淘房周刊 Estate
◎最权威的财富地产杂志

中小户型二手房最好卖

“从今年前8个月的情况来看,南京二手楼市比去年冷清不少。“新房价格变动,造成很多二手房购买者观望,使下游产业出现一定程度低迷。”南京好邻居房地产代理销售有限公司总经理徐健解释道。不过,记者调查了解到,尽管整体行情不太好,但视片区和户型不同,部分二手房成交情况相对乐观。如城中、城南与河西的交易相对比较好,中小户型二手房最畅销,而且议价空间较小。”

潜在购买力旺盛

近几个月来二手房市场成交萎缩,华侨路和江北中介一条街上有不少门店关门或改行。但徐健认为,“南京二手房市场依然存在很大的购买力,只是暂时被压抑,或者被浓厚的观望气氛所掩盖。”他告诉记者,城北的购房者一次性付款的占三成左右。而在城南,顺驰不动产城南区域经理杨春宇表示,城南约有四成的购房者选择一次性付款,而且即使贷款,也很少有人贷足额的。由此不难看出,南京二手房市场潜藏的购买力还是巨大的。

南京我爱我家市场部经理舒莉莉认为,南京老城区的成交相对稳定,刚性需求也比较强,即使部分房源暂时卖不出去,房主也可以将其出租,获得很好的租赁效益。河西的龙江也是值得关注的热点,该片区集中了拉小、力小、琅小、29中、宁海中学分校,近几年来分校的成绩也是相当好,家长开始关注这些片区的学区房,加上龙江本身的配套成熟,居住环境很好,更是聚集了不小的购买力。

中小户型受青睐

据365地产家居网数据统计显示,9月上旬,南京市(包含溧水和高淳)个人二手房挂牌量为5310套,比8月同期的4153套增长27.86%。户型方面,据记者采访发现,河西80–100平方米的二手房最好卖,部分120–130平方米的户型销售情况不错。“河西是比较新的片区,房龄都比较短,该片区的购买人群有比较强的购买力,大多能接受80–150万元的总价。”顺驰不动产区域经理时磊说。

记者从城南了解到的信息是,总价40–60万元的小户型相当好卖,总价80万元的两房或小三房卖得也不错。虽然比去年同期的成交量有所下降,但相对于其他几个片区,城南的成交还算比较稳定。

在城北,7000元/平方米的二手房很好卖,总价大概在40–50万元的房子比较受市场认可,总价60万元左右的房子约占成交量的五成。

稍有不同的是,虽然江宁也是以总价50–70万元的两房或三房最好卖,但江宁的高端物业也比较受人关注,尤其是绿化好、物业好的小区,房子不仅少有降价,反而价格坚挺,几乎没什么议价空间。

快报记者 张玮玲

■ 你问我答

关于房产过户

问:我于2000年在玄武区买了一套120平方米的房子,2003年3月办理了房产证和土地证,如今我因工作调动要到别的城市,想把房子过户给姐姐,不知道办理赠与手续还是办理买卖手续更划算?

答:赠与有两种情况:一是普通赠与,一是无偿赠与。普通赠与也被称为直系亲属赠与,需要提供双方的关系证明,接受赠与的范围需要是具有赡养关系的或是继承取得;而无偿赠与,是在双方没有直系亲属关系下的一种赠与方式,房产交易双方为了规避税费一般都采取无偿赠与的方式。

很多人试图通过赠与手续节省的钱,实际上就是一笔契税。如果您按买卖的方式办理过户,您的房子本身已超过5年,只需按总2%交纳契税。如果您按赠与方式办理过户,先要到公证部门办理赠与公证,然后办理房屋评估作价和房屋鉴定,最后到房产所属管辖的房屋土地管理局办理赠与过户手续,这里要缴纳4%的税费。因此您的情况按买卖方式办理过户更划算。

关于房产评估

问:我于4年前在栖霞区买了一套80平方米的二手房,当时未办过户,只签了协议。现在我想办理过户,但房价比4年前涨了不少,请问这套房估价时是按4年前的价格评估还是按照现在的房价评估呢?

