5万 66873411
小市新村 1/3 56m²双南装修34万 66873411
泰和园 11/16 88m²双南精装75万 66873411
迈皋桥地铁口 3/7 68.25m²装修双南全明地势佳 50.8万 66892470
月苑二村 5/6 55m²南北全明交便生活便 38.5万 66892470
城市绿洲一期 5/6 122m²豪华装修暖气送地下室115万(含税价)66892470
幕府佳园(多套) 9/11 97m²08年新空房双南全明管气含税 65.8万 66892470
东井亭 2/5 40m²精装双南全明拎包入住29万 66892470
旭日景城 1/6 109m²07年新空房3室全明 82万 66892470
受拆迁委托急购城北房50套
房源热线:66891977
栖霞区
戴家巷 5/6 120m²3室2厅装修新房价优 112万 66891966
小市新村 3/5 49m²双南装修管气正规小区 31.2万 66891966
旭日景城 4/7 105m²3室2厅双阳台全明07年房含税88万 66892703
安怀村 2/7 56m²双南厅大装修93年房 38.2万 66892703
五塘村 4/6 62m²精装双南拎包入住94年房 44.9万 66892703
东井村39号 2/6 52.1m²南北管气装修车站旁 35.5万 66892703
汽轮四村 3/5 48m²南北管气交通生活方便价优 30.2万 66892703
幕府佳园(多套) 5/6 92m²2室2厅07年房双南67.5万(含税)66892703
干休所 6/7 65m²两室98年房新装交通好价优 42.5万 66892703
滨江花苑 7F 52m²2室厅大装修2000年房价优 34.8万 66892703
幕府山庄 1F 63m²双南精装院子30m²可入户口 43万 66892471
化纤新村 4/6 120m²三南全明可更名 44.5万 66892471
晓庄太平村(多套) 1F 54m²全明精装院子20平方可入户口 31.5万 66892471
迈皇桥和燕花苑 1F 80m²双南精装院20m²63万 66892471
八卦洲小城镇 1F 70m²双南全明精装院子40m²27万 66892471
红山路(华电一宿舍) 6F 61m²双南全明精装可入户口 44万 66892471
和燕路小区(99) 4/7 91m²3室1厅全明精装 56.3万 66950191
迈皇桥地铁口(98) 3/7 99m²南北装修交便 60.8万 66950191
华电路 2/5 62m²双南全明管气学区房 43.5万 66950191
迈好又多旁 2/6 44m²2室1厅管气交便 31.5万 66950191
和燕花苑 7F 64m²小区好婚装48万 66873317
城市绿洲 5/6 88.5m²06年房新空全明66万(含税)66892713
阳光雅居 16/18 101m²简装两室两厅75万 66873411
迈皇桥 6F 44.18m²封闭小区南北全明 26.5万 66892470
迈皇桥 4/7 80.75m²装修双南全明地势佳60万 66892470
迈皇桥 2F 55m²南北管气交便35.2万 66891966
特推兴贤佳园 3F 69m²39.8万/产权新房精装天然气含税 85504550
特推兴贤佳园 1F 56m²31.9万/产权装修含税 85504550
特推银龙花园 11/11 85.24m²37万/产权/地下室管道煤气 84234456

玄武区
锁金村 4F 59m²装修管气可入户46.8万 66892471
富贵山 4/7 79m²3室装修98年房70万 66892471
曹后村 4/5 59m²双南装修可入户口 42.8万 66892471
松林谷 4/5 97m²全明新空景观房 99.6万 66892713
板仓街 2/7 71m²简装全明成熟小区十三中分校01房 56.2万 66892713
聚宝山庄(多套) 6/11 100m²依山伴水北京东路小学68万(含税)66892713
御林山庄 5/6 85m²精装拎包住天然氧吧 80万 66892713
曹后村邮电宿舍 4/5 56m²装修设施齐全交通便利 37.8万 66892713
红山路(98房) 5/7 58m²南北房型佳 39.5万 66873411
(价优)北苑小区 4/7 49m²装修全明交便 30.5万 66891966
(价优)北苑小区 2F 60m²全明双南学区房36万 66891966
红山路天然居 4F 98m²精装双南高档小区93万 66891966
樱铁村 2F 58m²精装双南管气41.8万 66891966

其他区
程阁老巷 12F 63m²装修武学园小区63.8万 85504550
工人新村 3/5 55.2m²双南价格低40.5万 66892472
紫竹林 6/7 75m²南北精装拎包送设施交便 71.2万 66892472
镇江路 3/5 55m²双南全明精装小区好 42.6万 66892472
钟阜路2号小区 2F 67m²装修双南管气57万 66891966
特推马群 6/6 65m²28万/产权 新空毛坯送阁楼管气地铁口 84360873
特推马群 4/6 80m²36万/产权/新房毛坯地铁口 84360873
特推马群 2/6 45m²18.5万/产权煤气管道 84360873
特推仙林 3/7 51m²22万/产权管气地铁2号出口天然气 85752337
特推仙林 6/6 159m²45万/产权/送阁楼60m²天然气地铁2号线 85752337
特推仙林 2/6 75m²30万/产权/地铁2号线出口天然气 85752337
特推银龙花园 10/11 66.8m²29万/产权/送地下室管气 84234456
特推银龙花园 11/11 84m²35万/产权/送阁楼煤气管道 84234456
求租、出租大量城北房屋;租房大管家:66950137