

# 新政施行一周,二手楼市小火一把

## 但业内认为:公积金新政利好将被商品房降价潮对冲,后市仍不容乐观

10月24日,南京市公积金政策正式调整,政策执行一周,记者对二手房市场进行实地探访发现,二手房行情的确出现好转,部分中介公司的看房量明显上扬,但对于后市,业内人士仍不太乐观。

□快报记者 张玮玲

### 现象 公积金政策利好促使买房人出手

这两天刚在莫愁新寓买了二手房的陈小姐告诉记者:“我想在莫愁新寓附近买套小三房,总价控制在110~120万元,最好能够带装修。本来也是抱着随便看看的想法去看房,可没想到看到了一套面积71平米的小三房后很动心,不仅装修、楼层都不错,报价112万,最终议价到105万元,远低于我的预期,加上公积金政策出台,就果断出手了!”

公积金贷款额度的调整,对刚需群体无疑是一大利好,促使部分观望已久的购房者出手。“这几天的看房量增加了两三成。有的刚需已观望了一阵子但还在犹豫,政策的出台像一场及时雨,促使买方下单。”好邻居总经理徐健告诉记者。

中广置业市场部经理金鑫也表示,公积金新政对买房人更具心理上的积极意义,“如果在2009年,这一政策的确算不上很大的利好,但在当前贷款难、

利率高的情况下,就具有重大意义。看房量确实在增加,已有购房者担心市场回暖后房价上扬,遇到合适房源趁机下单。”

我爱我家市场研究中心也认为,在商业银行纷纷调高首次置业的贷款利率,收紧银根的时候,公积金政策的调整是对首次置业者的有效支持。该公司市场总监胡娟娟分析:“可能短期内带动成交量的作用不会立竿见影,但长期来看仍是一大利好。”

### 为节省利息,房贷纷纷“商转公”

近几个月以来,申请房贷的难度越来越大和利率提高令中介公司和买房人十分头疼,新的公积金贷款政策的出台,着实给一部分买房人带来福音。

南京居巢房地产经纪有限公司总经理胡承净介绍:“这几天遇到好几个买房案例,正在申请房贷的时候遇到了新政策,

就赶紧撤件重新申请,用‘商转公’来降低购房成本”。一位改善性购房者看上了明发滨江新城一套140平方米的次新房,因为已有公积金贷款记录,只有申请30万元的纯商贷,正巧政策出台,就转为申请30万元的公积金贷款,“客户节省了一大笔利息,真是高兴坏了。”

政策对首次置业者的利好更为明显。胡先生打算买下浦园村小区一套65平方米的二手房,总价43万元,组合贷款只能申请到27万元,还有3万元的缺口令他十分为难,“新政策出来以后,胡先生就能申请到30万元的公积金贷款,不仅解决了资金难题,还能节省一笔利息。”

### 后市 二手房最艰难时刻刚刚来临

公积金政策的厉害对二手房市场的刺激立竿见影,但二手房市场是否可以借此利好逐渐走好?业内人士不太乐观。胡娟娟就认为:“近几个月以来,用公积金买房的客户占比30%左右,尤其是改善性需求者,几乎都不止有一套房子,在房价下行的情况下,不会轻易将房子出手,此政策对他们并无太大影响,仅靠首次置业者带动二手房市回暖难度不小。”

徐健也担心来自商品房市场的促销压力会对冲公积金政策利好带来的效应,“虽然政策利好暂时对二手房市有推动作用,但新房打折太疯狂,而且降价幅度比较大,如果降价潮持续蔓延,可能会使二手房市迎来更大压力,市场回暖将遥不可及。”

淘然居房产董事长崔荣丽和居巢房地产总经理胡承净则认为,限购政策很难持续到明年年底,如果明年上半年能取消,市场就会回暖。“目前至年底,将是二手房市场最艰难的时刻。”

### 你问我答

读者温先生问:我于上周与房主就签订了买卖合同,而且已按照合同约定付清了房款,是不是这就意味着该房屋已归我所有?

《淘房》:不是。因为温先生付清房款只是说明你履行了合同约定,而房屋的权属转移并不是以是否履行合同约定、是否付清房款为界定,而是以当事人是否已赴房地产交易中心办理完结产权过户手续为界定依据。

读者章小姐问:我在珠江路附近租了房子,但由于工作变动,只有将房子转租,转租合同的期限是否能超过原租赁合同的期限?

