

淘房周刊 Estate

总价不高 配套不错 贷款不易 买“大龄”二手房需思量

读者肖先生最近看上了御道街附近一套60多平方米的房子,是上世纪五十年代初期建造的房改房,单价约8000元,产权只剩下十几年,他不知道自己出几十万元买下这样的房子是否划算。记者了解到,不少市民都像肖先生一样,一方面钟情于地段好、配套完善的老二手房,一方面又因担心房龄太长而犹豫不决。

三个片区老房较多

“实际上,我们经常遇到肖先生这样的客户。我刚还在陪一位买房人看农科院附近的一套房子,房龄有三十多年了,不过买主还是挺喜欢的。”苏商房产副总经理钱永来告诉记者。

一般来说,老二手房在所地段、社区环境、周边配套、价格等方面占有一定优势,但也存在设施一般、使用年限有限等制约因素。在房源分布方面,记者了解到,南京的老二手房集中在城中、城南、城北三大片区。南京坤地房地产投资顾问有限公司总经理孔峰举例说,城南的夫子庙附近、剪子巷、老虎头小区的二手房,房龄基本上都在30年左右,挂牌价都不低于8000元/平方米,比2000年后的房源低1000元/平方米左右。另外,城中的西康路、江苏路、北京东路附近,城北的下关片区也有几个较大的老小区。

投资自住皆有道理

南京素有“老城南”一说,很多中老年人买城南的房子,一方面是居住需求,另一方面是心里有老南京情结。居住在此,体会老南京生活可能比房子本身更重要。另外,由于很多老房子面积比较小,所以总价不高,很受欢迎。而且,部分投资者也很关注老房子。孔峰告诉记者,“因为即使出租,两房的月租金也有1500元左右,万一拆迁,赔偿款不会比1980年后的房子低多少,回报率还是很高的。北京有人专门买这种房子,南京也有投资者意识到这个问题了。”记者采访时了解到,有一位投资者专门买老城区的房子,手上有十几套老房子,但还在老城区不断搜索投资目标。

有业内人士认为,5~10年的房屋价值最高,因为整个小区配套设施、绿化及居住氛围的逐渐成熟需要5~7年时

间,10年之后,房屋价值就会逐渐降低,但南京的情况稍有不同。

南京悦居房产经济有限公司蒋经理表示,“从我们这几年的观察来看,南京的拆迁补偿款和房龄之间的关系不太明显,尤其是好地段的房子。比如说,前年江苏路某小区拆迁,依然拿到了单价上万元的补偿,新街口户部街有1980年左右的房子,拆迁款也高达13500元/平方米。购买老二手房,还是要根据自己的实际需求适时出手,对房龄不要过于敏感,理性看待房子的性价比。”

银行贷款有所限制

对于买房需要贷款的读者来说,可能会遇到一个麻烦,就是南京大多数银行对老房子贷款比较敏感,甚至有“1995年前的房子要贷款的话,不予考虑”的说法。

为此,记者采访了交通银行、中国农业银行、中国工商

银行、中国建设银行和中国银行。其中,农业银行的具体要求为:“借款人年龄与贷款期限之和最长不得超过70年,贷款年限与二手住房已使用年限之和不超过40年。”交通银行对具体年限没有死规定,该行房贷部一位工作人员的回答是:“单价过高、房龄过大的二手房不太好申请贷款,银行会根据房子的综合评定来决定是否给予贷款。”工商银行房贷部给予的答复是:“1985年前的房子要贷款就难了。”中国银行给予的答案就是:“1995年前的房子要贷款的话,我们根本不予考虑。您可以直接到别的银行咨询。”

相对来说,中国建设银行的贷款条件较宽松:“公积金贷款对房龄的要求不那么严格,只要公积金管理中心审批的,我们都会正常放贷。申请商业贷款会有条件限制,一般来说,房龄加贷款年限不超过40年就好。” 快报记者 张玮玲

读编面对面

Face To Face



读者刘莉莉:我打算买套二手房,发现有的房子土地性质是划拨,有的是出让,请问这二者有什么区别?购买时产生的费用是不是一样?

