

淘房周刊 Estate

这些便宜能占么?

二手楼市暖了 啥房源都来了

二手房市场还能暖多久?据一些中介机构分析,今年一季度楼市回暖,是去年底积压需求的井喷,而二季度的成交量和价格可能有所回落,所以现在不乏趁着行情好赶紧抛售房源。记者发现,在这些抛售的房源中,不仅有刚开盘的房号,还有中介代理的新房,更有刚交付就上市的。这些二手房往往都打低价牌,买房人该如何下手?

现象一 倒卖房号重现江湖

早在2007年,很多开发商就利用中介倒卖房号,后来这一行为被相关机构制止。但最近,倒卖房号的现象又开始出现。在华侨路上一家中介,记者看到:现转让融侨中央花园枫叶街区5幢的一个房号,价格3万元,面积108平方米,购房价格为9450元/平方米。房主说当初买房时担心买不到好楼层,后来觉得总价太高,于是转让房号。此外,还有中海凯旋门一套44平方米的房子,13楼,2010年才交付,报价56万,要去公证处公证,办证时直接更名为买房人的名字。经纪人介绍,“房主想卖2万元的房号,因为之前一口气买了三套,为了争取一次性付款的优惠,前两套全部付清,导致第三套没钱买了,所以转让房号。”经纪人表示,在开发商那里已经买不到这么好的楼层和价格,这些房号很抢手。

风险提示

有可能一房二卖

一位资深的中介人士向记者透露,如果买二手房想贪图便宜买房号,尤其是从中介公司买房号,风险很大,因为中介公司对项目的具体信息并不太了解,有时为了促成交易和提高价格,会在前期隐瞒一些情况,在缴纳了定金之后,就可能发生意外。买了房号再买房通常有两种交易方式。一是在开发商处进行更名;另一种是事先签订意向书,通过中介公司操作。相对而言,后者对买家来说风险更大,因为商品房的权利和状况、卖家的履约能力和诚信度不确定,都有可能发生一房二卖的情况,让买房人蒙受损失。如果遇到房价上涨,卖方可能不再售房,买家无法保证房号的转移权,失去买房良机,甚至可能有首付或定金无法拿回的风险。

现象二 中介代售低价新房

目前,南京不少中介机构都与开发商联手代理销售商品房。其中有些是正常的业务拓展,但有的价格比售楼处低得多,这对很多购房人来说的确是个不小的诱惑,买还是不买呢?据了解,河西的金地名京同时接受满堂红、顺驰和网尚置业的代理销售。中介开出的价格与售楼处价格同步。记者还了解到,虹桥中心的部分挑高房源也由一家中介公司代理,该公司一位经纪人表示,“我们正在卖的虹桥中心房源就6套,位于11层,精装修,6月交付。目前售楼处价格为1.75万/平方米,我们的售价仅1.62万/平方米,而且物业维修基金和契税全免。”为何这么优惠?该经纪人解释说,来卖房的是工程队,因为开发商用这6套房子抵给他们做工程款,所以他们急于套现。

风险提示

房子可能交不了

资深业内人士王小军提醒,中介代理销售新房,有的确实是开发商和中介之间的正常合作,如金地名京。但也有开发商希望中介帮忙倒手房源,制造销售紧张的现象。因为售楼处给一个高价,中介给一个低价,这样买房人就会买低,自然促进了销售。一些换手率很高的楼盘,有可能就是开发商和中介在倒手。另外还有一个特殊情况,就是开发商利用中介在玩假按揭。房子还是开发商的,假按揭有了钱之后,房子总要出手,所以通过中介来转手可实现降价销售,开发商与中介演“双簧”。买这种房子的风险何在?王小军表示,如果开发商资金链真的有问题,买房人在中介那买了低价房,中介也保证不了这样的房子能否顺利交付。

