

淘房周刊 Estate

最权威的财富地产杂志

安家奥体:起步价100万!

中广置业中海塞纳丽舍店近日刚帮客户完成一笔交易,奥体新城丹枫园一套110平方米的房子成交价高达143万元。然而今年1月,同样一套该小区的110平方米的房子,其各项条件几乎都一样,在该店的成交价却只有88.8万元。半年多的时间,类似的房源总价居然涨了54.2万元,单价上涨5000元。

记者调查发现,今年以来奥体新城二手房价涨幅普遍超过了五成,均价高达1.2万元/平方米。按照现在奥体新城的二手房行情,置业门槛已大幅提高:一套90平方米左右两房总价大多在100万元以上,而主力房源120平方米三房总价则大多在150万元左右。



奥体中海、万科等品牌楼盘的二手房均价1.4万元/平方米 路军 摄

一线房源均价近1.4万元/m²

万科光明城市、中海塞纳丽舍和银城西堤国际等几个社区是奥体新城高档楼盘的主要代表。记者从各大中介公司了解到,这几个楼盘的二手房源是今年以来奥体区域成交量最大的,价格更是一路飞涨。“万科光明城市现在起价都在1.5万元/平方米以上,位置好的成交价达1.7万元/平方米。”我爱我家中海塞纳丽舍店长叶松说,中海塞纳丽舍目前价格在1.4万元/平方米左右,而银城西堤国际房源相对比较多,价格也在1.3万元/平方米以上。

仁恒国际公寓和朗诗国际街区目前的二手房价格更高。中广置业中海塞纳丽舍店店长李永诗说,目前朗诗国际街区的成交价在1.8万元/平方米左右,5月一套仁恒国际公寓的成交价就达到了2.2万元/平方米,现在可能更高。照此计算,目前奥体新城一线房源的均价已达到了1.4万元/平方米。

“涨幅普遍在五成以上,大约在4000到5000元/平方米。”叶松说,年前还是八九千的,万达华府、碧瑶花园、丹枫园、海棠园、青竹园等楼盘价格现在已达到1.2万到1.3万元/平方米。奥体新城房源最多的是120平方米左右的三房。他说:“现在在奥体买一套好的三房要200万元左右,一般的也在150万元左右。”

100万元以下两房已难寻

如果预算100万元,现在在奥体能买到合适的两房吗?据了解,90平方米左右的两房在奥体相对比较稀少。排除掉单价过高超预算的楼盘后,既有合适面积房源,价格又合适的只有拉德芳斯、滨江奥城、金马郛城和紫鑫中华广场等,这些楼盘的价格目前也大多在1万到1.1万元/平米左右。

“除非楼层和位置比较差,否则买100万元以下的两房有难度,稍微好一点都要在100万元以上。”叶松透露,现在奥体的房子是普遍飞涨,环境和房源差点的兴元嘉园目前价格也要1万元/平方米,而最便宜的双和园现在也要8800到9300元/平方米。双和园只有一条公交线路直达,部分是拆迁安置房。而兴元嘉园虽然靠近地铁口,但是环境与奥体其他楼盘有明显差距。100万元以下的90平方米左右的两房只有在这两个社区才比较多。虽然其他楼盘有部分这个价位的房源,但是多为单身公寓,小面积的两房非常少。

满堂红奥体区域经理李傲然介绍,业主不肯收订金是目前奥体一个奇特的现象。由于看房的人太多,有的房源甚至几十个客户抢,业主的心态已经受到很大影响,不断提价的或者干脆不卖了的案例很多。

买二手房期房注意规避风险

奥体现在还有不少特殊的二手房房源,包括没办好产权证的房源,甚至是还没交付的二手房期房,都频频出现在市场上。“今年之前挂牌交易

的绝大部分房子都没办好产权证,大多是集中在今年上半年办好的。”李傲然说,房主通常都是谈好后在交易前办证。目前奥体挂牌的房源中,类似没办证的房源至少在一半以上。

“特别要注意的是,由于市场位于高位,有不少还没交付的期房也在挂牌销售。”李永诗说,其中宋都美域、万科金域缙香比较多,还有部分融侨中央花园、西堤国际六期和海棠园的房源。他说,购买这类房源存在一定的风险。一是房价变化大,房主在涨价后违约的比较多;二是税费变化大,现在开始办证年底前可能办不好,延迟到2010年的话优惠政策改变后,税费可能由现在的5000元变成5万元。他建议购房者购买这类房源一定要谨慎,一方面要扩大违约责任防止房主违约,另一方面要约定税费,在合同写明,避免纠纷。还有要特别注意的是,只有买卖合同没房产证的房子,一定要有产权人到场。

快报记者 文涛

■你问我答

办过户前结清物业费

读者章先生问:如何解决二手房交易过程中的物业费、水电费拖欠问题?