答:国有土地使用权取得方式包括划拨、出让等。在不同土地权属性质前提下,土地使用权的取得方式有所不同。出让取得的土地使用权交易时不存在额外的费用,如果是划拨的土地在交易时要补交土地出让金,增加交易成本。所以购买二手房时还必须弄清所购房屋土地使用权取得方式。

读者张成友:今年3月,我买了一套二手房并办理了产权过户手续,却迟迟不能入住。原因是住在此房中的章女士称此前她因债务关系已与原房主签订过转让协议,并支付了部分房款,只是没办理过户手续。请问,我与原房主的购买合同能否成立?

答:对于“一房二卖”甚至“一房多卖”的情况,通常的做法是以物权公示为准,即已完成房产过户手续的合同会得以维持;如果几个合同都没有办理过户手续,则按买卖的先后顺序以及实际履行情况作出判断,其他合同不能履行则只能在分清责任的基础上以违约处理。此纠纷中,原房主将房产先后卖给了章女

士和你,章女士购房在先,且已实际使用房产,但因未依法办理产权过户手续,实际并未取得房产的所有权。而你虽然购房在后,但已按国家法律规定办理了产权过户手续,依法取得了房产的所有权。根据不动产权利的公示、公信原则以及物权优于债权的原则,你的所有权应受法律保护。

读者祁文:我们考虑买一套二手房,请问在二手房验房中需要注意哪些事项?

答:购买二手房中的注意事项比较多,从产权到房屋质量,再到资金安全等,这里重点说说二手房验收中如何把好质量关。这主要包括两大方面:一是观察房屋的内部结构,比如户型是否合理,管线是否太多或者走线不合理,天花板是否有渗水的痕迹,墙壁是否有爆裂或者脱皮等问题。二是核查房屋的市政配套,比如打开水龙头观察水的质量、水压,确认房子的供电容量,避免出现夏天开不了空调的现象,观察户内外电线是否有老化的现象;以及煤气的接通情况,包括是否已经换用天然气等。 快报记者 张玮玲

