



主城单价4800的房子敢买吗

不满五年经济适用房当心交易风险

主城最低房价很诱人

这套超低价房屋位于城南铁心桥,小区名为翠岭银河,属经济适用房,共11层的电梯小高层,网上挂售房源位于10楼。房主说是老房子拆迁后分给他的,是2009年初刚交付的次新房,房产证一年内可以办好,要求小吴一次性付款,房产证办下来后再办理过户手续。

他出示了一份“购房协议书”,上面写着2007年房主用10多万元的价格买下了这套房子,当时单价为1800元/平方米,此外还有一张承建该小区的开发商开出的收据。

到现场看过后,小吴发现该小区与目前售价在1.7万元/平方米以上的万科金色里程确实只隔了一条秦淮河,但是单价却便宜了万元以上。“我在南京已经看了不少房子了,无论是江宁还是江北,确实找不到这么便宜的房子了。”小吴说。

记者在网上查询后发现,还有比这套房要价更低的,该小区一套一层的房子单价报价仅4200多元/平方米,堪称目前南京最便宜的房子,甚至比小产权房还便宜。

不满五年政府可回购

在南京房价普遍过万元的今天,为什么该小区的房子这么便宜?这样的房子能不能买?能否正常交易过户?对此,房主强调说,因

为是拆迁安置房,所以价格比较低。交易安全没有问题,办好房产证后就可以过户。

随后,记者联系了代理该小区房源的中介公司,对方说可以现在交易,按照南京经济适用房交易的规定,满五年后就可以过户。“还有一种更稳妥的办法,我们可以帮你走法律程序,以抵债的方式让法院将房子判给你,这样就完全可以放心了。”该中介销售人员说,前段时间他们刚卖了一套,就是按照这种方式操作的。

据悉,南京市政府2008年6月30日公布的《南京市经济适用房管理实施细则》和《南京市廉租住房保障实施细则》规定,2008年12月1日起,购买经济适用房满五年的南京市民可以出售自己的经济适用房。但是,经济适用房不满五年出售的,由政府原价回购;满五年的,按市场价上市出售,出售时,政府可按经济适用房购买价与届时同地段普通商品住房差价的一定比例向售房人收取其收益,南京目前规定是按50%收取。集体土地上被拆迁农民所取得的经济适用房,在出售时不需交纳差价。

买经适房认准确认书

专门从事经济适用房代理销售的义恒中介公司陆先生指出,买这种不满五年的经济适用房面临三大风险:一是政策风险,经济适用房以后能否交易难以确定;二是

市场风险,虽然现在房价很便宜,但是交易不受法律保护,未来市场价格上涨后房主很可能毁约;三是意外风险,满5年后房主可能因为其他原因不配合过户。

相比普通商品房,经济适用房价格更低。如果确实想买经济适用房怎么办呢?陆先生介绍,购房者要认准南京市住房保障和房产局开出的(上市)确认书。自2009年2月南京首例经济适用房交易产生后,截至目前,南京已经有约500套经济适用房获得了(上市)确认书并进行了交易。 快报记者 文涛

相关链接

经济适用房上市操作流程

1. 卖方持本人身份证明、原《经济适用房买卖合同》、原契税完税凭证、房屋所有权证,买方持本人身份证明及现《南京市经济适用房买卖合同》等相关资料到市住房保障办公室提出经济适用房产权转移前确认申请。
2. 市住房保障办公室受理审核后,出具《南京市经济适用房(上市)确认书》。
3. 双方持买卖合同与确认书到财政部门交纳契税。
4. 交纳方持确认书、完税凭证到交易窗口交纳收益金。
5. 办理房产交易资金托管。
6. 经济适用房交易可以办理商业或者公积金贷款。

企业展播

港厦房地产 淡市苦练基本功

自2008年以来,港厦房地产已成功举办第四届房地产业务知识竞赛,而今年举办的第四届业务知识竞赛可谓人数参与最多、规模最大、竞争最激烈的一届。

在二手房市场出现观望之际,港厦房地产公司却利用这个时机苦练内功,每天上午进行中高层业务学习与交流,每天傍晚进行业务人员基础培训,并且于本月举办了第四届房地产业务知识竞赛。

5月18日,在新华大厦新闻发布中心举行了第四届房地产业务知识竞赛的总决赛,通过第一轮个人必答赛、第二轮集体必答赛、第三轮抢答题和第四轮风险题的精彩角逐,参加决赛的各部门选手在场上斗智斗勇,发挥出了自己最好的水平,最终决出了前三名。

同日,港厦房地产一年一度的合唱比赛也在新华大厦举行。

比赛结束后港厦房地产党支部书记张贵和表示:所有这些活动的开展都是港厦文化和福利的一部分,港厦执着地追求着这样的企业文化:为客户提供像朋友一样的服务和指导,为员工提供更多的福利和晋升机会,为企业多积累一些财富,为社会多献出一份爱心!