《淘房》:不能。转租合同期限只能小于等于原租赁合同期限。

读者张女士问:我看上一套二手房,但产权证上是境外人士(已婚)一人的名字,请问该房屋交易是否需征得产权人配偶的同意?

《淘房》:需要配偶同意。此类买卖合同因当事人是境外人而须经公证后才能在房地产交易中心办理过户手续。在此过程中,公证处会要求已婚的出售方出具配偶同意出售的相关证明文件。

本期主持:快报记者 张玮玲

咨询热线:58598186

# 招聘热线 现金收购 快速包售

市区:86981069 江北:86980843 86981069

<b>商业地产</b>	<b>青竹苑(多)</b> 6跃7F 83+50m <sup>2</sup> 57.5万 室精装大露台 52232802	<b>秦虹小区</b> 5F 59.61m <sup>2</sup> 85万 双南无税 84490865	<b>三条巷</b> 3F 69m <sup>2</sup> 110万 简装 双南一北 86649050	<b>白露花园</b> 2F 82m <sup>2</sup> 128万 精装 双南地铁 68862875	<b>新街口</b> 4/11F 200m <sup>2</sup> 300万 两 套两证 13151596305	<b>网中市</b> 3F 48m <sup>2</sup> 96万 双南 学区环优 13770585786
<b>兰园门面</b> 1F 80m <sup>2</sup> 166万 双学 区连家店 86980850	<b>油坊地铁口</b> 3F 104m <sup>2</sup> 64万 装 修地好 52232802	<b>来凤里</b> 7F 52+40m <sup>2</sup> 63万 精 装可加盖 84327124	<b>四条巷</b> 2F 90+18m <sup>2</sup> 155万 3 室平台装修 84544541	<b>莫愁湖旁</b> 1F 50+15m <sup>2</sup> 67万 南北 婚装净价 13813885260	<b>玄武区</b>	<b>下关、江宁</b>
<b>石榴新村</b> 1F 59m <sup>2</sup> 97万 营 业中门面 86980821	<b>油坊地铁口</b> 5/6F 94m <sup>2</sup> 60万 双南 一北装修 52232802	<b>宏安大厦</b> 15F 125m <sup>2</sup> 165万 双南特价 86980815	<b>普华巷</b> 5/7F 49m <sup>2</sup> 76.8万 南北装修 84544541	<b>嘉业国际</b> 26/28 101m <sup>2</sup> 130万 精 装型好 52230337	<b>尖角营</b> 3F 77m <sup>2</sup> 138万 市 中心好房 86980821	<b>迈皋桥98房</b> 4F 88m <sup>2</sup> 100万 双南 一北全明 85761871
<b>西善桥门面</b> 1F 64m <sup>2</sup> 62.5万 市口 好营业中 52232802	<b>兴梅苑(多)</b> 6/11F 97m <sup>2</sup> 59万 双 南婚装拎包 68862877	<b>凤游寺</b> 6/6F 47m <sup>2</sup> 55.8万 简 装全明交通 52205223	<b>堂子街</b> 8/9F 79m <sup>2</sup> 112万 双南 精装电梯 15895866059	<b>应天花园多套</b> 1F 80m <sup>2</sup> 109万 双南 精装光好 68676223	<b>青小巷小区</b> 7F 67m <sup>2</sup> 110万 实 际面积大 86980821	<b>金陵小区</b> 3F 70m <sup>2</sup> 53万 / 居 精装可入 52642107
<b>龙西路门面</b> 1F 106m <sup>2</sup> 125万 接手 营业市口好 52232802	<b>七彩星城</b> 16F 94m <sup>2</sup> 59.8万 双 南管气新空 52205223	<b>双桥门</b> 4F 50.5m <sup>2</sup> 56万 精装 南北交通 52205223	<b>紫金明珠</b> 1F 109+100m <sup>2</sup> 170万 3 室环 52230337	<b>茶南露园</b> 5/6F 74m <sup>2</sup> 99万 双南 一北精装 52230337	<b>中山东路</b> 5F 67m <sup>2</sup> 105万 新装 婚房价优 84480247	<b>江宁天景山</b> 4F 90m <sup>2</sup> 65万 豪 装地铁口 52642107