咨询热线:84783615 互动邮箱:kb-jls@163.com

现金收购 七天包售 68862974 馨杰房产 招聘业务精英 20名 高底薪 + 高提成 68687048 资质证书号:000931

鼓楼区 戴家巷 2/7F 70m² 55.2万简装 双南一北 68862961 4/6F 53m² 44.5万精装 双南送设 13914721061	黑龙江路 3/6F 50m² 41.8万 精装双南 68698849	月牙湖畔 3/6F 152m² 181万三南 全明环境佳 68698846	茶南兆园 8/10F 130m² 129万3/2/2 豪装特好 68862965	奥体新城 2/11F 130m² 118万新空 三南地铁口 68698293	滨江东苑 7F 85m² 54.8万 双南双阳台 15850568132	滨江西苑 7/7F 66m² 49.8万南北 精装管气 13611595119
正泰花苑 12/14F 201+60m² 260万豪装 60万独享露台 68862965	金贸新村 2/7F 79m² 75万精装管 气黄金地段 68698848	一中学区房 3/6F 68m² 75万双南 装修三室 81623586	今日家园 8/10F 130m² 129万3/2/2 豪装特好 68862965	金马丽城 5/9F 104.2m² 102万 精装地铁口 68692968	热河南路 1F 315m² 400万正对热 河南路抢吧 86617893	其它区 3/尖 55m² 24万齐 全明天然气 81623586
长江之家 2/6F 158m² 193万豪装全 明送全套设施 86617893	金川雅苑 2/7F 89+27m² 100万精装 送设房型绝佳 68862963	秦淮区 14/14F 115+50m² 165万精 装三室小区中心 68862974	金虹花园 4/9F 120.2m² 131万三 室豪装全明 86617893	南苑思园 2/6F 113m² 108万双南 精装三阳 68698292	燕江园 4/7F 63.6m² 41万 南北通透 13611595119	西善桥 3/尖 55m² 24万齐 全明天然气 81623586
龙凤花园 12/31F 156m² 205万3/2/2 40m² 50万 68862965	鑫宏花园 4/7F 94m² 133.9万高档 小区景观房 86617892	莫愁东路 11/18F 139m² 300万精装 全明风光带 68862965	虹心花园 11/12F 143.4m² 131万全明 毛坯小户型 86617892	湖心花园 6/7F 76m² 77.5万精 装物业费 68698849	新民路 6F 104m² 110万精 装送双南 15850568132	阳光家园 9/16 130m² 148万豪 装景观送设 86617892
佳盛花园 6/12F 111.2m² 128万3/2/2 台景观地 68862965	银城花园 7/7F 51.6m² 56.2万精 装学区好 68698847	兴元嘉园多套 11/12F 143.4m² 131万全明 毛坯小户型 86617892	爱达花园 6/7F 60m² 48万精 装全明 68698849	建宁路 5/6F 70m² 52.8万三 房房 13645163774	翠岛花城 1/11F 138m² 116.8万 精装入户全明 68862967	枫情国度多套 6F 168m² 113万四 室两厅有70m²大平 台70m²车库 86398322
五台花园 29-30/32F 182m² 270 万 68862965	龙江国际 12/13F 62m² 71.8万精 装单身公寓 13451945508	南湖 2/11F 150m² 216万精 装三房全 68862974	应天花园 2/7F 79m² 65.5万双南 毛坯采光好 86617892	多伦路 5/5F 50.3m² 34.5万双南 南管气小区 13645163774	枫情国度多套 6F 168m² 113万四 室两厅有70m²大平 台70m²车库 86398322	枫情国度多套 22/24F 110.4m² 88万新空全明 68862967
镇江路多套 1/6F 58.5m² 50.5万精装双 南管气送设 40m² 85073490	龙江国际 11/18F 142.5m² 164万新 空三南房型佳 68862963	君园 7/9F 224m² 308万精 装全明 68862974	新百花园 1/7F 67+15m² 68万双 南全明环优 86617893	五所村 2/7F 61m² 49.2万双南 全明管气 15850571344	枫情国度多套 2/6F 48m² 36.4万精 装双南特价 68698846	枫情国度多套 4/6F 42m² 36.5万精 装全明套套 86617893
北京西路8号 3/7F 193m² 193万三 南毛坯含税 68862963	马台街99年 7/尖 40m² 40万新 婚装全 50中 68698848	仁园 4/10F 58+58m² 91万三 室豪装全明 86617893	应天花园 2/7F 79m² 65.5万双南 毛坯采光好 86617892	五所村多套 4/6F 46.6m² 38万 精装管气 85073490	枫情国度多套 2/6F 48m² 36.4万精 装双南特价 68698846	枫情国度多套 4/6F 42m² 36.5万精 装全明套套 86617893
君临国际多套 9/30F 30m² 55万南 豪装地铁口 68862963	龙江城市假日 14/28F 52.9+52.9m² 88万东 南精装挑高4.95米 68687048	湖西街 3/7F 54.5m² 48.8万精 装送设全明 68862967	新百花园 5/7F 82.5m² 78万南 北全明环优 86617892	南堡新寓 1/7F 65m² 45.5万双南 全明加院 20m² 13914721061	枫情国度多套 2/6F 48m² 36.4万精 装双南特价 68698846	枫情国度多套 4/6F 42m² 36.5万精 装全明套套 86617893