答:应该按照现在的房价进行估价。建议二手房交易最好尽快过户,因为时间拖得越长,变数就越多,交易时面临的麻烦就越大,即使资金不够,也可以通过房屋贷款等方式解决。

本期主持:张玮玲
咨询邮箱:kb–jls@163.com

现金收购 代理销售
66702995 66703793
苏商
代办企业、个人疑难贷款 83358119
招聘业务员 底薪+高提成+奖金 83343992
南京楚丰房产销售有限公司 征房热线:83343992

征房热线	鼓楼共赢 83949460	石鼓路中杰 86795369	集庆门世之居 68698273	尧化门品尊 66885060	迈皋桥华商 83952717	湖南路明星 83358119	山西路万代 85176986	集庆门安华 52207085	白下路金兆 83972740

特推门面	新街口 26/32 86m² 全明西南 74 万 86795369	阳光嘉园 1/11 99m² 小区环境好简装有车位 84 万 66702995	长江路新房 5\9 80.3m² 高档小区豪装特价 81.9 万 85957028	13中旁 5\6 61.2m² 昆小 13 中房佳全明 54.9 万 85957028	集庆门 6/6 48m² 两室一厅全明地势好 34.5 万 52207085	张府园地铁口 16/24 71.3m² 精装修一中学 47 万/居 83949460	中山门小区 3\7 77m² 双南双阳精装 71.2 万 85176986	三西路 12\26 102m² 商住全明地势佳 73 万 51585590	镇江路门面 1F91.5+15m² 营业中市口好 114 万 83340781	鼓楼钟阜路 2\6 45m² 双南急售 32.8 万 51585538	清江花苑 1\7 95+20m² 全明豪装 93 万 83343511
	茶花里 2/6 60m² 双南可入户 45.5 万 13776660038	康盛花园 5/6 99+16m² 精装修全明实际面积大 84.2 万 66702597	和燕路小区 2/7 54.27m² 精装大单送家电南北全明 36.5 万 66706211	水西门(尖顶) 6/6 50m² 南北居住权地段佳 33.5 万 66706211	五塘新村 1楼 75m² 精装厨卫全宜投资 45 万 66706211	大厂区化建新村 4/4 50.32m² 简装全明实际面积大 11.5 万 66706211	尚书巷 6/7 53m² 精装管气低价 37.8 万 66706190	红山路 6F61m² 双南装修带户口 39.5 万 85511285	鼓楼公园旁 4/7 58m²95 年房新豪装未住 66 万 66706193	盛世花园 1/7 63m²98 年交便价优 37.5 万 66703793	梅园旁 1/6 30+30m² 特价急售 28 万 66703735	二条巷 7/7 60m² 特价双南全明地势好 47 万 66706192