<b>汉中门</b> 1220m <sup>2</sup> 2000万 年租 110万 13382001862	<b>天虹山庄(多)</b> 3F 86m <sup>2</sup> 52万 精 装拎包住 68862875	<b>晨光新苑</b> 6/6F 126m <sup>2</sup> 195万 豪 装送设环优 52642107	<b>四条巷</b> 3F 39m <sup>2</sup> 52万 朝南 毛坯全明 68676221	<b>湖西街</b> 5/6F 48m <sup>2</sup> 65万 新精 装即住南北 68676221	<b>东箭道</b> 3F 62m <sup>2</sup> 111万 双南 有小区 15252469518	<b>蓝天公寓</b> 3F 70m <sup>2</sup> 82.8万 精 装环优地铁 52642107
<b>城东门面整幢</b> 8000m <sup>2</sup> 1.2亿 大小好多 紫金山脚 15951820590	<b>东升园(多)</b> 6F 171m <sup>2</sup> 73.8万 新 空全明急售 68862875	<b>自由生活馆</b> 2F 33.5m <sup>2</sup> 50.8万 挑 高交通简装 52642107	<b>常府街小区</b> 1F 65m <sup>2</sup> 85万 两室 院20 简装 52230337	<b>莫愁湖旁</b> 1F 50+12m <sup>2</sup> 67万 南北 精装加套 52230337	<b>后宰门</b> 2F 68m <sup>2</sup> 85万 三 室小区 85761871	<b>恒安佳园</b> 2F 162+30m <sup>2</sup> 164万 产 权车库地下室 52231994
<b>模范马路连家店</b> 1F 48m <sup>2</sup> 150万 双门 面营业中 86406922	<b>油坊公寓</b> 6跃7F 54+30m <sup>2</sup> 36.8万 精装拎包住 68862877	<b>夫子庙</b> 3F 49m <sup>2</sup> 65万 南北 两室精装 68676221	<b>97年朝天宫</b> 6/7F 73m <sup>2</sup> 100万 双 南一北婚装 68676223	<b>苏建艳阳园</b> 6-7/7F 135m <sup>2</sup> 196万 环 优楼套 13951958724	<b>居安里</b> 3F 62m <sup>2</sup> 87万 户入 口好 13382001862	<b>竹山路地铁口</b> 5F 61m <sup>2</sup> 64.5万 电 梯豪装 13338637211
<b>天泓山庄</b> 3-4/4F 232+68m <sup>2</sup> 425万 叠加 别墅豪装阳光房 86409655	<b>雨花新村(多)</b> 2F 59m <sup>2</sup> 66万 双南 简装急售 68862875	<b>来凤小区</b> 4F 61m <sup>2</sup> 82万 97房 南北精装 68676221	<b>中山东路</b> 3F 69m <sup>2</sup> 108万 双南 全明环优 84461998	<b>江南名府</b> 4F 142m <sup>2</sup> 290万 四室 三南豪装 13770585786	<b>成贤街小学</b> 5F 49m <sup>2</sup> 78万 南北 北花园 15312049872	<b>合家春天</b> 103m <sup>2</sup> 81万 3房型好 超低价 13338637211
<b>汤泉门面房</b> 1/2F 18+18m <sup>2</sup> 21万 新 空市口好 13151596305	<b>能仁里(多)</b> 3F 60m <sup>2</sup> 71万 简装 价低户口 68862875	<b>秦淮教师公寓</b> 1F 62m <sup>2</sup> 83万 98房 南北精装 68676221	<b>银龙五期</b> 11-12/12F 139m <sup>2</sup> 108万 商品正规现房 84461998	<b>应天花园</b> 3F 77m <sup>2</sup> 107万 两房 两厅双南 86406922	<b>罗汉巷多套</b> 6/7F 58m <sup>2</sup> 80万 南北 精装 15895866059	<b>江北板块</b>
<b>明发连家店</b> 1/11F 89m <sup>2</sup> 89万 市口 好营业中 13851846467	<b>樟香园</b> 1F 90m <sup>2</sup> 51万 毛 坯 13376059398	<b>白下区</b>	<b>中山门小区</b> 4F 65m <sup>2</sup> 90万 双南一 北地铁 13951958724	<b>鼓楼区</b>	<b>钟山花园城</b> 3F 112m <sup>2</sup> 215万 边户 3室地铁 15951820590	<b>现金收购 专业销售 江北房 86980843</b>