典雅居 9/11F 107m² 112万精 装三室全明 68862963	白下区 7/22F 56m² 58万精 装南精品两房 68862963	东升村 2/6F 111m² 92.8万豪 独全明送设 68862967	西堤国际 4/11F 140m² 170万精 装景观特包 68862963	大桥南路 3/6F 45.5m² 41万南 北精装送设 15850515102	枫情国度多套 2/6F 48m² 36.4万精 装双南特价 68698846	枫情国度多套 4/6F 42m² 36.5万精 装全明套套 86617893
草场门 4/6F 48m² 39万南 北精装全明 13951974744	程阁老巷 16/17F 213+60m² 275万 豪装六室露台 68862961	安民村 3/6F 54.5m² 40.8万全 明管气地铁口 68698846	朗诗国际 18F 83m² 138万豪 装全景观 68862962	四平二路 5/7F 70m² 49万双南 精装送设 15105193789	枫情国度多套 2/6F 48m² 36.4万精 装双南特价 68698846	枫情国度多套 4/6F 42m² 36.5万精 装全明套套 86617893
嘉乐村 3/7F 46m² 41万南 北精装送设 15105193789	香格里拉 11/12 171+30m² 265万精 装四室加露台 68862961	迎宾馆 6/6F 59m² 59万管 气精装全明 86617893	西堤国际 4/11F 140m² 170万精 装景观特包 68862963	南堡新寓 5/7F 41m² 27.5万 精装全明 58818250	枫情国度多套 2/6F 48m² 36.4万精 装双南特价 68698846	枫情国度多套 4/6F 42m² 36.5万精 装全明套套 86617893
龙池庵 2/6F 70m² 55万双 南一北 85073490	澳丽嘉园 4/7F 91.2m² 110万精 装双南一北 68862961	电站村 6/7F 48.2m² 37.8万 精装修全 68698849	朗诗国际 10/11F 105m² 112万 新空毛坯 86617892	大桥南路 5/6F 51m² 42万双南 全明精装 13611595119	枫情国度多套 2/6F 48m² 36.4万精 装双南特价 68698846	枫情国度多套 4/6F 42m² 36.5万精 装全明套套 86617893
戴家巷 3/6F 76m² 74.5万双 南精装全明 15850571344	新街口 5/7F 53.5m² 52.8万南 北06年婚装送设 68687048	玉塘村 1/6F 49m² 40.8万02 年房2室 68862968	朗诗国际 13/18F 140.2m² 235万豪 装24小时恒温 68862963	四运小区 3/6F 45.5m² 41万南 北精装送设 15850515102	枫情国度多套 2/6F 48m² 36.4万精 装双南特价 68698846	枫情国度多套 4/6F 42m² 36.5万精 装全明套套 86617893
三牌楼 1/7F 74.9m² 70.8万精 装全明送设 15850571344	首卫路 12/12F 171+30m² 265万精 装四室加露台 68862961	彩虹一村 4/7F 67m² 58万南 北全明精装 86617893	朗诗国际 10/11F 105m² 112万 新空毛坯 86617892	星河翠庭 13/18F 139m² 268万高 档小 86617892	枫情国度多套 2/6F 48m² 36.4万精 装双南特价 68698846	枫情国度多套 4/6F 42m² 36.5万精 装全明套套 86617893
镇江路 1/6F 58m² 49.8万双 南全明送设 86617893	东城水岸 13/18F 136m² 220万三 房全明管气 68698848	虹苑一村 4/7F 67m² 58万南 北全明精装 86617893	朗诗国际 13/18F 140.2m² 235万豪 装24小时恒温 68862963	大桥南路 5/6F 51m² 42万双南 全明精装 13611595119	枫情国度多套 2/6F 48m² 36.4万精 装双南特价 68698846	枫情国度多套 4/6F 42m² 36.5万精 装全明套套 86617893
福建路 1/6F 58m² 49.8万双 南全明送设 86617893	王府花园 12/12F 171+30m² 265万精 装四室加露台 68862961	云锦美地 10/11F 120m² 119万精 装双南花园小区 68862961	朗诗国际 10/11F 105m² 112万 新空毛坯 86617892	四运小区 3/6F 45.5m² 41万南 北精装送设 15850515102	枫情国度多套 2/6F 48m² 36.4万精 装双南特价 68698846	枫情国度多套 4/6F 42m² 36.5万精 装全明套套 86617893
山西路 2/7F 50m² 47.6万精 装小户型 68698847	恒隆花园 12/12F 171+30m² 265万精 装四室加露台 68862961	怡馨花园 9/10F 163+60m² 139万四 南全明管气 68862961	朗诗国际 13/18F 140.2m² 235万豪 装24小时恒温 68862963	星河翠庭 13/18F 139m² 268万高 档小 86617892	枫情国度多套 2/6F 48m² 36.4万精 装双南特价 68698846	枫情国度多套 4/6F 42m² 36.5万精 装全明套套 86617893