现象三 刚拿的新房就转手

刚拿的新房就上市,一季度的二手房市场较常见。365地产家居网统计,目前在网站挂牌的房源,2007-2009年期间交付的房源比例达到15.61%。该频道置业总监单伟认为,新房挂牌增多,充分说明部分卖房人对未来市场心存忧虑。满堂红市场部经理王珏表示,“一些原有的优质房源已经消化,而客户的需求依然存在,所以很多次新房房主选择在此时出手。”在南京房地产交易市场,中介挂牌的房源不少都是交付没多久的。如去年10月交付的凤凰和鸣苑一套112平方米三房,报价173万。滨江奥城三期一套景观房3月份刚刚交付,面积145平方米,毛坯房售价132万元,记者联系上房主才知道,原来这套房子还没有办证,虽然房主现在在想要,买房人可以先签合同并拿房子,但要再等两年,即不用交营业税款,房主才能过户给买方。

风险提示

房主变卦,得不偿失

单伟表示,房主急于转手新房,主要是前两年市场的波动让他们心有余悸,加上现在市场上的刚性购房需求已经消化到很高位,下面的市场好不好跟需求有关,所以他们迫切卖房。“目前好多新房业主虽然急着出手,但变化明显,挂牌价格不低。”王珏认为,如果房龄还在两年之内且房价较高,不建议购买,可多进行对比,选择适合且性价比高的。因为如果买了不满两年的房子,不能马上过户会留下后患,如在这期间房子的归属权是谁的?出租的租金算谁的?如果购买,要及时办理过户等手续,确保双方利益。如果等到房子满两年,中间可能发生意外及变故,比如房主觉得卖便宜了想反悔等,都会影响到交易,处理起来很麻烦,可能得不偿失。”

