

# 淘房周刊 Real Estate

◎最权威的财富地产杂志

## 2月上旬成交量涨了两成

# 学区房产走俏助推二手房回暖



需求增加,学区房产资源更紧俏 资料图片

2月上旬,江南八区二手房的挂牌量和成交量都大幅上升,江北市场的来访量和挂牌量大幅增长,学区房交易更是提前进入小高峰,从大年初二就陆续有成交。南京二手房市场渐露回暖态势。

### 挂牌量和价格都涨了

南京网上房地产统计数据表明,二手房需求持续增加,2月上旬共成交1259套,相比1月上旬的1035套,增长约20%。对此,南京我爱我家市场部经理舒莉莉解释说,经过去年下半年以来的长期观望,加上年前接连出台的利好政策,价格已经基本达到购房人的心理预期,刚性需求逐渐释放,促成了春节后的市场回暖。

2月上旬,网上个人挂牌量达到4108套,其中江宁区挂牌量增加最多,达到791套。挂牌价格也出现一定程度的上扬,全市挂牌均价为7375元/平方米,较1月上旬挂牌均价多出了160元/平方米。“挂牌房源总量增加,高档楼盘量也会有所增加,从而拉动挂牌均价上浮。同时,年前出台的营业税和个税新政,使房主对楼市的信心增加了,会相应提高挂牌价格,从而整体抬高二手房挂牌价。”365地产家居网置业频道总监单伟表示。

### 江北买房可选空间大

记者从江北多家中介了解到,2月上旬江北二手房成交量呈增长趋势,不过,新增挂牌量远大于成交量,短期内存在供大于求的情况,价格不大可能会上浮,买房者的选择空间更大。专营江北二手房业务的友邦置业统计数据表明,2月上旬,浦口客源量较1月增长29%、新增房源增长54%、成交量增长29%;大厂客源量较1月增长56%、新增房源增长106%、成交量上涨20%;六合客源量增加33%、房源量增加109%、成交量上涨100%。近来,江北有新楼盘抛出3090元/平方米的低价,但地理位置、房型、楼层、采光等要素都很好的房子,仍然维持4500-5000元/平方米的均价,并没有对二手房市场带来很大的冲击,房屋中介的客户咨询量仍有增加趋势。

### 学区房市场升温早

“今年的学区房市场热得比较早,门店从大年初二就有人值班,当天就有房源成交,市

场上也出现了一些新现象。”专业做学区房的泰丰房产总经理王明军告诉记者,以往父母大多是在孩子读书的一两年前开始寻找合适的学区房,但现在情况有所改变,不少家长提前三五年开始买房,这在一定程度上增加了需求量,从而使有限的学区房资源更紧张,也缩短了房源的销售周期,“经常是一两周内就能卖掉。前几天,一套位于西康路的房子,挂出的第二天就成交了,连房主都觉得很意外。”

依据泰丰房产统计的2008年学区房产销售比例,力小附近房源成交量占比29%,仍是当仁不让的热点;其次为拉小附近房源,占比12%;琅小小学区房占10.5%;南师附小附近房源占8.2%;芳草园小学学区占7.3%。新兴的龙江片区成为后起之秀,附近的芳草园小学吸引了部分家长。除了力小、拉小、琅小、北京东路小学等名校外,部分优质学校在近两年内迎头赶上,从而使得周边的房源开始升值,赤壁路小学就是典型代表。

快报记者 张玮玲

【延伸阅读】

### 升!

广州二手楼价小幅上调  
开年第一个月,广州二手楼价小幅上调至7000元/平方米左右,由于元旦和春节放假,成交量未有起色,价格上涨主要是中心城区的高价物业成交量比之前有所增加。节后两周,人气上升,中介门店看客大增,意向客户纷纷在节后两周签约锁定。不过,市场人士认为楼市的稳定仍需时日,现在言回暖仍为时尚早。 据《南方都市报》

### 降!

北京二手楼市价量齐跌  
今年1月份北京中高端二手商品房成交均价为1.3419万元/平方米,1月份二手商品房买卖成交量环比去年12月份下降了14.81%,呈价量齐跌的态势。1月份恰逢春节,租客退租返乡,促使租赁房源增加明显,而由于租客的缺乏,不少租售均可的业主开始询问买卖市场的情况,一定程度上促使买卖双方议价增加。 据《北京商报》

### 变!

上海中介开拓新房市场  
作为主营二手房代理业务的上海各中介公司,在2009年加速进军一手房代理业务。21世纪不动产、中原地产均表示:今年要加强一、二手房联动,积极开拓新房市场。分析人士认为,房产市场持续低迷是中介公司加速进军一手房代理业务的原因之一。 据《每日经济新闻》

### ■你问我答

婚前买的房子算谁的

读者徐小姐:前年,我老公出了首付,贷款在栖霞区买了一套房子,房产证上写的是我老公的名字。去年,我和老公搬进新房结婚,我心里疑惑:房产证是我老公婚前办理的,贷款由我们两人共同还,万一离婚,这房有没有我的份?