鼓楼区		清凉山庄	2\7 68m² 精装小区交便含税 66 万 83343992	花园路别墅	1/3 184m² 豪装送花园车位 280 万 66702996	宏鹰大厦	10/25 119m² 精装商住两用 108 万/产 86642740	绣花巷(特价)	6/7 71m² 双南一北全明 59.8 万/产 86641442	秦淮区		热河南路	4\6 48m² 南北精装交便 36.5 万 51585502	迈皋桥	3/5 48m² 双南管气 32.8 万 85511285
北极西村多套	5/7 62.03m² 景观房型好双南 76 万 66703787	三牌楼	6\9 68+5m² 学区好房佳 62.5 万 85957078	花园路多套	1/7 50m² 赠送 30m² 院子 34 万 66702996	侯家桥	3/7 62m² 三室精装全明 58.8 万 86329609	游府新村	2/7 61.1m² 游小精装 76 万 66706189	大明路旁	4/7 74m² 双南精装全明双阳台 60.5 万 66703735	热河南路	7\7 75m²2000 年装修送设施 46.8 万 83340781	迈皋桥	2F 33m² 装修管气 17.8 万 85511285
北京西路	1\7 70+50m² 双南三室特大院子 66 万 51585538	三牌楼	5\7 51m²95 年房型佳生活便 43 万 83340781	黄埔花园多套	3/6 93m² 小区有地暖精装 118 万 66706187	后标营	6/7 85m² 双南全明精装 72 万 82083986	御道街 98	9F 83m² 双南装修电梯 64 万 13776411816	弓箭坊	27/30 101m² 三室送设地势好 78 万 52207085	水关桥	3/6 78m²05 新空送地下室 60.8 万 86329609	迈皋桥	5F 49+5m²08 年新装修未住 31.8 万 85511285
财大旁金川雅苑	4/5 53m² 双南小区环优 45 万 66702595	三牌楼大街	5/5 50m² 精装南北价优 38 万 86894762	南师附小	3/7 63m² 精装拎包入住 85 万 66703787	后标营 50 号	1\7 67m²98 年房院 20m²60.5 万 85176434	建邺区		光华门	1/5F 46m² 简装地势好适老人 37 万 68698274	天燕园	1/7 78m² 精装拎包入住交便 68.5 万 66703793	迈皋桥地铁口	5/6 49m² 两室一厅精装未住 31.2 万 52207085
戴家巷	3\6 56m² 双南精装 48.5 万 51585502	三牌楼大街	3\7 53m² 双南小区新 49.2 万 85176986	斯亚花园旁	4/7 52.5m² 多套 99 房小区环境好 52 万 66703787	环北对面	1/7 50+15m² 南北精装有院送车棚 49.5 万/产 86642740	爱达花园紫藤园	2/6 101+6m² 三室两厅 07 年 20 万豪装 92 万 52207085	集庆路	2/7F 40m² 南北全明可加盖 33.5 万 68698274	土城头(可开店)	1F 60+20m² 装修院子大 48 万 83920430	栖化生活区(90 年)	3/5 71m² 双南清爽装修有暖气热水可入地外户口 28.4 万多套 85560545
凤凰花园城	1F 52m² 精装力小院 15m²58 万 68698275	三牌楼大街	2/7 40m² 交通便利采光好 30 万 66702996	四牌楼	3/7 91m² 精装全明拎包入住 98.5 万 66706187	健康大厦	5/29 65.3m²01 房双南 62.8 万/产 85995980	奥体双和园	11 跃 12 126+64m²06 房实际面积大 94 万 82083986	丽锦华庭	8/12 86.7m² 双南厅 18m² 新空房 72.8 万 66706211	五所村	3\6 40m² 精装房佳 30.5 万 51585590	胜利村	2F50m²08 精装拎包入住 28 万 51545091
古平岗	1\6 62+20m² 院双南境佳特价 51.9 万 85957078	三牌楼新房	6\7 70.5m² 小区好精装物管 68.9 万 85957028	台城花园	5/7 123m² 精装全明三南 218 万 66706187	健康路	5/7 55m² 南北新精装 46.5 万/产 86642740	白玉兰公寓	6/7 80.2m²02 年商品房精装 78 万/产 86642740	龙苑二村	6/7 60m² 精装 98 年房 47.5 万 66706189	五塘村	3/7 58m²98 年房精装交便 36.6 万 86894762	胜利村	1F 85m²08 精装可做门面 38 万 51545091