<b>雨花台区</b>	<b>樟香园</b> 3F 133m <sup>2</sup> 88万 豪 装 13376059398	<b>夫子庙</b> 5F 64m <sup>2</sup> 99.5万 宜家 豪装含税 52244625	<b>金山花园</b> 27/29F 72m <sup>2</sup> 118万 全明2 室新街口 13814533330	<b>湖南路</b> 6F 44m <sup>2</sup> 63.8万 精 装送设 15312029847	<b>银城东苑</b> 142m <sup>2</sup> 270万 超低价 好楼层 13770311075	<b>江岸水城</b> 10F 100m <sup>2</sup> 69.8万 低 价抢手三房 58660213
<b>春江新城</b> 1F 73m <sup>2</sup> 72万 急售 价优无税 86981067	<b>樟香园</b> 1F 102m <sup>2</sup> 66万 精 装 13376059398	<b>评事街小区</b> 1F 48+15m <sup>2</sup> 73.2万 全明有院 52244625	<b>游府新村</b> 5/7F 52m <sup>2</sup> 125万 游小 学区价廉 13814533330	<b>吉兆花园</b> 4F 63m <sup>2</sup> 151万 三室精 装送设 15312029847	<b>银城东苑</b> 183m <sup>2</sup> 330万 各税南 北露台 15951896057	<b>江岸水城</b> 11F 85.66m <sup>2</sup> 59万 急 需换房低价 58660213
<b>明豪花园</b> 3F 94m <sup>2</sup> 58万 双南 3室全明 86981067	<b>天虹山庄</b> 6跃7F 170+10m <sup>2</sup> 65 万 新婚装 13376059398	<b>金鹰国际花园</b> 8F 143.63m <sup>2</sup> 360万 精 装三房急售 52244625	<b>王府园</b> 6/7F 65m <sup>2</sup> 98万 三室 精装即住 84461998	<b>许府巷</b> 6F 40m <sup>2</sup> 72.8万 琅小 学区房 13905175880	<b>钟鼎山庄</b> 3F 181m <sup>2</sup> 420万 小区中 4房价低 13851995289	<b>江岸水城</b> 11F 85.66m <sup>2</sup> 59万 急 需换房低价 58660213
<b>明豪花园</b> 6F 103m <sup>2</sup> 48.8万 低 价精装阁楼 86981067	<b>翠竹园</b> 1F 92m <sup>2</sup> 57万 新 精装 13376059398	<b>俞家巷</b> 4F 60m <sup>2</sup> 92万 市中 心可入 86980850	<b>武学园</b> 3/30F 57m <sup>2</sup> 89.8万 精 装即住环好 84461998	<b>模范马路</b> 5F 75m <sup>2</sup> 131万 双南 五十年 15252469518	<b>东郊美树苑</b> 6/11F 150m <sup>2</sup> 300万 精 装紫金山 15951820590	<b>江岸水城</b> 11F 120m <sup>2</sup> 79万 满 五年急售 58660223
<b>七彩新城</b> 33/34F 94m <sup>2</sup> 55万 双 南特价多套 86980815	<b>春江新城多</b> 1F 74m <sup>2</sup> 72万 可过 户贷款入 52230337	<b>尚书巷</b> 1F 64+40m <sup>2</sup> 82万 送环三房 84490865	<b>建业区</b>	<b>司背后</b> 2F 61.72m <sup>2</sup> 99.8万 双南 两南 15312029847	<b>清溪路</b> 5/6F 72m <sup>2</sup> 97万 三室 猫宿舍 13770585786	<b>江岸水城</b> 7F 84m <sup>2</sup> 60万 地 铁口稀缺 58660162
