

淘房周刊 Estate

最权威的财富地产杂志

涨幅平稳·配套齐全·交通便利

选城中老小区其实挺实惠

今年以来,南京大量新房和次新房房价大幅调整,让刚性需求者望而却步。相比而言,上世纪八九十年代老小区的房价涨幅平稳,明显低于新房和次新房。记者近日调查发现,位置和配套优势明显的一批城中老小区性价比已经超越房价涨幅较大的新城区,成为刚性需求的新选择,受到部分首次置业年轻人的欢迎。

涨幅情况 只有次新房的一半左右

相比老房子,次新房一直以来价格上涨都快得多,今年南京的情况尤为明显。奥体从年初大部分不到1万元/平方米涨到了现在的普遍1.5万元/平方米;江北更是从年初的普遍3000-4000元/平方米涨到了现在的6000-7000元/平方米。其中,不少品牌开发商的楼盘年初到现在足足涨了一倍。

城中老一点的房子房价涨幅则明显低得多。张府园地铁口上世纪90年代初的绒庄新

村,年初9000多元/平方米,现在均价在1.2万元/平方米;西华门上世纪90年代金城厂宿舍小区,年初1万元/平方米左右,现在价格也涨了2000元/平方米左右;目前,除了学区房等特殊资源的房源外,城中上世纪八九十年代的小区房价涨幅基本在2000元/平方米左右,涨幅只有次新房的一半左右。“经过这轮大幅调整后,现在城中不少老房子的价格比奥体要低得多。”365地产家居网二手房频道总监单伟说,老房子涨幅赶不上新房和次新房,因此城中老房子的价格和河西等新城区的房价正在拉近。

业内人士分析指出,由于新房、次新房升值快,投资者大量涌入,这类房源在炒房客多次转手中明显“虚高”。相比而言,升值速度较慢的老房子,投资者明显少得多,房价水分也要少得多。

综合素质 老小区性价比超新城区

今年以来南京二手房成交数据显示,以上世纪八九十年代房源为主的鼓楼区今年成交

量稳定,至今为止成交已超过了一万套,仅次于以次新房为主的江宁区。单伟透露,城中老房子中有不少五六十平方米的两房,相比新房两房这类房源面积小总价低。这类房源成为不少首次置业者的选择。

价格只是一方面的因素,相比江宁、江北和奥体等新城区。城中老小区不仅交通方便,而且配套齐全。无论是日常生活、教育、医疗还是其他方面,城中老小区都明显比新城区成熟。相比新房中多层房源凤毛麟角,老小区绝大部分都是多层房源。老小区的缺点则在户型不合理,物业管理落后。很多上世纪八九十年代的老房子都是房间大客厅小,甚至没有客厅,只有餐厅,在舒适度上不如新房。而且老小区缺少完善的物业管理,停车场等硬件也不够。

不过业内人士认为,买房子不可能十全十美,只能有所选择。综合价格、交通、配套等多种因素来看,在当前新房次新房价格明显“虚高”,新城区配套还不成熟的情况下,目前城中不少老房子的性价比要超过新城区。

选房之道 淘城中老房从小区起

城中老房子多,怎样才能从中找出高性价比房源呢?一位刚在鼓楼区天津新村购买了一套二手房的赵先生介绍,城中老小区众多,要找出好房源必须先锁定小区。先看好几个位置、环境都不错的小区后,再集中从这几个小区里找合适的房源,进行相互比较再选择。

不久前购买了西华门金城厂宿舍的王小姐认为,买城中二手房首先要选独立的小区,可以多考虑机关、企业的宿舍。这些小区大多为房改房,不仅得房率高,而且形成了较完善的管理,她先后购买的两套二手房都是企业的宿舍。刚买过一套城中老二手房的吴先生则提醒大家,买老二手房要特别注意水电,顶层是否平改坡,水压是否足够等会影响正常生活,一定要仔细挑选。

业内人士指出,楼市低迷时,房主一般都不愿意把好的房源拿出来。但目前房价已到了高位,好房源也随之挂牌了。目前是淘高性价比二手房的好时机。 快报记者 文涛

你问我答

逾期付款或将赔利息

读者梁先生问:8月我通过中介售出了一套房产,合同约定9月底前买家付清房款,但直到如今,买房人一直未付清钱,我是否可以要求买家支付相应利息?

答:买方逾期支付房款时,卖方除可以要求买方继续支付房款外,还可以要求买方支付相应的利息或买卖合同中约定的逾期付款违约金。卖方还可根据自己意愿解除合同,并按照买卖合同违约的比例扣除违约金。买方需要注意的是,如双方在房屋买卖合同中约定买方用银行贷款支付部分房款,而到时由于贷款政策调整或别的原因银行未能足额审批通过的话,买方不能按时以现金形式补足,仍要承担逾期付款的违约责任。

谨防遇到二房东转租

读者郭小姐问:通过一家中介承租了一套两居室,并与中介签署了租赁合同。大半个月后,房东得知我支付的房租高于中介付给他的房租后,要

求我搬出去。我该怎么办?