古平岗	1\6 58.85m² 双南精装院 40m²55 万 51585502	山西路	6\7 50m² 南北精装天然气 38.8 万 51585538	天正湖滨	2/18 134.5m² 新空景观佳 264 万 66702995	解放路	1F 56+60m² 双南明院大 54 万 13776411816	茶南明园	1F 47+10m² 南北采光好送院 10m²35.5 万 66706192	秦虹岗虹苑	6/7 66.2m² 双南一北全明 49.5 万 83949460	五塘村	4/6 44m² 装修生活便利 27 万 86894762	望燕名居	2/6 42m²03 年新空全明 28 万 85638579
古平岗	1/6 59m² 双南简装院 40m²55 万 86329609	山西路	3/6 83m² 南北全明 72 万 66706193	樱驼花园	6/6 61m² 南北全明管气暖气 43.8 万 66706190	锦江丽舍	12/20 38+38m² 装修全明 46 万 13776660038	大明路门面	1F 90.6+80m² 门宽 8 米院 60 独门 116 万/产 86642745	秦虹乔虹苑	5/7 66m²99 年房三室全明 51.2 万 85176434	五塘村	6/7 65m² 新装地势佳 42.2 万 86894762	仙林康桥圣菲	3/5 52m² 双南精装花园洋房含税 40.5 万多套 85563400
古平岗天津新村	3/6 65.8m² 双南全明管气 57.8 万 83949460	马鞍山路 2 号	7/8 70.5m² 精装 00 房阁楼 79.8 万 66703787	月新公寓	6/7 130m² 精装全明朝南 160 万 66702996	蓝旗新村	5/6F 53m² 双南地势好 39.8 万 68698274	典雅居(多套)	3/6F 93m² 精装南北地势好 94.5 万 68698275	秦虹小区	1/7 58.35m²98 房精装 53.6 万/产 85995980	五塘村	7/7 83m² 装修价优 47 万 66703793	仙林仙鹤公寓	2/5 99m² 双南精装修拎包入住 67 万多套 66885060
鼓楼百子亭	4\7 54m²13 中精装天燃气 49.3 万 85176986	十三中旁	4/6 78m² 型佳地势好 70 万 66706193	珍珠饭店旁	13/16 74m² 地势佳投资少回报快 71.8 万 66706190	蓝旗新村连家店多套	1/6 69+50m² 地势绝佳精装市口好 83.8 万 66703735	福园	6/7 60m² 装修全明 46.5 万 13776660038	水西门广场旁	4/6 57m² 南北通透两室全明 42.8 万 66703735	中央北路	2/6 44.1m² 套型佳总价低 29 万 66702595	仙林新村	5/6 61m² 南北全明简装紧靠南师大含税 38.5 万多套 85560545
国自南瑞	1\6 76m² 小区装修院子 76.8 万 83343511	天山路	5/6 61.2m² 最东头全明 55 万 66706193	珠江路	6/6 53.64m² 精装拎包入住地段佳 47.8 万 66703787	六中对面	5/7 56m²3 室 1 厅全明 47 万/产 86642740	皇册家园	6\9 100m² 电梯豪装物业优 145 万 83340781	天都芳庭	5/7 115m² 双南全明交便 94 万 66706192	中央门	1\7 62.4+12m²12m² 院房新学区好 45.9 万 85957078	仙林亚东城	4/18 97m² 三南全明新空含税 62.5 万多套 66885060
河西宁工新寓	5/9 80m² 三室交通生活便利 67.8 万 66706197	西康路	3/5 71m² 全明双南双学区 94 万 66702996	总统府旁	4/6 70m² 双南三室小区 66 万 13776411816	梅花山庄	6/7 89m² 精装管气环优 89 万 66706211	金马郦城	3/8 105m² 豪装有电梯三室 103 万 66703735	怡馨花园	5/11 78m² 双南精装 03 年房 77.9 万 66706189	中央门	3/6 65m² 双南双阳台全明 42 万 82083986	仙林雁鸣山庄	独立别墅 478m² 独栋别墅花园 1600m² 有产权含税急售 330 万多套 66885060