现金收购产权、居住权房 垫资,解决疑难杂症 热线电话:84708679 84703139

淘然居房地产

招聘二手房经理, 业务员数名,底薪+奖金+提成 84708679

首属十佳品牌中介 资质证号:000837

公司地址:华侨路37号市房产局15楼E座 资质证号:000837

精品房源	办公房/门面	百花小区门面	南航西苑	商厦大厦黄金楼	沿河三村	大虹桥五所村	6/6 51.72m² 52.8万 双南简装环境好 84702659		
富利中宾馆(产权)	1-2/2 480m² 580万 门面宽带租约超低急售 847033759	建宁路(多套)	1F 52m² 105万 双门面带租金主干道 84701973	6/9 103m² 200万 精装修学区拉小学 84703509	11/16 141m² 198万 学区房环境好 06年 84702659	3/7 74m² 105万 精装修全明 84702659	3/7 74m² 105万 精装修全明 84702659		
冶山道院	7/10 80m² 64万 坐落望子街旁好租租3万五回款高 84709197	卢龙湖北	1F 140+140+220m² 310万 层高5.5米双门面主干道交口 84701973	枫丹白露花园	6-7/7 179m² 278万 精装修双露台阳光房 84701993	湖心花园	3/7 80m² 145万 精装修环境好 84703509		
富康新村	4/7 61.18m² 86.8万 精装修全明湖景房 84706639	张府园	1/7 45m² 115万 地铁口与菜场交接处人气旺急售 84709197	珠江路连锁店	1/7 67m² 158万 地势好带租约小学学区可入公共交通地铁 84703117	安泰村	6F 98.5m² 117万 双南一北精装修双阳台 84706129		
游府新村	7/1尖 40.2m² 70万 有大露台游小三 84706559	太平洋大厦	19/30 153m² 220万 民用水电商两宜地势好 84709197	江宁汽配城连锁店	1/3 101m² 170万 精装修正规门面 84701912	天都芳庭	5/6 114m² 170万 精装修三房 84709787		
抄纸巷	8/11 67m² 103万 精装修繁华商业圈 84706559	华威大厦	13/26 122m² 127万 新街口市中心写字楼 70年 84702659	白下区	蓝旗新村	爱达花园	5/6 105m² 129.8万 精装修3房 84709787		
王府国际花园	13F 200+60m² 700万 贵族府邸豪装300万 84706129	校门口连锁店	1/7 57.35+15m² 148万 双门面5.8万/年投资 84706129	月牙湖花园	5-5/6 176m² 255万 精装修全明环境好 84705129	圣淘沙	11-12/28 153.28m² 235.8万 正规精装修送设施 84706129		
龙台国际	12F 130m² 150万 精装修全明投资佳 84701963	三牌楼连锁店	1/6 94.5+20m² 155万 精装全明 84701912	小火瓦巷	3/6 53.3m² 76万 繁华地段全明套型 84709787	紫鑫中华广场	18F 82m² 106万 精装修二房地段 84701963		
三步两桥	3/6 67.3m² 87万 精装修双南一北价优 84703759	锦城花园连锁店	1/6 55.5m² 100万 简装学区房 84701912	受拆迁委托急购套房50套 五天包售 房源热线:84708679	鼓楼区	万达广场	23/25 83.5m² 133万 新空急售价 84701963		
恒基国际公寓	7/16 42m² 70万 精装修单室朝南价优 84706129	新模范地铁口	1F 50m² 160万 双门面带租金主干道 84701973	蓝旗新村	2/6 46.37m² 53.8万 双南精装修南航附中学区 84703006	兴达新寓	5/7 120m² 162万 豪装全明环境佳 84701912		
凤凰西街	6F 60m² 82.5万 双南精装修中药宿舍 84706129	水佐岗	1/5 28m² 68万 带租金地段好 84701973	鑫园	2/9 100m² 169万 精装修全明环境好 84701963	秦淮区	木匠营小区	1/7 88m² 115万 三室精装修 98年房 84703269	
大铜巷(00年)	1/7 147+10m² 302万 三南一北精装修一中心 84706129	虎踞路苏果旁	1-3 36m² 600万 70迎大街租金高 84701973	鼓楼区	2/12 127m² 230万 精装修送设施电梯房 84703006	建邺区	莲子营小区	3/5 51m² 68万 精装修两室不临街 84703269	
君园	8/11 53+53m² 132万 挑高两层精装修湖景房 84703759	永庆村	1/6 72m² 195万 双学区房年租8万 84706559	鼓楼区	2/11 127m² 230万 精装修送设施电梯房 84703006	江南名府	白鹭小区	4/7 29m² 41万 单室套黄金地段 84709787	