答:有些房主在转让房屋时,其物业管理费、电费长期拖欠,尤其是高档住宅涉及的金额更大。因此,建议买房人在办理过户前即结清所有费用,或者在合同中约定,交接之前产生的一切费用由卖方承担。

转租房屋需注意什么

读者康小姐问:我是外地人,在珠江路租了一套三房,现准备把另外两个房间转租出去,请问转租需要什么手续?

答:转租房屋必须要经房东的书面同意。如合同中另有约定,则按照约定来处理。在房东出具书面的同意转租证明后15天内,你必须与承租人签订新的租赁合同,向房屋所在地房地产交易管理部门办理登记。办理登记时,转租双方除应提交房屋租赁合同外,还需提交下列证件:填写的《房屋转租登记申请表》;原已经登记的《房屋租赁合同》和《房屋租赁合同》;转租承租人的合法证件。转租期间,出租合同变更、解除或终止,转租合同应随之相应变更、解除或终止。

快报记者 张玮玲
咨询热线:84783615

坤臣

总部:52333928 河西:87770051 城北:1381308027

总公司地址:中华路150号701室 房源热线:85993288 更多房源请登录: <http://www.kc158.com>

特别推荐

- 云锦美地 1/5 126m² 175万 高档物业得房率高 68697503
- 月安花园 6/7 187m² 172万 新空未住送三露台地下室 68697503
- 爱达花园 7/7 161m² 128万 全明房型好双阳 68697503
- 君临国际 11/32 53m² 84.5万 南大旁地急售 68697513
- 大行宫地铁旁 7/7 58m² 55万 三南地段好 68697513
- 夫子庙 7/7 55m² 48万/居 精装即住设施全 68697513
- 仁义里 4/7 51m² 52.5万 地势绝对总价低 84526300
- 中央路 6/6 73m² 62.5万 房型正规性价比极高 84526300
- 南苑贡园 1/7 62m² 60万 南北通透精装 84512009
- 玉塘村 7/7 60+40m² 58万 精装实际面积大 86397082
- 九龙雅苑 6/7 158.66m² 159.8万精装全明送露台 87770051

朗诗国际 5/7 202m ² 21000/m ² 精装高档小区四季恒温 87770051	滨江奥城 19/20 138m ² 139万 景观房全明高档小区 87770051	华隆新寓 6/6 43+40m ² 52万 精装送阁楼 87770051	厚载巷 2/7 141m ² 162.5万 装修送设施 87770052	中海塞纳丽舍 8/11 136m ² 180万 景观房新空 87770052	百合果园 27/33 101m ² 101万 双南精装全明 86781820	豆腐坊 1/3 68m ² 56万 简装送20m ² 86781821	叠彩丽庭 1/7 150m ² 140万 有车库地下室 86781821	中泰国际 115.42m ² 158万 交通便利办公 87770053	福建路酒店 2071m ² 1600万 业中可带租约售 87770053	奥体门面房出租 37---200m ² 租金面议交通便利市口好 87770053	聚宝山庄 3/11 98m ² 80万 毛坯北小分校 1381308027
---	--	---	---	---	---	---	---	--	---	---	--

鼓楼区 ↓

山西路 3/7 63+17m ² 86万 教授楼物管好 68697513	中央路 7/7 78m ² 71.5万 精装双南 送露台 13951808136	宏业村 4/6 72m ² 67.5万 精装 双南地段佳 86658156	镇江路 2/7 37m ² 33万 精装 单室南 86658156	江东北路 20/22 71.5m ² 72万 全明三房精装 86658156	三牌楼狗耳巷 1/7 57.5+25m ² 61.8万 双南 院地 86653593	湖北路 5/7 57.5m ² 63.8万 精装 双南地段佳 86653593	龙凤玫瑰园 12/25 131m ² 167万 新空 绝版高档 86653593	江苏路东宝花园 1/7 103m ² 126.5万 精装 送20m ² 花园 87770051	金舟花园学区房 8/9 90m ² 110万 精装 绝佳房 86781820	莫愁新寓御金里 6/7 52m ² 51.5万 精装 拎包入住 86781820
---	---	--	--	---	---	--	---	---	---	---

