

# 手握四套房，还是不换好



互动热线:84783628

上周理财沙龙栏目为投资达人姜小姐解答了沉重的房贷抗不住怎么办的疑难，这期，同样拥有四套房产的陈女士特地来咨询想为女儿换房的问题。专家的答案出人意料。

## 【理财档案】

读者:陈女士  
年龄:50岁,即将退休  
不动产:4套  
其他资产:50万投在股市和基金,处于亏损状态。  
家庭状况:女儿大学刚毕业,自住房产证是女儿和陈女士的名字。爱人是老师,还有9年退休,收入稳定。  
理财需求:想卖掉1~2套房给女儿换套高档房。

房产	状态	明细
1	自住	玄武门附近,78平米
2	出租	新模范马路,78平米,租金2000元/月
3	出租	兴都花园,103平米,租金1400元/月
4	出租	辰龙广场,49平米,1900元/月

## 【理财顾问】

中国建设银行贵宾理财中心理财师 张经理  
新浪乐居主编 王小军  
中原地产研究总监 张君

## 【个案分析】

### 方案一 保持原样,一套不卖

张经理研究过陈女士的资产状况之后认为,目前陈女士夫妇都接近退休年龄,教师职业的养老金和医疗保险相对普通行业要高,所以日常开支方面有保障。手持四套房产可以都不卖。

第一套自住房区位不错,位于主城区核心地段,三代同堂、老人就医、日常生活都很便利,不需要卖。

兴都花园小产权房因为产权性质问题销售有困难,从其他城市来看,部分小产权房的产权问题随着时间的推移有望得到解决,且兴都花园位于城北,属于南京主城区,解决的可能性很大,所以等有了产权之后再卖,收益更高,出手也更容易;加上目前租金稳定,缺乏卖的理由。

另外两套房子,区位都不错,考虑到现在楼市低迷,卖不出好价格,建议持有。

此外,张经理认为,陈女士持有的50万金融资产比例不大,有存在必要,建议这部分资金继续投资,只是要灵活调整投资配比,千万不要割肉出局投入楼市,那样风险更大。

“卖三套房才能换一套高档房,这个代价不小!”王小军测算后发现,要换房子的话,以陈女士手中正在出租的三套房子而言,最终约可以卖三四百万,这个总价可以购买中海凤凰熙岸的一套高档房。如果从

出租角度,中海一套房子的月租金预计在4500元左右,而陈女士目前三套房子的月租金收入达到5300元,显然,三换一反而不划算。如果从投资角度来看,根据南京房价近三年的增值幅度,陈女士正在出租的三套房和一套高档房的增值幅度基本差不多,所以三换一也没有必要。何况还有大量买卖产生的税费成本,因此王小军的建议是,没必要折腾。

### 方案二 只卖一套,投资信托

根据陈女士的资产状况,建行张经理分析认为,目前银行认定房地产为高风险行业,所以投资房地产也就意味着回报率不可靠。如果陈女士对自己的房产实在没信心,一定要卖房的话,建议倒是可以卖掉手头的一套价值超百万的房子,比如玄武湖隧道附近的78平方米的二手房,总价肯定超百万,然后购买高收益的信托产品,期限越长收益越高,年收益率可以达到8%~9%,100万一年能有8万~9万的人账,显然比一年租金2.4万高得多,而且还远超房价的增长幅度。

“信托产品是指一种为投资者提供了低风险、稳定收入回报的金融产品。贷款信托类,权益信托类,融资租赁信托,不动产信托四类,起点较高,100万起售,属于稳健型的投资产品,不像股市那样大起大落,比较适合陈女士这类人群。”张经理补充道。

## 【疑问解答】

### 女儿名字先去掉是必须的

陈女士问:女儿已是产权共有人,会不会影响再给她买房?

答:按照南京目前的限购政策和贷款政策,陈女士的女儿已经拥有自住房的产权,再买房肯定算第二套;如果现在就将女儿名字从产权证上去掉,结果大不相同。

具体做法就是到房地产交易市场直接以转让或赠与的方式过户给母亲。赠与多一个公证手续,具体费用和一般交易一样。

张经理补充说,目前到房地产交易市场去掉产权人的名字之后,其档案馆的销档时间不会很及时,建议现在无论买不买房都应该立即去办理变更手续,然后再去查询是否已经销档,一旦资料更新过,再买房和再贷款就算首套房了。

### 顾虑保障房影响为时尚早

陈女士问:保障房的大量上市会不会对我持有的这些房产产生冲击,导致不好卖不好租?