答:从第三方手中承租房屋时一定要弄清清楚该第三方是否有转租的权利。该事件中,中介只是把该房屋承租下来,并没有溢价转租权利。这导致郭小姐与中介签署的房屋租赁合同无效,郭小姐只能先搬家,追究中介公司的责任。

房屋有问题能否索赔

读者周女士问:9月买了一套房,入住后发现卫生间及厨房的下水管道存在严重质量问题,必须重新铺设管道。请问这种情况我能否向原房东索要赔偿?

答:如原房东在卖房时故意隐瞒房屋质量瑕疵,应承担赔偿责任;如原房东已就房屋质量问题明确告知买方的,则周女士自己承担责任。如果房屋的隐蔽瑕疵并非原房东在装潢、使用过程中所产生,而系房屋本身所固有的,同时没有证据证明原房东对此是知晓的,则原房东不承担责任。

主持人:快报记者 张玮玲 咨询热线:84783615

嘉惠房产

地址: 丰汇大厦 1201 服务热线: 85064333

<p>现金收购 86396775 13182847255</p>	<p>诚聘经理3名 业务员50名 底薪+45%提成+奖金 电话:13905144475</p>	<p>玄武区</p>
<p>鼓楼区</p> <p>拉小(多) 4/7 138㎡ 250万 三南精装房型好 85064153</p> <p>琅小 4/5 50㎡ 145万 南北精装全明急售 85064153</p> <p>琅小 4/5 73㎡ 195万 南北精装学区精选 85064153</p> <p>育才公寓 3/7 67㎡ 86万 南北精装全明 85064153</p> <p>育才公寓(特价) 4/7 67㎡ 81万 南北精装 85064295</p> <p>佳盛花园旁 3/7 71㎡ 74.8万 南北精装空房 85064156</p> <p>宁工新寓 1/7 76㎡ 91.8万 南北精装 10㎡ 85064157</p> <p>宁工新寓 7/7 53.41㎡ 62.5万 09年精装全明 85064356</p> <p>宁工一村 1/7 71+30㎡ 88.8万 南北精装加套 85064164</p> <p>镇江路 4/6 53㎡ 44.6万 筒装封闭小区 85064177</p> <p>天目路 5/7 64.5㎡ 87.5万 09年精装全明 85064156</p> <p>金川雅苑 1/7 136㎡ 171万 三套房修、高档小区 85064156</p> <p>莫愁新寓 3/6 56.2㎡ 65万 09年精装全明 85064052</p> <p>莫愁新寓 4/5 59㎡ 68.5万 南北09年新精装 85064366</p> <p>乐瑰园 2/7 86.2㎡ 110.4万 南北精装全明 85064182</p> <p>杏林新村 4/6 60㎡ 71.6万 南北精装 85064154</p> <p>海德卫城 1/29 143.8㎡ 220万 豪宅高档小区 85064166</p> <p>裕顺雅苑 3/6 111㎡ 173万 南北精装全明 85064159</p> <p>仙霞公寓 7/9 105㎡ 348万 南北精装全明 85064156</p> <p>百子亭 1/6 46+15㎡ 59万 南北精装送院子 85064166</p> <p>洪庙巷(财大旁) 6/6 57㎡ 58.5万 南北精装学区 85064188</p> <p>龙江芳草园 3/6 57㎡ 66.5万 09年精装全明 85064157</p> <p>三步两桥 1/7 56㎡ 65万 南北精装 35㎡ 85064156</p> <p>三步两桥 2/7 85㎡ 70.8万 09年全明送物管 85064156</p> <p>模范西路 3/6 49㎡ 55.5万 南北精装全明 85064190</p> <p>童家山 3/6 48㎡ 43万 南北精装全明 85064165</p> <p>金山大厦(南浦) 10/28 97㎡ 80万 南北精装全明 85064156</p> <p>西城风尚 2/11 85㎡ 139万 南北精装全明 85064168</p> <p>华阳佳园 6/7 217㎡ 297万 豪宅全明 12㎡ 85064182</p> <p>龙江国际 13/18 121㎡ 190万 送20万车库 85064160</p>	<p>话园 1/7 58㎡ 57万 南北精装全明 85064191</p> <p>露园 1/7 77.5㎡ 88万 精装送院 20㎡ 85064356</p> <p>贡园 3/7 64㎡ 69万 南北精装全明 85064359</p> <p>南苑贡园 3/6 64㎡ 69万 南北精装全明 85064151</p> <p>南苑趣园 4/7 81㎡ 80万 精装全明 85064158</p> <p>南苑(特价) 1/7 130㎡ 210万 正规门面 8米,宜投资 85064156</p> <p>茶南明园 6/7 52㎡ 50.5万 精装送设厅大 