

一年也难成交一套

天价民国别墅有价无市

今年以来,南京相继有多套民国别墅上市叫卖,而且报价一个比一个高。8月份,南秀村一套民国别墅报出创纪录3700万元的天价后,近期剑阁路一套民国别墅竟然对外报出6000万元的天价。这样的天价别墅会有人买吗?记者近期调查发现,由于意向买家太少,这些天价民国别墅大多有价无市,甚至一年都难成交一套。

10年涨20倍

民国别墅报价越来越离谱

8月份,南大教授郑集故居以3700万元创纪录的天价挂牌,在业内引起了高度关注。这套别墅位于上海路南秀村29号,建筑风格为典型的民国大屋顶建筑。始建于1946年,建筑面积为211平方米,土地面积为321平方米,内有6个房间、3个客厅、3个卫生间和2个阳台。按建筑面积计算,其单价超过了17万元。

处了解到,剑阁路一套民国建筑宣称曾经是胡适住过的房子,建筑面积370多平方米,居然报出6000万元的天价。记者赶到了剑阁路4号这套房子的所在地,发现这栋楼正在出租,保存得并不好,周边环境也比较杂乱。中介宣称,这栋楼更大的价值在于其商业价值,可以改造成民国风格的宾馆。据称这栋楼曾是胡适的房子,后来给了他侄儿。现在已经多次转手,十多年前第一次转让只有300万元,后来多次转让价格就涨到了数千万元。

业内人士透露,南京的民国建筑挂牌价,从几百万元到数千万元,在过去的10年里大概涨了20倍,由于这类房子拿出来卖得很少,又具备一定的历史文化价值,所以房主的开价也越来越离谱。

价值偏离 天价别墅挂牌后乏人问津

“我们评估的价格不到2000万元,但他们坚持要3700万元。”代卖郑集故居的一家中介说,挂牌一个多月没有一个人看房,甚至没有电话咨询。他说,房子本身根本不值这个价,这类建筑更多的是卖名气。据了解,无论是梅园新村还是剑阁路的民国别墅挂牌以来都乏人问津。

记者了解到,这类建筑成交的非常少,其挂牌价和实际成交价有较大差距。“3月份成交的一套颐和路的民国别墅,实际成交价降了700万元。”某中介公

司经纪人说,他们今年很幸运地成交了一套民国别墅,房主报价3800万元,最终成交价为3100万元,而且这套房子建筑面积有300多平方米,还有近400平方米的院子,单价不到10万元。还有一中介公司透露,他们两年前曾为颐和路的一套民国别墅办理过户手续,成交单价只有5万多元。记者从多家中介了解到,民国别墅成交的案例非常少,甚至几年都没有一套成交。特别是近年来,房主的报价越来越高,成交的就更少了。

买家稀缺 投资民国别墅谨防风险

记者了解到,购买民国别墅的主要是一些富商和海外华侨,其中不少人抱有投资心理。3月份,用3100万元买下颐和路民国别墅的是一家房产开发公司的老总,目的就是投资。业内分析,从最初的几百万到现在的数千万元,随着价格的大幅抬高,这类房子的买家越来越少,纯投资可能面临长期无法出手的风险。

此外,民国别墅的交易也远比普通房子复杂。一位成功交易

过民国别墅的经纪人告诉记者,他操作的那笔交易足足耗费了半年多的时间。他介绍说,先是报房产和文化等部门审查是否能进行销售,后来安全部门还对买家进行了调查。而且买这种老房子不能贷款,交易完成后不能对房屋改建,只能进行维修。由于房龄比较大,房子的维护费用也比较高。另外,随着房龄的增大,这类房子的使用寿命也是疑问。 快报记者 文涛

最新行情

回暖迹象更加明显

金九前半月二手房成交2345套

金九过半,南京二手房市场成交量进一步扩大。据网上房地产统计,9月1日到15日,南京市二手房成交已经有2345套,相当于低谷期的一倍,6月份全月成交量才2641套,南京二手房市场逐步回暖的趋势更加明显。

9月上旬,南京全市二手房成交量1516套,环比8月下旬增加12%,在4月下旬之后单旬成交量首度达到1500套。9月11日到15日,这种成交态势继续延续,5天成交829套。照此计算,9月份的上半月日均成交量超过156套。

另外,在楼市旺季来临之际,卖房人也在相应增加。据365地产家居网统计,9月上旬,全市二手房个人挂牌量为10031套,环比8月下旬增加了1077套,增幅为12%。这也是4个月以来首度个人挂牌量单旬突破1万套。随着市场的回暖,投资者有所抬头,据南京满堂红置业市场部统计,该公司9月上旬成交量案例中,投资者的比例自四月调控以来首次增加,本旬投资类客户的占比达到15.6%。

值得注意的是,随着市场的回暖,江宁甚至江北二手房房主开始调高房价,阻碍了成交量的放大。多家中介公司透露,房主临时涨价导致交易失败的案例近期频频发生。

快报记者 文涛

3天包售 84730611 名基房产 招聘业务员 底薪800+高提成 66910218

Real estate listings grid with columns for various districts: 鼓楼, 玄武, 秦淮, 雨花, 江宁, etc. Each listing includes address, area, price, and contact info.