湖南路 4/7F 47m² 70.8万精 装双南双 68862968	恒隆花园 12/12F 171+30m² 265万精 装四室加露台 68862961	九龙雅苑 9/10F 163+60m² 139万四 南全明管气 68862961	朗诗国际 13/18F 140.2m² 235万豪 装24小时恒温 68862963	星河翠庭 13/18F 139m² 268万高 档小 86617892	枫情国度多套 2/6F 48m² 36.4万精 装双南特价 68698846	枫情国度多套 4/6F 42m² 36.5万精 装全明套套 86617893
天福园 5/7F 94m² 132万精 装两房中 68862963	恒隆花园 12/12F 171+30m² 265万精 装四室加露台 68862961	夫子庙多套 5/6F 58m² 51.5万管 气地段佳 68698846	朗诗国际 13/18F 140.2m² 235万豪 装24小时恒温 68862963	星河翠庭 13/18F 139m² 268万高 档小 86617892	枫情国度多套 2/6F 48m² 36.4万精 装双南特价 68698846	枫情国度多套 4/6F 42m² 36.5万精 装全明套套 86617893
裕华名居 17/19F 128m² 128.8万精 装送设景观好 86617892	恒隆花园 12/12F 171+30m² 265万精 装四室加露台 68862961	夫子庙多套 5/6F 58m² 51.5万管 气地段佳 68698846	朗诗国际 13/18F 140.2m² 235万豪 装24小时恒温 68862963	星河翠庭 13/18F 139m² 268万高 档小 86617892	枫情国度多套 2/6F 48m² 36.4万精 装双南特价 68698846	枫情国度多套 4/6F 42m² 36.5万精 装全明套套 86617893
	现代大厦 12/12F 171+30m² 265万精 装四室加露台 68862961	夫子庙多套 5/6F 58m² 51.5万管 气地段佳 68698846	朗诗国际 13/18F 140.2m² 235万豪 装24小时恒温 68862963	星河翠庭 13/18F 139m² 268万高 档小 86617892	枫情国度多套 2/6F 48m² 36.4万精 装双南特价 68698846	枫情国度多套 4/6F 42m² 36.5万精 装全明套套 86617893
	现代大厦 12/12F 171+30m² 265万精 装四室加露台 68862961	夫子庙多套 5/6F 58m² 51.5万管 气地段佳 68698846	朗诗国际 13/18F 140.2m² 235万豪 装24小时恒温 68862963	星河翠庭 13/18F 139m² 268万高 档小 86617892	枫情国度多套 2/6F 48m² 36.4万精 装双南特价 68698846	枫情国度多套 4/6F 42m² 36.5万精 装全明套套 86617893
	现代大厦 12/12F 171+30m² 265万精 装四室加露台 68862961	夫子庙多套 5/6F 58m² 51.5万管 气地段佳 68698846	朗诗国际 13/18F 140.2m² 235万豪 装24小时恒温 68862963	星河翠庭 13/18F 139m² 268万高 档小 86617892	枫情国度多套 2/6F 48m² 36.4万精 装双南特价 68698846	枫情国度多套 4/6F 42m² 36.5万精 装全明套套 86617893
	现代大厦 12/12F 171+30m² 265万精 装四室加露台 68862961	夫子庙多套 5/6F 58m² 51.5万管 气地段佳 68698846	朗诗国际 13/18F 140.2m² 235万豪 装24小时恒温 68862963	星河翠庭 13/18F 139m² 268万高 档小 86617892	枫情国度多套 2/6F 48m² 36.4万精 装双南特价 68698846	枫情国度多套 4/6F 42m² 36.5万精 装全明套套 86617893
	现代大厦 12/12F 171+30m² 265万精 装四室加露台 68862961	夫子庙多套 5/6F 58m² 51.5万管 气地段佳 68698846	朗诗国际 13/18F 140.2m² 235万豪 装24小时恒温 68862963	星河翠庭 13/18F 139m² 268万高 档小 86617892	枫情国度多套 2/6F 48m² 36.4万精 装双南特价 68698846	枫情国度多套 4/6F 42m² 36.5万精 装全明套套 86617893
	现代大厦 12/12F 171+30m² 265万精 装四室加露台 68862961	夫子庙多套 5/6F 58m² 51.5万管 气地段佳 68698846	朗诗国际 13/18F 140.2m² 235万豪 装24小时恒温 68862963	星河翠庭 13/18F 139m² 268万高 档小 86617892	枫情国度多套 2/6F 48m² 36.4万精 装双南特价 68698846	枫情国度多套 4/6F 42m² 36.5万精 装全明套套 86617893
	现代大厦 12/12F 171+30m² 265万精 装四室加露台 68862961	夫子庙多套 5/6F 58m² 51.5万管 气地段佳 68698846	朗诗国际 13/18F 140.2m² 235万豪 装24小时恒温 68862963	星河翠庭 13/18F 139m² 268万高 档小 86617892	枫情国度多套 2/6F 48m² 36.4万精 装双南特价 68698846	枫情国度多套 4/6F 42m² 36.5万精 装全明套套 86617893
	现代大厦 12/12F 171+30m² 265万精 装四室加露台 68862961	夫子庙多套 5/6F 58m² 51.5万管 气地段佳 68698846	朗诗国际 13/18F 140.2m² 235万豪 装24小时恒温 68862963	星河翠庭 13/18F 139m² 268万高 档小 86617892	枫情国度多套 2/6F 48m² 36.4万精 装双南特价 68698846	枫情国度多套 4/6F 42m² 36.5万精