

淘房周刊 Estate

最权威的财富地产杂志

寻离省人民医院不远的次新房

跨过清凉门桥,好房任你选

[读者点题]

上班太远,近处淘房

近期的二手房市场很是火爆,也不时出现房价上涨的消息,尽管如此,董女士夫妇还是打算给女儿买套二手房。“女儿在省人民医院附近工作,现在和我们一起住城东,离上班的地方太远。一个女孩子家跑跑去挺辛苦,所以我们打算在她单位附近买一套房子。”

至于具体要求,董女士希望房子在100平方米左右,两房或三房都可以,便于亲戚朋友去探访。“房子最好不要太老,2000年以后的为佳,毕竟是年轻人,不习惯住太老的房子。”楼层方面,多层房屋最好不要超过4楼,小高层带电梯的房子最好是8~10楼,可以是精装修,也可以是次新房,“如果装修风格太沉闷就算了,免得住前再重装,首先是资源浪费,其次是二次装修投入也不小。”董女士先算了一笔账。

[记者调查]

紧靠医院的次新房少

董女士告诉记者,要是省人民医院附近有新房,她就不考虑二手房了,但找了一圈也没怎么



过了清凉门桥就有不少较新的小区

发现新楼盘。记者了解到,省人民医院附近的虎踞路、宁海路、广州路、拉萨路、龙蟠里等地均没有新楼盘,长江路和新街口虽然有直达车到省人民医院,但对董女士来说房价太高,而且基本上都是小户型,因此考虑二手房是比较合理的。

二手房方面,省人民医院附近符合董女士夫妇要求的房子也不多,广州路、宁海路、虎踞路上分布大量的老社区,房源倒是挺多,但房龄有些大。较新的社区仅有清凉雅苑,一期和二期基本上都是2000年以后的,社区环境很成熟,绿树成荫,靠近秦淮河风景带和清凉门,户型有两房和三房,配套有

汉中门菜场。不过,住在清凉雅苑的胡女士告诉记者,“好像没听说谁家房子要卖。”记者从附近一家中介了解到,“清凉雅苑确实很少有房源挂出来,几个月才有一套。”

过了清凉门桥选择多样

在省人民医院站乘坐公交车,两站路就可以到清凉门桥,这里供董女士选择的楼盘比较多。附近有西城凤湾、曲水文华、鑫宏花园、怡景花园、新城逸境、华阳佳园等楼盘,房龄不大,其中包括景观房和学区房,主力户型是两房和三房,价格在12000~16000元/平方米不等。

记者实地走访发现,西城凤湾旁边就是华润苏果超市,出门就是站台,房子是去年才交付的,符合董女士的要求。旁边的鑫宏花园房龄稍微长一点,是2003年的房子,不过靠近秦淮河,有景观房,对面的地块被中海地产拍下,目前正处于开发阶段。

另外,沿着清凉门桥再坐一站路,就可以到金信路,这里有一个比较新的大盘——金信花园,小区有公交车直达龙江新城市广场和省人民医院,生活便利度高,房源比较丰富,有两房两厅和三房两厅,甚至有跃层房源。目前,该小区的房源价格为12800~15000元/平方米不等。 快报记者 张玮玲

小贴士

如果您在买房、卖房、租房中存有疑问,或者想淘到一套合适的二手房,欢迎联系淘房编辑部,我们会联系知名中介公司,为您推荐优质房源。
咨询热线:84783615
互动邮箱:kb-jls@163.com

维权有道

这真的算我跳单吗?

近日,读者吕小姐遇到了一件难事。“说来也巧,我在网上看中的一个房源,正好是我老公通过中介去找到的同一个房源。因为我和房主在网上认识在先,我们就同房主直接交易了。但随后中介以我老公违约为由,要求我老公赔偿双倍的佣金。”

吕小姐的老公和中介就签了一张“看房单”,“看房单”上面写着:“买卖双方必须通过中介交易,并各自承担中介佣金。违约者赔付双倍佣金。”吕小姐很纳闷,“明明这房子是我自己先找到的,中介的要求合理吗?我老公必须要赔偿双倍佣金吗?这可是2万6千多块钱呢!”