长虹后街小区	2/6 52.8m² 73.5万 双南有装修 84701993	高力汽配城	1-2/4 50+128m² 160万 挑高2米带租约出售 84706129	清凉山庄	5/7 72m² 108万 精装修小区环境好 84709787	茶南明园	3/6 52m² 66万 两室全明毛坯价低 84703269		
江南名府	1/7 141+60m² 323万 三南一北精装修 84701963	高力汽配城	1/4 49.3+49.3m² 101万 挑高6米带租约出售 84706129	怡景花园	12/25 120m² 230万 精装修拉小南 84708679	南苑台园	5/7 78m² 103万 三室精装修 84703269		
紫鑫中华广场	18F 51.65m² 70万 精装修奥体地铁口 84701963	西华大厦	7/12 96m² 106万 三南办公精装修价优回报率 84709197	上海路	7/5 8169m² 245万 精装修跃层电梯 84705129	汉中门大街	9/9 25m² 32万 精装修拎包住 84703117		
三山花园	19/21 153m² 248万 精装修夫子庙地铁口 84701973	长乐路连锁店	1/6 54.36m² 118万 门面5米宜投资 84706129	银轮小区	7/7 58.65m² 77万 29中学区 68806308	建宇大厦	5/15 50m² 58万 精装修拎包住家具家电赠送 84703117		
小市街	7/尖 44+9m² 48万 双南精装修未住 84706559	大明路门面	1-2 253m² 600万 门面20米带租约 84706129	石鼓路	6/7 68m² 98万 双南一北东边户有保安二十四小时 84709197	长虹路	3/6 55m² 70万 双南精装修莫愁湖旁 84701973		
湖景花园	5/8 116m² 289万 电梯湖边稀少洋房 84701973	剪子巷门面	1/11 47+47m² 120万 门面5米宜投资 84703759	南台巷	2/6 53m² 76万 简装双南环境优 84701833	梅花里	6/尖 55m² 70万 双南精装修莫愁湖旁 84701973		
罗汉巷	1/6 43+10+15m² 68万 三室精装修未住 84706559	马道街门面	1/11 33.3+33.3m² 142万 门面6米年租5.1万易投资 84703759	御河苑	2/7 105m² 179万 精装修三房露台 84701833	南湖公园旁	1/6 57m² 75万 地势好双南一北 84701973		
教师公寓	4/7 89m² 130万 双南精装修生活便利环境好 84709197	来凤街	1F 68m² 198万 7米租金6万一年回租 84701973	二条巷	1/5 48m² 65万 简装两房送院子 15m² 84701833	星雨华府	11/18 151m² 355万 东户全明新空景 84701973		
曹后村	3/7 61m² 75万 精装修双南2000年新 84701993	清江西苑门面	1F 43.17m² 83万 市口好带租约投资 84706129	紫金明珠	7/9 112m² 136万 新空全明三房 84701833	紫金山国际公寓	7F 50+50m² 125万 正南精装修 84706559		
雨虹雅苑	2/7 140m² 200万 双南双北精致四房 84709197	御河苑	2/7 83m² 172万 豪装全明 84703509	归云堂	2/5 50m² 58万 精装修景观房 84703006	中央北路	20/51 88m² 138万 豪装租金高 84703006		
						玄武区	清溪大厦	4/18 112m² 142万 三室全明出急售 84703269	
						秦淮区	锁金村	2/6 61m² 75.8万 双南全明有小区 84703759	
						建邺区	罗汉巷	6/6 120m² 115万 三南毛还加大露台 84709197	
						鼓楼区	雨花区	银杏山庄	7-8/8 170m² 70万 全明电梯 84701912
						江南名府	雨虹雅苑	3/6 46.2m² 60万 精装修拎包住 84703117	
						茶南明园	下关区	挪威森林	5/7 120m² 130万 豪装三房送设施 84701833
						南苑台园	白云亭小区	7/11 118m² 215万 新空毛坯价优 84701993	
						汉中门大街	白云亭小区	16/18 83m² 142万 双南新精装修地铁口 84706129	
						建宇大厦	小市新村	11-12/11 183.5m² 150万 毛全明正规跃层 84701912	
						长虹路	四平苑	1/11 97.3m² 140万 小区佳生活便利 84703117	
						梅花里	五塘广场旁	天泓山庄	1/4 128+20+20m² 238.8万 豪装未住高档小区 84701973
						南湖公园旁	中央北路	仙林大学城	4/6 521+4100m² 214万 新空南北送车库急售 84706129
						星雨华府		城市绿洲	11/11 71m² 66.8万 景观房商住两用 84709787
						紫金山国际公寓			