快报记者 费婕

现金求购江宁套房、别墅、豪宅电话:66871525 你我他房产 求购江宁套房:13913809452

急招业务员、经理底薪+高提成 15951909999

鼓楼区 1/6 67m² 60.5万 07婚房 30m²正规小区 86853640	世贸滨江 8/28 114m² 104万 双南 全明净得价 58804789	竹山路挑高5m 10/11 67+67m² 42万 万实用价 66875663	天元吉第 2/5 86.27m² 53.5万 地铁 还送入户花园 66899969	西苑新寓 1/6 140m² 65万 新 空地铁口 66899531	万欣翠园 6F 134m² 86万 精装 修地点佳 66875663
盐仓桥 3/7 48m² 37.5万 南 北价优 51667728	新街口 33/38 104/2m² 69万 精装 挑高黄金地段 86853629	浦口区 9/19 74m² 43万 精装 楼层佳 66871389	亲水湾花园 3/8 55m² 53.5万 精装 装地铁口 66899531	万欣花园 4/6 110m² 65万 精装 送15m² 66871789	江南文枢苑 2/6 136+20m² 86万 简送储藏室 66899583
福建路 9/12 56m² 44.5万 南 北价优 58804789	江南明珠 2/5 83.5m² 79万 双南全 明豪装未住 86853640	金箔路 3/6 75m² 43万 精装 3房地势好 66871523	文靖路 4/6 91+10m² 54.8万 精装 三房学区送 66871396	西苑新寓 6/6 125+80m² 65万 精装 低送阁楼露台 66899531	天印花园 8/11 164m² 88万 房好 地铁口环境 66855699
湖南路(特价) 7/7 52m² 46.5万 机关系 03年装全明送车 86853640	王府园 2/6 84m² 89.8万 南北 精装地势佳 86853632	桥上新村 6/6 70m² 28.6万 精装 送入户 13451800238	文靖路 8/16 91m² 55万 南北通 房型好双地铁 66871396	武夷绿洲 15/16 106m² 65.5万 新空送 66899532	恒安嘉园 3/5 150m² 89万 含税送车 位和储藏室 6685699
青岛路 4/7 55.6m² 48万 地 势佳明亮 86853625	月牙湖 7F 128m² 98.8万 三南交 送地下室 15m² 86853632	天润城 4/6 87m² 37万 新空 地势佳 13451800238	教文新寓 3/6 67m² 45万 精装 送储藏室 66871397	河定桥王府 2/11 100m² 65.5万 毛坯 地铁口南北 66899969	21世纪现代城 5/6 168m² 90万 房好 空环境 66875663
云南路 3/6 55m² 50万 精装 闹中取静 86853625	玄武区 4/8 120.2m² 155万 精装 双南全明跃层 86853622	本公司房源现严重告急三天 包售现金收购市区房100套 热线:86853632 86853640			翠屏国际花园 4/11 108m² 66万 新空南 北通透房好 66871396
福建路 4/6 59m² 50万 南北 精装 51667728	后宰门 6/7 43m² 33.5万 简 装全明交便 86853629	建邺区 5/6 164m² 62万 简 装环优 13451800238	东城风景 15/15 67m² 45.5万 精装 学区房交便 66899532	天印花园 6/6 102m² 66万 精装 5房送阁楼 66871396	武夷花园 1/6 130m² 91.8万 院子约 60m² 精装 66875663
镇江路 4/7 51m² 56万 豪装房 龄新小区 86853622	建邺区 6/7 55m² 41万 双南 全明管气 86853625	华桥城 5/6 164m² 62万 简 装环优 13451800238	东城风景 15/15 67m² 45.5万 精装 学区房交便 66899532	南方花园 5/6 97m² 66万 新空 房送20m² 66899969	天地新城天悦 2/6 150m² 96万 含税 中档装修 66871523
随园小区 7/7 55m² 56万 南北 全明东边户 86853620	爱达花园 6/7 55m² 41万 双南 全明管气 86853625	江宁 5/6 164m² 62万 简 装环优 13451800238	上元大街 2/6 86m² 46万 精装 3房学区 66871523	湖滨世纪花园 1/6 93m² 66万 精装 修环境 66875663	莱茵东郡跃层 3-4/4 154m² 98万 毛坯四房 66871328
马鞍山路 3/6 59m² 65万 正南 29中 86853622	天都芳庭 4/11 110.5m² 94.5万 双南 北厅南特价 86853632	上元大街 2/6 86m² 46万 精装 3房学区 66871523	上元大街 3/6 86m² 46万 精装 3房学区 66871523	世纪东山 6-7/7 135m² 70万 精装 学区房价 66899531	瀛洲湾 1/6 192m² 99万 精装 环境好 66871523
古平岗 1/6 73m² 65.5万 双南 院40m² 58804789	西堤国际 2/9 97m² 96万 双南全 明正对花园 86853629	天泰花园 1/18 43m² 29.5万 经典单 室套精装地铁口 66899532	明月新寓 4/6 90m² 59.2万 精装 修房型好 66875663	书香名门 4/6 120m² 71.8万 纯 地铁口新空 66871789	时代雅居 5-6/7 233m² 100万 送 7楼新空 66899531