房产非独家 买方可举证

记者咨询律师得知,一般情况下,所谓的“看房单”其实就是一份双方协议,“看房单”往往都会约定购房者看房后必须通过中介才能交易,这一约定是具备法律效力的,对购房者和中介双方具有约束作用。

但是在吕小姐的案例中,特殊情况出现了,因为中介提供的房源并非中介独家所有。我们可以分析一下,中介提供的是居间服务,起到的是信息沟通、促进交易的作用,因此,如果中介提供的并非是独家信息,那么它的作用对购房者来说是不是还有意义呢?

所以,只要购房者能够举证其在网上自行找到房源并和房主达成交易一致的意思在先,而且,吕小姐和其老公确实事先并不知道两人找到的是同一个房源,一般来讲,如果打官司

的话,法院应该是会支持购房者的。

所谓看房单 千万要慎签

这里还得提醒购房者,“看房单”能不签的话,最好不要签。

通过中介买房成功,要签署一个中介、买家和卖家共同签字的《三方协议》,这个协议一签,才表明中介促成交易成功,有权收取佣金了。那么,看房前签署的“看房单”,提前约束购房者必须就此缴纳佣金,其实对购房者来说是强加的义务,购房者完全可以不签。

但在实际交易过程中,往往会出现不签“看房单”中介就不让看房的情况,购房者只能妥协。我们还发现有的中介骗签“看房单”的现象,经纪人对购房者说,这只是公司的一个内部程序,作用是统计看房人数的,购房者不知不觉就被套进去了。购房者应当心。

快报记者 刘欣

只管交易,其他一概不问

这样的中介咋能让人放心?

[精选案例]

交了钱才知户口难迁出

今年年初,周先生委托一家房产中介公司购置一套二手房,经中介公司推荐,看中了黄女士的房屋,便与中介公司就该房屋买卖签订了意向金协议。该格式合同约定:“购买意向得到出售方签字确认之日,意向金将全部转为定金……如果买卖双方无法签订房地产买卖合同,违约方或合意解除方向向中介公司支付服务费1万元。”

当房主黄女士确认了该意向金协议后,周先生在中介公司的安排下,与黄女士就该房屋买卖进行洽谈,谁料到,周先

生从中知道该房屋内现有户口是无法迁出的。见此状况,他立马提出不愿购买该房屋。但是,当他向中介公司提出退还定金时却遭到拒绝。

中介方认为,根据意向金协议所约定的相关内容,定金1万元已作为周先生支付给中介公司的服务费,不予以返还,而且该意向金协议中并未对影响买卖情况的户口迁移问题作出约定,户口问题不能成为周先生不支付中介服务费的免责事由。

[律师分析]

买卖双方要选优质中介

江苏法略律师事务所律师

华文洁认为,该事件中,意向金协议约定的内容明显加重了买卖双方的责任,从而使中介公司居于无论居间是否成功均可取得相应的报酬的有利地位。这一约定明显与法律规定相悖,这一条款应属无效,对中介公司主张周先生支付服务费的请求,法律是不予支持的。

她解释,买卖房屋双方实际均是受害人,将诈骗犯罪的风险无论转嫁给任何一方均不公平,考虑到房价等因素,中介应该先做调解工作,协助办理产权过户手续。

华律师提醒,作为买卖双方,应尽量选择资质、规范、信

誉好的中介公司。中介公司的一个主要职责即为买卖双方的交易提供交易信息、安排双方磋商,故对于房价的磋商、签订买卖合同等重要环节,买卖双方应当亲自参与,尽量减少矛盾发生的环节;不要轻易将房产证、身份证、私章等重要个人资料交由中介保管;对于定金、房款的交付,尽量避免通过中介转交,以直接交付出售方为宜;同时对于中介要求签订的协议书应仔细查看条款,不合理条款应要求修改,并有权利要求房产中介公司提供规范的、名实一致的合同条款;发生纠纷时及时保留证据,避免陷入人口说无凭的不利局面。 殷玮