<b>福润雅居</b> 5/6F 43m <sup>2</sup> 28.8万 精 装拎包住 52232802	<b>春江新城多</b> 1F 87m <sup>2</sup> 95万 可过 户贷款入 68676221	<b>阳光公寓</b> 3F 102m <sup>2</sup> 200万 精 装风水极佳 84327124	<b>凤凰和熙</b> 15F 90m <sup>2</sup> 160万 南 北户型佳 86980815	<b>中央路</b> 2F 42m <sup>2</sup> 44.8万 / 居 毛坯地铁套 52642107	<b>太平桥南</b> 7/7F 57m <sup>2</sup> 83万 成小南 北精装 13814533330	<b>江岸水城</b> 6F 73m <sup>2</sup> 59万 地 铁精装 58660381
<b>福润雅居</b> 1F 103m <sup>2</sup> 62.8万 三 室新空 68862877	<b>景明家园</b> 3F 71m <sup>2</sup> 79.5万 南北 全明精装 68676223	<b>瑞金北村</b> 8F 100m <sup>2</sup> 228万 瑞小 送车库 15252469518	<b>仁园</b> 7F 65m <sup>2</sup> 83万 特 价急售无税 86980815	<b>凤凰新村</b> 1F 40+25m <sup>2</sup> 60.8万 南 北采光好 13813885260	<b>富贵山小区</b> 5/7F 58m <sup>2</sup> 75万 双南 精装全明 13814533330	<b>江岸水城</b> 3F 84m <sup>2</sup> 59万 地 铁口超低价 58660381
<b>福润雅居</b> 2/11F 95.5m <sup>2</sup> 51.8万 双南新空 68862877	<b>秦淮区</b>	<b>西华东村</b> 2F 79m <sup>2</sup> 139.8万 双南 一北小区 13905175880	<b>奥体双和园</b> 10F 115m <sup>2</sup> 150万 精 装送设 15252469518	<b>汉北街8号</b> 2F 70m <sup>2</sup> 100万 双南精 装东户 15312049872	<b>太平门东街</b> 1F 68m <sup>2</sup> 106万 全明三 房院大 13951958724	<b>江岸水城</b> 3F 93m <sup>2</sup> 63万 地 铁三房急售 58660227
<b>龙凤佳园</b> 5/6F 43m <sup>2</sup> 47.8万 双 南精装全送 52232802	<b>长乐路</b> 6F 57m <sup>2</sup> 87万 精 装学区急售 86980815	<b>万达新村</b> 3F 83m <sup>2</sup> 108.8万 精 装双南一北 52205223	<b>天都芳庭</b> 4F 114m <sup>2</sup> 195万 精 装双南交通 52205223	<b>娄子巷小区</b> 3F 51m <sup>2</sup> 78万 南北 三小 5中 68676223	<b>如意里</b> 2F 49m <sup>2</sup> 80万 全明 两房带院 13951958724	<b>江岸水城</b> 4F 85.1m <sup>2</sup> 65万 地 铁口经典三房 58660162
<b>龙凤佳园</b> 3F 94m <sup>2</sup> 59.8万 新 精装未住 68862877	<b>桃园人家</b> 2F 101m <sup>2</sup> 238万 双 南精装环优 52244625	<b>王府大街</b> 5/7F 110m <sup>2</sup> 203万 双 南豪装送设 68862875	<b>茶南仁园</b> 1F 76m <sup>2</sup> 105万 精 装双南地铁 52205223	<b>湖北路</b> 3F 56.3m <sup>2</sup> 90万 南北 黄金地段 13770585786	<b>碑亭巷</b> 4F 40m <sup>2</sup> 76万 长小 九中 13951958724	<b>江岸水城</b> 4F 85.1m <sup>2</sup> 65万 地 铁口经典三房 58660162
<b>泰山公寓</b> 6跃7F 91+50m <sup>2</sup> 53.5万 装修送大露台 68862877	<b>秦状元里</b> 3F 40m <sup>2</sup> 60万 地 铁学区 86980850	<b>光华石门坎</b> 2/4F 53m <sup>2</sup> 62.8万 新 精装2室2厅 86649050	<b>爱达花园</b> 1F 64+10m <sup>2</sup> 93.8万 精 装送设环优 68862875	<b>江滨新寓</b> 2F 58m <sup>2</sup> 87万 南北 厅有窗户 86409655	<b>后宰门街</b> 5/7F 62m <sup>2</sup> 88万 95年 房全明 13814533330	<b>星甸</b> 4/4F 100m <sup>2</sup> 28万 可 带户口交通 18905182355