玄武区 ↓

新街口 9F 92m ² 112万 精装 全明电梯 86658156	天空之都 31/38 103m ² 168万 挑高 精装 接口 东南 86653593	金鼎湾 15/18 146m ² 298万 精装 绝版高档社区 86653593	朝天宫马道 4/7 93m ² 93.5万 精装 双南 86781820	新街口 5/7 52.2m ² 55万 精装 地段佳 84512009	西一新村 24/30 58m ² 65万 精装 全明 84512009	中山东路 13/14 95m ² 120万 双南 一北 研究环境好 84526300	良友里 5/7 119m ² 157万 地段好 房型佳 84526300	西一新村 10/30 65m ² 76.5万 东南 精装 地段好 84526300
---	--	---	---	--	--	---	---	--

栖霞/浦口 ↓

钟鹿花园 3/6 48m ² 55万 精装 送露台地下室 51696202	北苑二村 6/6 45m ² 33.5万 房型好 精装 51696202	花园路 3/7 58m ² 49.9万 精装 95年 86658156	金陵三村 2/7 74.7+3m ² 70万 精装 房型特好 86646909	栖霞 5/6 59.6m ² 57.5万 双南 精装 房型好 86646909
--	---	--	--	--

受拆迁户委托大量求购市区房源

房源热线: 52333928

白下区 ↓

一中学区房 5/9 95m ² 145.5万 南北豪装 68697515	一中学区房 1/6 41m ² 60万 可做连家店院子 10m ² 86697515	鼎新苑 6/7 113m ² 155万 南北精装 拎包入住 68697515	洪武大厦 12/25 248m ² 230万 精装 两套打通 86697501	象房村 1/7 49+20m ² 44万 南北 北院急售 68697513	中华路 4/7 114+16m ² 119万 区 委机关房环好 68697513
---	--	---	--	--	---

建邺区 ↓

象房村 5/6 67m ² 53.8万 三房 南边无遮挡 84526300	白下路 19/30 65m ² 65万 双南精装 86397082	富丽山庄 4/6 104m ² 100万 精装 南北环优 86397082	兴隆纺织公寓 2/7 91m ² 78万 双南 精装 68697515	新百花园 11/18 110m ² 120万 全明 空家 房型佳 68697503	南湖(多套) 3/6 58.5m ² 55万 双南 环优 86697513	南湖公园旁 5/5 45m ² 40.8万 二室 精装 环境好 86658156	南湖公园旁 1/5 57.5m ² 63万 精装 房 30 门前独用 86658156
--	--	--	--	--	--	---	--

秦淮区 ↓

今日家园 2/7 45m ² 45万 精装 86781821	应天花园 3/7 90m ² 87万 精装 双南 86646909	城市桃园 1/18 135m ² 160万 环境 绝佳 86397082	夫子庙 6/6 56m ² 53.5万 双南 精装 68697515	钓鱼台 6/尖 50m ² 41万 精装 修套型好 68697501	一品嘉园 3/6 74m ² 132万 豪装 送露台 86697501	明都雅苑 2/6 106m ² 106万 精装 双南全明 68697501	夫子庙 1/7 56m ² 76.5万 精装 送院子 86781820
---	--	---	---	---	--	--	--

江宁/其他 ↓

蓝善股 3/7 75m ² 75.5万 精装 地铁口 高档物业 68697503	玉兰山庄别墅 1-3 270m ² 585万 豪装 环境优 13851725504	花雨南庭 3/5 38.89m ² 49.8万 双南 高两房 13813382440	金陵小区 5/5 60m ² 39万 精装 交通 便利 13913388503	南汽二村 6/6 44m ² 28.5万 精装 南北 92年 86658156	江宁区 1/7 35m ² 10.5万 新空 全明 管气 68697501	颐家名苑 6/7 73m ² 22.8万 新空 可带 户口 68697501	东郊小镇 6/7 48+48m ² 40万 电 梯精装 挑高 86697503
---	--	---	--	--	--	---	--