答:这个担心完全没必要。王小军认为,保障房今年只是刚开始大规模开建,何时建成,何时流通到二手房市场,能否随意流通到二手房市场都是问号,至于对现有楼市的冲击更是遥不可及,现在担心完全没必要。

“据我们了解,南京大型保障房地段都很偏,基本配套很不完善,要建成并入住,至少需要2~3年的时间,陈女士所持有的房子区位优势都很明显,所以保障房对她的影响几乎为零。”张君表示。

快报记者 费婕

## ■播报

### 保利紫晶山 洋房、别墅5月双销冠

5月,保利紫晶山的洋房、别墅双双夺得全市销冠。凭借稀缺的紫金山地段、便利的交通、高端的产品综合品质,保利紫晶山再次延续了以往的热销态势。

更优越的环境,更便捷的交通

环境优越一向是洋房、别墅的吸引置业者的重要砝码。保利紫晶山位于紫金山东麓,紧邻项目的百里风光带已开始动工,届时,一座东有紫金山,西有百里风光带、内有丰富细腻英伦台地园林的低密度花园别墅区将逐步完美呈现。

同时,项目毗邻地铁2号线仙鹤门站,未来地铁4号线途经;开车经过玄武湖隧道和九华山隧道或高架,15~20分钟即达市中心;规划中的5处过江通道和3处客运枢纽,满足置业者“出则繁华,入则静谧”终极置业理想。

### 南京首席台地社区, 洋房经典品质制胜

保利紫晶山院落洋房打造出比周边道路高出6~8米的南京首席台地社区,ArtDeco风格洋房品质卓越,以完美的立面线条与紫金山的挺拔遥相呼应,户型设计上着重餐厅、客厅主卧的面积,所有卧室为套房设计并赠送飘窗与设备阳台。配合一梯一户、入户电梯品质,保利紫晶山户型在南京洋房类产品中首屈一指。

高端配套云集,打造人居新标杆

此外,紫晶山周边南京赛马场和金鹰商场等高端配套云集,配合项目自身丰厚配套,为业主提供了上乘生活标准。

保利第二季花园洋房正在热销中,户型包括140m<sup>2</sup>的三房以及160m<sup>2</sup>和190m<sup>2</sup>的四房。值得一提的是,在别墅市场供销双双陷入冷清的行情下,紫晶山国墅在上周创造了单周认购5套的佳绩。(杜磊)

### 苏宁天润城 献给父亲的一份厚礼

6月19日是父亲节,地铁教育大盘天润城将特别推出父亲节祝福送大礼活动。即日起至6月19日,只要致电天润城售楼处,为父亲送上一句祝福,即可享受购房特别大礼:在原有优惠基础上,每平米优惠200~400元。

一直以来,学区房兼具自用、投资双重功能,名校周边的学区房一直都是家长们关注的热点。而南京学区房价格一直高企,天润城却堪称平价学区房,琅琊路小学分校天润城小学已于2009年9月1日正式挂牌成立,出门两三分钟就到学校,社区门口就是地铁站,步行五分钟到达商业中心。而天润城在保持平稳房价的同时,也精心打造了教育、交通、商业的多元化配套,为业主营造了休闲、娱乐的五分钟生活圈。

苏宁环球斥巨资投建的苏宁天润广场已经引进了一批知名品牌入驻,大地影城近期也将公开。同时沃尔玛、大洋百货等已相继入驻桥北,已然成为江北新街口。随着商业、交通、教育的不断升级,天润城的社区配套将不断完善展现十万人地铁新城的独有风范。

南京“九大功能板块”总体规划的提出,今年南部新城、江北新城、土城头—秦淮新河沿线等区域将成为新的置业热点。地铁10号线过江轨道,年初正式进行先期工作,将在青奥会前投入使用。去年12月开工建设的地铁3号线,预计2014年6月底通车,江北楼市上升空间也日益明显。天润城作为三号线受益最大的地铁楼盘之一无疑成为引领江北地铁新城时代的标杆楼盘。(周彤)