上海路 7F 74m² 70.8万 三 室精装全明 86853625	西堤国际 2/9 97m² 96万 双南全 明正对花园 86853629	山水方舟 5/6 42m² 32万 精装 小两房 66899531	东城风景 13/16 112m² 60万 毛坯 楼层好 66871328	明月花园 5/6 126m² 73万 精装 送储藏室 66855699	百家湖花园 1/1 219m² 103万 花园 小区房好 66871397
新城市虹桥中心 7/13 88/2+6m² 75万 挑 高直接更名 86853629	西堤国际 2/9 97m² 96万 双南全 明正对花园 86853629	明月新寓 4/6 60m² 33万 地段 好简装 66899602	东城风景 13/16 112m² 60万 毛坯 楼层好 66871328	水月秦淮 16/18 137m² 73万 地铁口 景观四房 66899565	翠屏清华园 3/3 419m² 122万 含税 环境好 6685699
苏州路 6/7 65m² 82万 精装 29中学 86853620	秦淮区 1/10 75+20m² 78.5万 南北豪装交便 86853632	武夷绿洲 9/16 53m² 33.5万 精装 装地铁口 66899531	明月新寓 5/6 72m² 47.5万 精装 房型好送 66899602	武夷花园 2/6 106m² 73万 07 婚装 66899583	阳光之旅 2/4 236m² 298万 豪装 双花园 30m² 86853640
中环国际 28/49 66m² 85万 精装 全明房型好 86853622	下关区 10/10 75+20m² 78.5万 南北豪装交便 86853632	天印花园 2/6 75m² 48万 简装 送13m²环优 66871389	明月新寓 5/6 72m² 47.5万 精装 房型好送 66899602	百家湖巴黎城 3/5 125m² 75万 装修 好房型好 66899969	低价排排别墅 1-3 198m² 150万 豪装 依山傍水 66875663
虎踞路 4/7 78m² 88万 精装 双南拎包入住 86853620	托乐嘉多套 3/11 51m² 35万 精装 朝南房型好 66871396	天印花园 2/6 75m² 48万 简装 送13m²环优 66871389	东城家园 11/12 138m² 75.8万 四房 精装环优 66899532	水月秦淮2期 6F 126m² 62.5万 三室 精装房型好 66899565	爱涛湾 1/3 241m² 195万 房型 正花园大露台 66871523
太古城 2/11 118m² 139万 双南 精装 58804789	托乐嘉多套 3/11 51m² 35万 精装 朝南房型好 66871396	天泰新寓 5/6 86m² 51.5万 地铁 口精装送 66899532	水月秦淮2期 6F 126m² 62.5万 三室 精装房型好 66899565	中国人家双拼别墅 1-2 218m² 200万 新空 送花园车库 66871328	
福建路 3/7 147m² 149万 30 万豪装送 86853620	托乐嘉多套 3/11 51m² 35万 精装 朝南房型好 66871396	市政天元城 10/11 64+64m² 52万 新空挑高 66899531	水月秦淮2期 6F 126m² 62.5万 三室 精装房型好 66899565	百家湖西苑 3/4 267m² 200万 豪装 60万露台 66871523	
清江花苑 21/28 147m² 152万 东 南景观厅大 86853632	托乐嘉多套 3/11 51m² 35万 精装 朝南房型好 66871396	天泰花园 5/6 86m² 52.2万 精装 房送地铁口 66871397	水月秦淮2期 6F 126m² 62.5万 三室 精装房型好 66899565	竹山路门面 1/2 182m² 228万 商业 租金高一 66871523	
蓝山国际 2/6 115m² 168万 04年 30万豪装 86853620	托乐嘉多套 3/11 51m² 35万 精装 朝南房型好 66871396	天元吉第 5/6 65m² 38.2万 双南 精装房型好 66899565	水月秦淮2期 6F 126m² 62.5万 三室 精装房型好 66899565	颐和和美西园 2/2 365m² 298万 豪装 中心位置 66871523	
白下区 2/7 71m² 45万 双南 全明价优 58804789	托乐嘉多套 3/11 51m² 35万 精装 朝南房型好 66871396	外港新村 5/6 65m² 38.2万 双南 精装房型好 66899565	水月秦淮2期 6F 126m² 62.5万 三室 精装房型好 66899565	网斯兰德独栋 1/2 365m² 450万 独立 别墅 66871523	
石门坎 6/7 81m² 58.8万 双南 厅大三阳 86853640	托乐嘉多套 3/11 51m² 35万 精装 朝南房型好 66871396	二小校区房 6/6 79+6m² 40.5万 简 装地段好 66871389	水月秦淮2期 6F 126m² 62.5万 三室 精装房型好 66899565	句容边城独栋 1-2 300m² 500万 花园 1500m² 66871523	
申家巷 3/9 61m² 60万 双南精装 电梯阳光好 86853625	托乐嘉多套 3/11 51m² 35万 精装 朝南房型好 66871396	康馨花园 1/5 70m² 40.8万 学区 房型正 66899531	水月秦淮2期 6F 126m² 62.5万 三室 精装房型好 66899565	山水独栋别墅 1/3 487m² 680万 毛坯 花园九百平 66871328	