答:最高人民法院关于《婚姻法》司法解释规定:当事人结婚前,父母为双方购置房屋出资的,该出资应当认定为对自己子女的个人赠与,但父母明确表示赠与夫妻双方的除外。你公公以你老公的名义购买房屋的行为,是一种赠与行为。因房产证在婚前已办理,应认定是你老公的婚前财产,但房屋其余贷款是你们夫妇婚后共同偿还,因此婚后二人所偿还的贷款,应认定为夫妻共同财产。根据《婚姻法》有关司法解释,婚姻关系存续期间,一方以个人财产投资取得的收益,属于“其他应当共同所有的财产”。所以,房子在婚后增值的部分,同样应视为二人的婚后共同财产。你婚后的合法权益完全可得到保障,不需担心。

一房两卖该如何维权

问:我在去年底买了一套房,与卖家签了合同,但没去交易中心备案登记。年后,卖方竟然又把房子卖给了另外的人,我能不能起诉要求履行合同?

答:根据有关规定,房地产买卖合同如果没有进行登记,不得对抗第三人。如果卖方把房子又卖给第三人,且买卖合同已经到交易中心备案登记,那么你就不能要求继续履行合同。但是,你可以按照《合同法》的规定,追究卖方的违约责任,根据你们合同中约定的百分比索赔。

如何避免户口纠纷

问:我准备在近期买一套二手房,但据说很容易在户口上出现问题,请问我该怎么避免?

答:建议您通过品牌中介买房,而且不要仅听房主和中介许诺,要切实去查证房屋户口是否一定能迁出。我国现行法律规定户籍归公安部门管辖,故目前法院在审理房屋纠纷中对户口问题不作判决,仅就户口问题起诉的也不予受理,这就使购房者难以通过诉讼解决纠纷。为避免出现户口纠纷问题,购房者在购买二手房时要加强自我保护,签订好有关户口迁移的条款,不仅要明确约定售房者及其家属户口迁出的时间,还应明确不及时的迁移的法律后果。如规定每逾期一天按房款总额的百分比赔偿购房者损失等。一旦出现售房者延期履行或不履行的情况,购房者便可以根据合同约定,要求赔偿损失。

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

<b>玉带园</b> 3/7 53m <sup>2</sup> 47.4万 <b>徐家巷</b> 1/2 45m <sup>2</sup> 36万 <b>莱风小区</b> 4/7 81m <sup>2</sup> 78万	<b>秦状元里</b> 3/7 76m <sup>2</sup> 73万 <b>仙鹤街</b> 1/2 45m <sup>2</sup> 48万 <b>彩虹小区</b> 7/5 51m <sup>2</sup> 35万	<b>殷高巷</b> 4/7 111m <sup>2</sup> 60万 <b>莱凤小区</b> 4/7 50m <sup>2</sup> 41万 <b>彩虹小区</b> 4/7 50m <sup>2</sup> 41万	<b>莱风小区</b> 4/7 50m <sup>2</sup> 41万 <b>夫子庙</b> 4/7 50m <sup>2</sup> 41万 <b>河西新城二村</b> 4/7 50m <sup>2</sup> 41万	<b>朗玛房产</b> 36312923 <b>西康路教授楼</b> 10F 97.3m <sup>2</sup> 128.5万 <b>方圆兰亭</b> 2/6 90m <sup>2</sup> 77万	<b>紫苑苑</b> 2F 84m <sup>2</sup> 62.8万 <b>紫苑苑</b> 05年房双南精装 <b>紫苑苑</b> 7F 78.3m <sup>2</sup> 52万	<b>中央门</b> 6F 64.4m <sup>2</sup> 36.3万 <b>营苑单室套</b> 4/7 41m <sup>2</sup> 28.3万 <b>第七站</b> 9/11 80m <sup>2</sup> 53万	<b>营苑</b> 4/7 76.3m <sup>2</sup> 54.5万 <b>营苑</b> 6/7 67m <sup>2</sup> 47万 <b>营苑</b> 7/7 63.4m <sup>2</sup> 42万
<b>多伦</b> 58833519 <b>五所村</b> 57m <sup>2</sup> 2/6 44万 <b>性盛花园</b> 72m <sup>2</sup> 4/7 80万	<b>三牌楼</b> 51m <sup>2</sup> 2/7 43.2万 <b>大桥南路</b> 60m <sup>2</sup> 3/7 46万 <b>盐仓桥</b> 46m <sup>2</sup> 5/7 34万	<b>彩虹苑</b> 6/7 40m <sup>2</sup> 精装 <b>康居里</b> 4/7 40m <sup>2</sup> 精装 <b>高虹苑</b> 4/7 57m <sup>2</sup> 精装	<b>高虹苑</b> 3/7 77m <sup>2</sup> 06年 <b>康居里</b> 4/7 59m <sup>2</sup> 精装 <b>康居里</b> 7/7 48m <sup>2</sup> 08年	<b>九龍盛世</b> 1/11 86m <sup>2</sup> 精装 <b>龙蟠花园</b> 4/7 38m <sup>2</sup> 精装 <b>九龍雅苑</b> 8/9 93.9m <sup>2</sup> 精装	<b>怡居园</b> 5/7 66m <sup>2</sup> 双南空 <b>凤苑</b> 6/7 62m <sup>2</sup> 双南 <b>康美里</b> 5/7 60m <sup>2</sup> 双南	<b>CFC写字楼急售</b> <b>101m<sup>2</sup> 东向 16500元/m<sup>2</sup></b> <b>204m<sup>2</sup> 东北向 17500元/m<sup>2</sup></b>	<b>营苑</b> 4/7 76.3m <sup>2</sup> 54.5万 <b>营苑</b> 6/7 67m <sup>2</sup> 47万 <b>营苑</b> 7/7 63.4m <sup>2</sup> 42万