# 苏宁睿城 样板间即将公开

日前,苏宁睿城举办的专属私享星级之旅,为业主带去了高贵舒适的体验。近期,苏宁睿城三期景观实景和样板间也将华丽绽放,再次震撼南京。

## 全景观设计震撼南京

伴随着景观实景、三期样板间的公开在即,苏宁睿城住宅三期产品也将全面升级,并即将盛大公开,户型约85~209平米不等,包括温馨两居室、全功能三房、奢适四房等。

苏宁睿城住宅三期还运用了“全景观”设计概念,总面积达1.2万平米的中央景观花园和4个下沉式花园,沿着蜿蜒的原生态景观河,弯弯曲曲延伸到架

空层,一路都有小区花园景观相伴而行,甚至在地库中也能感受到景色之美。

苏宁睿城外立面有着独特的香槟色调,南、北两侧所用的真石漆的色系都是有区别的,力求每一个方位、每一个角度、每一丝光线之下,外立面都完美呈现,再配合其他各种高性价比建材的使用,足见对细节的专注。

## 成熟新江东核心之作

作为鼓楼新江东最大的城市综合体之一,苏宁睿城自2009年面市以来,一直都是南京楼市的焦点,项目集高端住宅苏宁银河国际社区、高端商业综合体苏宁广场、IT高智产业苏宁

慧谷于一体,住宅产品更是南京全面实施标准化产品体系的典范之作,也是苏宁置业用心打造的最具性价比的终极置业产品。

业内人士指出,以苏宁睿城为核心的新江东板块近年来政策利好不断,一方面将建设与新城现代服务业发展相匹配的大型商业载体;另一方面将打造世界级的中央科技区。未来新江东区域将形成总规模近110万平方米的商业载体,与新街口四环路以内区域的商业面积几乎相当。据悉,苏宁睿城担当着国家级“南京国际服务外包产业园”综合项目的核心主体,是政府重点打造的“南京中央科技区(CID)”板块的标志性项目。

# 紫金东郡 洋房也是奢侈品

当年泰坦尼克号沉没后,所有打捞出的旧物都已腐烂,唯有她安然无损;她叫LV,她意味着传奇。这种以追求臻品为信念的精神,不止专属于LV等顶尖奢侈品,也存在于紫金东郡。

## 工序1: 雕琢风格,回馈龙脉

当对朝向、风向、面向紫金山的景观度、周边河流的自然流向等都烂熟于心的时候,规划设计师们才被允许为这片土地量身定制最佳的设计方案。“给予紫金山更多色彩”——本着这

样的初衷,紫金东郡定格为地中海风格,她既洋溢着西方文化的奔放与灵动,又包含着中式建筑的优雅与气派。

## 工序2: 雕琢户型,手工定制

在户型设计上,紫金东郡更可谓大师级的“手工定制”。同样的面积,在功能分区上可谓见仁见智,有人希望客厅阔绰,有人希望拥有更多居室……紫金东郡充分规避以上问题,整个项目所涵盖的户型竟有六十余种,可谓“楼上楼下,别有洞天”。

## 工序3: 斟酌选材,内外兼修

从拥有紫金东郡的那一刻起,尊贵与身份已然完美对接。作为无机房电梯的开创者,通力电梯具有百年电梯制造史;美国陶氏品牌外墙保温系统具有卓越的抗裂性能和抗应变能力……紫金东郡用雕琢奢侈品的态度,全力呵护您的居家生活!

幸福提示:紫金东郡中心景观房源即将绽放,VIP预订火爆进行中!6月18日,来现场接待中心可获得赠礼。

## 现代快报 镇江免费看房专线 预约热线:13611510768

镇江专线:6月18日上午8:30发车;星岛花都→云开甲第→南山景园→观城国际→学府华庭→优山美地。

发车地点:华侨路咸亨酒店门口。

为了确保座位,看房前请电话预约。(另招聘兼职大学生数名)

星岛花都世业一日游,购房送金币。本周推荐:位于南京14号线地铁口的森林家园,78~130平方米,环境幽静,有AA的旅游景点,300亩的人工湖,适合投资居住首选。6月19日看房专场,免费参观灵岩禅寺,欢迎报名参加!