急购小产权房 裕居源房产 秦虹店 52606321 洪家园店 52651422

秦淮区	风光里 5/7 105.56㎡99万 精装 13372013328	龙翔雅苑 5/7 88.84㎡75万精装 全明采光好51591277	柳金香路特价房 5/6 100㎡78.8万/产新空 三房地段好 13912982845	普德村 6/6 51.3㎡42万学区房 精装 13770509540	白下区	瑞金北村 4/6 67.3㎡61.2万双 南一北 13505198285	泰山公寓 6/6 92㎡39.9万精装 全明 60㎡ 13951030740
小新桥 6/7 59㎡56万 修南 13951602672	良辰美景 5/6 65㎡69.8万精装 35㎡地下室13372013328	岗虹苑 4/7 43㎡40.5万/产精装 全明拎包入住13912982845	仁恒翠竹园 1/11 121㎡185万/产豪华 进口家具三套 13912982845	蓝岸尚城 6/11 128㎡125万豪 装南北 13770509540	尚书里 4/6 67.3㎡61.2万双 南一北 13505198285	长发公寓 1/11 160.08㎡157万精装 拎包入住 13451896848	兴梅雅苑 1/6 87.5㎡39万毛坯 南北 13951030740
开源二村 6/7 100㎡94万精装 送设施 13951602672	风光里 6/6 66㎡54.5万双南全 明管气 13951030740	霞光里 6/7 76.47㎡65.8万精装 送设施 13912982845	阅城国际花园 4/11 94.8㎡83万/产新空 双南二厅 13912982845	泰达新城 3/7 72.78㎡61.8万双 南 15950489795	瑞阳街 6/7 107.75㎡130.5万精 装送设施 13951602672	中和桥 3/6 57.75㎡55万精装 送设施 13951602672	兴梅雅苑 4/6 57㎡41.6万毛 坯均价 13451896848
白鹭东苑 5/7 85.12㎡79万东 南精装 13770509540	武定新村 6/6 91㎡75万双南全 精装 13372013328	宇泰园 6/7 76.47㎡65.8万精 装 3+1 15951872996	雨花南路 4/7 65㎡54万/产精装 送设施 13912982845	凤台南路 3/7 64㎡57.6万精装 双南 15950489795	御河湾小区 3/6 122.4㎡155万豪 装送设施 13951602672	观门口 3/6 63.5㎡51.8万豪 装可带户口 13301581367	福润雅居 4/6 48.8㎡48万08婚 房拎包入住 13951030740
开源二村 5/5 48.27㎡40万精 装南北 13770509540	春光里 6/6 41㎡33.5万精 装 13372013328	乔虹苑 6/7 70.11㎡63.8万南 北精装 86321328	龙福花园 5/7 105㎡78.8万简 装 3+2 15951872996	康盛花园 5/6 92㎡89万精 装南北 15950489795	御水湾花园 4/10 103㎡126.6万精 装送设施 13951602672	中海和 6/7 78.6㎡116万精装 送设施 13951602672	福润雅居 3/6 63.5㎡51.8万豪 装可带户口 13301581367
扇骨里 5/7 88.84㎡71万精 装南北 13770509540	文安里 6/6 41㎡33.5万精 装 13372013328	乔虹苑 6/7 70.11㎡63.8万南 北精装 86321328	龙福花园 5/7 105㎡78.8万简 装 3+2 15951872996	龙福山庄 2/5 28.89.38㎡107万 精装南北 13372013328	中海和 6/7 78.6㎡116万精装 送设施 13951602672	明故宫 8/11 99.3㎡135万精 装送设施 13951602672	福润雅居 4/6 57.75㎡55万精装 送设施 13951602672
龙翔雅苑 6/7 59㎡52.5万简 装南北 13770509540	文安里 6/6 41㎡33.5万精 装 13372013328	乔虹苑 6/7 70.11㎡63.8万南 北精装 86321328	龙福花园 5/7 105㎡78.8万简 装 3+2 15951872996	康盛花园 5/6 92㎡89万精 装南北 15950489795	中海和 6/7 78.6㎡116万精装 送设施 13951602672	明故宫 8/11 99.3㎡135万精 装送设施 13951602672	福润雅居 4/6 57.75㎡55万精装 送设施 13951602672
龙苑新寓 6/7 59㎡52.5万简 装南北 13770509540	文安里 6/6 41㎡33.5万精 装 13372013328	乔虹苑 6/7 70.11㎡63.8万南 北精装 86321328	龙福花园 5/7 105㎡78.8万简 装 3+2 15951872996	康盛花园 5/6 92㎡89万精 装南北 15950489795	中海和 6/7 78.6㎡116万精装 送设施 13951602672	明故宫 8/11 99.3㎡135万精 装送设施 13951602672	福润雅居 4/6 57.75㎡55万精装 送设施 13951602672