虹桥	1\7 118+20m² 全明装修 120 万 83343511	西桥	3/7 99m²98 年房双南厅大全明 110 万 66706193	白下区		秣陵路	2/7 69m²07 婚装双南 67.8 万 86329609	梅花里	4/6 47.5m² 全明 07 年婚房设齐 41.3 万 66703799	怡馨花园	6/11 100.66m² 双南精装高档小区 95.5 万 66706211	中央门	4/6 70m² 独立小区交便环优 48 万 66702597	仙林雁鸣山庄	独立别墅 230m² 独栋别墅花园 300 平产权双车库豪华装修 280 万多套 85563400
湖南路	6\7 62m² 精装学区好特价 56.9 万 85957028	中南园	17/26 50.18m² 单室套价格低 35.8 万 66702595	(学区)清河公寓	1/7 73.5m² 精装双南全明瑞北小学 82 万 66706197	南苑真园	4/7 53.5m² 南北精装管气 45 万/产 86642745	南湖春晓	2/6 143m² 空房含税小区优 126 万 66702995	怡馨花园	10/11 85m² 双南精装全明交便 90 万 66706192	中央门	3/6 69.86m² 独立小区交便可入外地户口 48.3 万 66702597	晓庄旁	3/6 115m² 精装送设施含税 78 万 85638579
佳盛花园	2/7 63m² 精装双南全明管气 69 万 66706190	钟阜路	4\6 60.25m² 双南精装交便 47.5 万 51585502	白下路	6/7 51.5m²08 精装 45.5 万 13776411816	三条巷	4/6 69.7m² 精装修地势好双南 65.2 万 66703785	南湖公园门口	2/7 86m² 豪装厅 20 大花园 71.5 万 52207085	殷高巷小区	1/7F 51m² 南北院 10m² 地势好 47 万 68698274	中央门白云新寓	3/7 59.6m² 朝南精装修 34.5 万 83949460	新联二村	2F 59m² 双南 08 年精装 36.5 万 85638579
康怡花园旁	6/6 82m²03 婚装一梯一户 64.5 万 66706197	紫竹林	4/6 110.98m² 地势佳套型佳 88 万 66702595	白下路口	5/7 45.22m² 两室一厅学区好 40.8 万/产 86641442	三条巷	2/6 55m² 双南地势佳特价 45.3 万 66703799	南湖玉塘村	4/6F 60m² 南北可入户口 46.5 万 68698275	中华路牵牛巷	4/7F 50m² 精装南北地势好 43.6 万 68698275	中央门小市新村	3/6 55.8m² 双南全明管气 34 万 83949460	行知园	3/6 60.5m² 双南全明装修套型佳 40 万 66706597
芦席营	3\7 50m² 南北小区天然气 46 万 51585538	玄武区		常府街	2/7 69.84m²05 精装双南一北 65.8 万 66706189	升州路	2/5 50m² 南北装修 42.8 万 13776411816	南苑安康村	2F/6F 64m² 简装南北可入户口 51 万 68698275	下关区		栖霞/其他		亚东城三期	7/11 133m² 景观房送入户花园新空含税 95 万多套 66885060
马台街	5/7 80m² 小区双南精装 83.9 万 66706187	板仓街	2/7 71m² 全明交通便利 54.8 万 66702996	常府街(好房)	2/7 59+6m² 新豪装送车棚 56.8 万/产 86641442	四方新村	4\7 108m²00 年精装全明 75.5 万 85176434	三中特价房	21/25 52m²01 年房型正 43 万/产 86642740	白云亭门面	1/1 62.3m² 人流大正规门面 58/居 66706189	东井亭	5F 72.5m²3 室 1 厅房型好送设施 53.8 万 51545091	尧安新村北苑	2/7 78m² 双南精装拎包入住 42.9 万多套 66885060
牡丹里	1/6 55m² 全明精装拎包住房型好 53.5 万 66703799	北门桥	27/30 72m² 全明特价含税 58 万 66703799	朝天宫	2/7 78m² 双南精装全明 69 万 86329609	太平南路	5\7 61m² 房型佳小区好 55.4 万 85957078	泰达新寓	4/6 125m² 豪装地铁口含税 110 万 66702995	定淮门大街	7/阁 85+40m² 精装设齐小区 01 年房 78 万 66703799	枫林新寓	1/6 85m² 双南全明精装栖霞建设的房子 51 万多套 66885060	尧石二村	1/5 56m² 新婚装院大已加盖拎包入住 33 万多套 66885060