85064052</p> <p>沿河一村 3/6 59㎡ 52万 南北精装全明 85064158</p> <p>沿河二村 3/6 60㎡ 61.8万 南北精装全明 85064158</p> <p>沿河三村 4/6 56㎡ 53.8万 南北精装全明 85064164</p> <p>清竹园 7/7 56㎡ 51.5万 全明交通便利 85064190</p> <p>美丽嘉园 1/7 71㎡ 85.5万 南北精装全明 85064153</p> <p>云锦美地 6/7 77㎡ 74.9万 09年精装全明 85064163</p> <p>云锦美地 4/20 158㎡ 235万 南北精装全明 85064154</p> <p>云锦美地 2/27 132㎡ 181.8万 南北精装全明 85064154</p> <p>云锦美地 2/26 103㎡ 252万 南北精装全明 85064182</p> <p>云锦美地 4/7 52㎡ 58万 南北精装全明 85064198</p> <p>五台花园 24/30 130㎡ 252万 南北精装学区好 85064198</p> <p>湖北路 3/7 57㎡ 66.5万 09年精装全明 85064157</p> <p>白云园连家店 1/7 61+20㎡ 134.8万 南北精装全明 85064160</p> <p>三条巷 1/7 51.79㎡ 68.8万 南北精装全明 85064155</p> <p>仙霞路(多) 2/5 75㎡ 162万 南北精装全明 85064155</p> <p>上海路 5/6 41.7㎡ 56.5万 南北精装全明 85064052</p>	<p>秦淮区</p> <p>瑞金北村 1/6 45㎡ 57万 南北精装全明 15㎡ 85064359</p> <p>瑞金北村 2/6 71㎡ 78万 南北精装学区 85064299</p> <p>长白街 3/7 48.22㎡ 57.8万 南北精装全明 85064153</p> <p>金盾公寓 20/28 94㎡ 128万 南北精装全明 85064166</p> <p>通宇花园 10/30 115.18㎡ 159万 南北精装全明 85064161</p> <p>通宇花园 10/11 115.2㎡ 159万 南北精装全明 85064178</p> <p>后标营旁 3/7 92㎡ 129.5万 南北精装全明 85064161</p> <p>湖山居(四室) 5/6 169㎡ 262.6万 南北精装全明 85064177</p> <p>湖畔之居 10/25 165㎡ 338万 豪宅全明 85064166</p> <p>红花地 1/7 74.14㎡ 110万 南北精装全明 85064153</p> <p>陶李王巷 2/6 49㎡ 56万 南北精装全明 85064198</p> <p>菱角市 4/6 62㎡ 69.8万 南北精装全明 85064178</p> <p>侯家桥 3/7 60㎡ 68万 南北精装全明 85064153</p> <p>马府新村 7/7 52+9㎡ 56万 南北精装全明 85064366</p> <p>武学园 25/30 73.02㎡ 96万 南北精装全明 85064161</p> <p>王府园 5/7 40.5㎡ 48万 南北精装全明 85064182</p> <p>王府园 2/7 52㎡ 186万 南北精装全明 85064161</p> <p>堂子街 7/7 41㎡ 37万 精装全明 85064182</p> <p>长东村 7/7 78㎡ 98万 南北精装全明 85064182</p> <p>八宝前街 6/7 73.23㎡ 74.6万 南北精装全明 85064161</p> <p>天之都 24/31 97.8㎡ 93.6万 南北精装全明 85064161</p> <p>户部街大厦 20/30 83㎡ 138万 南北精装全明 85064161</p> <p>白下路 5/7 43㎡ 49.8万 南北精装全明 85064157</p> <p>四方新村 6/7 90.5㎡ 83.6万 南北精装全明 85064166</p> <p>绣花巷 2/11 42㎡ 51.5万 南北精装全明 85064161</p> <p>西止马营 5/7 87㎡ 104万 南北精装全明 85064191</p> <p>下关区</p> <p>雨花三村 3/6 61㎡ 59.8万 南北精装全明 85064163</p> <p>翠岛花城 10/11 142㎡ 150万 南北精装全明 85064154</p> <p>翠竹园 10/11 137㎡ 230万 南北精装全明 85064160</p> <p>翠竹园 7/11 158㎡ 215万 南北精装全明 85064166</p> <p>天润城(七街) 2/6 90㎡ 59.9万 南北精装全明 85064177</p>