长乐路 6/7 39㎡38.5万精 装 15950489795	文安里 6/6 41㎡33.5万精 装 13372013328	乔虹苑 6/7 70.11㎡63.8万南 北精装 86321328	龙福花园 5/7 105㎡78.8万简 装 3+2 15951872996	康盛花园 5/6 92㎡89万精 装南北 15950489795	中海和 6/7 78.6㎡116万精装 送设施 13951602672	明故宫 8/11 99.3㎡135万精 装送设施 13951602672	福润雅居 4/6 57.75㎡55万精装 送设施 13951602672
夫子庙杏花苑 5/7 71㎡81.5万精 装南北 15950489795	文安里 6/6 41㎡33.5万精 装 13372013328	乔虹苑 6/7 70.11㎡63.8万南 北精装 86321328	龙福花园 5/7 105㎡78.8万简 装 3+2 15951872996	康盛花园 5/6 92㎡89万精 装南北 15950489795	中海和 6/7 78.6㎡116万精装 送设施 13951602672	明故宫 8/11 99.3㎡135万精 装送设施 13951602672	福润雅居 4/6 57.75㎡55万精装 送设施 13951602672
开源小区 6/6 52.3㎡43.8万精 装南北 15950489795	文安里 6/6 41㎡33.5万精 装 13372013328	乔虹苑 6/7 70.11㎡63.8万南 北精装 86321328	龙福花园 5/7 105㎡78.8万简 装 3+2 15951872996	康盛花园 5/6 92㎡89万精 装南北 15950489795	中海和 6/7 78.6㎡116万精装 送设施 13951602672	明故宫 8/11 99.3㎡135万精 装送设施 13951602672	福润雅居 4/6 57.75㎡55万精装 送设施 13951602672
双桥新村 2/6 74㎡70.5万精装 拎包入住 13372013328	文安里 6/6 41㎡33.5万精 装 13372013328	乔虹苑 6/7 70.11㎡63.8万南 北精装 86321328	龙福花园 5/7 105㎡78.8万简 装 3+2 15951872996	康盛花园 5/6 92㎡89万精 装南北 15950489795	中海和 6/7 78.6㎡116万精装 送设施 13951602672	明故宫 8/11 99.3㎡135万精 装送设施 13951602672	福润雅居 4/6 57.75㎡55万精装 送设施 13951602672
教师公寓 2/6 74㎡70.5万精装 拎包入住 13372013328	文安里 6/6 41㎡33.5万精 装 13372013328	乔虹苑 6/7 70.11㎡63.8万南 北精装 86321328	龙福花园 5/7 105㎡78.8万简 装 3+2 15951872996	康盛花园 5/6 92㎡89万精 装南北 15950489795	中海和 6/7 78.6㎡116万精装 送设施 13951602672	明故宫 8/11 99.3㎡135万精 装送设施 13951602672	福润雅居 4/6 57.75㎡55万精装 送设施 13951602672
开源小区 4/6 64.47㎡62.8万 双南简装 13372013328	文安里 6/6 41㎡33.5万精 装 13372013328	乔虹苑 6/7 70.11㎡63.8万南 北精装 86321328	龙福花园 5/7 105㎡78.8万简 装 3+2 15951872996	康盛花园 5/6 92㎡89万精 装南北 15950489795	中海和 6/7 78.6㎡116万精装 送设施 13951602672	明故宫 8/11 99.3㎡135万精 装送设施 13951602672	福润雅居 4/6 57.75㎡55万精装 送设施 13951602672
仁厚里小区 6/7 54㎡48万双南 精装 13372013328	文安里 6/6 41㎡33.5万精 装 13372013328	乔虹苑 6/7 70.11㎡63.8万南 北精装 86321328	龙福花园 5/7 105㎡78.8万简 装 3+2 15951872996	康盛花园 5/6 92㎡89万精 装南北 15950489795	中海和 6/7 78.6㎡116万精装 送设施 13951602672	明故宫 8/11 99.3㎡135万精 装送设施 13951602672	福润雅居 4/6 57.75㎡55万精装 送设施 13951602672
良辰美景 1/11 75㎡121万精装 正规商舖13372013328	文安里 6/6 41㎡33.5万精 装 13372013328	乔虹苑 6/7 70.11㎡63.8万南 北精装 86321328	龙福花园 5/7 105㎡78.8万简 装 3+2 15951872996	康盛花园 5/6 92㎡89万精 装南北 15950489795	中海和 6/7 78.6㎡116万精装 送设施 13951602672	明故宫 8/11 99.3㎡135万精 装送设施 13951602672	福润雅居 4/6 57.75㎡55万精装 送设施 13951602672