南财大旁	5\7 56m² 南北天然气厅大 48.8 万 51585538	曹后村双门面	1/6 58.4m² 市口好门头宽 6 米宜投资 68.5 万 66706197	朝天宫	5F 50m² 地势佳生活便 37.8 万 83340781	天地化验	2/7 62m² 装修套型佳交便 51.5 万 66706197	万达东苑	5\11 103m² 小区中心经典小三室 116 万 83343992	二板桥	4/6 57m² 双南装修小区管气 40 万 86894762	和燕花苑	1/7 79m² 双南装修院 20m²58 万 85511285	盘龙山庄	17幢 1F60m² 可带户口新毛坯 19.3 万 13851474709
南冬瓜市	2/6 58m² 南北装修学区房 61 万 82083986	大纱帽巷	2/7 74m² 装修双南租金高 73.8 万 66703785	程阁老巷	22/32 56m² 装修全明 52 万 13776660038	天坛新村教师公寓	1/7 60m² 院 20m² 环境好房型佳 44.8 万 66703785	西堤国际二区	6\18 99.04m² 三南小区景观房 88 万 83343992	和燕园(多套)	4\7 63m² 精装双南全明 54 万 51585590	和燕路小区	1/7 54m² 两室一厅院 20m²35.8 万 85638579	盘龙山庄	17幢 3F63m² 交通便利新空 21 万 13851474709
南京饭店旁	1/7 119m² 精装双南管气院 30m²120 万 66706190	富贵山	5/7 59+4m² 精装全明观山景套型佳 46.8 万 66706211	夫子庙连家店	1F 60m² 人流量大宜投资 86 万/产 86642745	外贸公寓	5/6 102m² 装修 3 室 2 厅外贸宿舍 106 万/产 86641442	西堤国际二区	1\18 127.6m² 南北小区中心新空房 110 万 83343992	金碧花园多套	3/6 102m² 小区双南全明精装 73 万 66706187	化工一厂	4F 60m² 双南精装修带户口 32.8 万 85638579	盘龙山庄	17幢 5F63m² 可带户口 19.9 万 13270745997
南师附中旁	6\7 50.6m² 装修小区学校旁 37 万 83343511	红山路	2/6 81m² 独立小区安静出门车站 58.2 万 66702597	观音里小区	5/7 54m² 南北通透交便 53 万 66706192	西一新村	6/7 47.8m² 简装地势好 42.5 万/产 85995980	沿河二村	3/6 47.4m² 南北成熟小区 40.8 万/产 86642745	金陵五村	4\7 57.8m² 装修全明 36.8 万 83343511	化纤新村	2/6F 61.2m² 南北简装送设施 34.6 万 51545091	盘龙山庄	17 幢 2F86m² 新空 28.4 万 13851474709
宁工新寓(多)	1\7 85+40m² 全明装修 79.3 万 51585590	后大树根	2/6 82m² 小区双南精装 95 万 66706187	光华东街	2\5 70m² 新豪装 15 万含税 55.5 万 85176434	象房村	1\6 50m² 院 25m² 管气全明 38.5 万 85995780	沿河五村	2/6 57.1m²08 精装全明 47 万 13776660038	清江花园	11/11 162+20m² 豪装送设急售环优 165 万 66703735	金尧新村	4/6 60m² 南北精装拎包住可入外地户口 33 万多套 85560545	盘龙山庄	35 幢 6F63m² 送阁楼 21.5 万 13270745997
裴家桥小区	3\6 59.74m² 双南精装地佳 64 万 51585502	后宰门	6/7 66m² 房型佳可入户口 48 万 66703785	光华路	1/6 68+15m² 精装全明南北通透 50.5 万 66703735	新街口	6/7 30.2m² 南北全明装修 30.9 万 82083986	中海二期	1\18 115m² 有独立院子 120 万 83343992	清江花苑	11\12 163+20m² 豪装全明跃层 165 万 51585590	金尧新村	6/6 80m² 双南全明简装可以入外户口急售 39.5 万多套 66885060	盘龙山庄	35 幢 2F63m² 交通便利 20 万 13851673740