小产权房市场成交活跃

政策指出:小产权房严禁发证;律师提醒:风险较大

近日,国土资源部在《关于农村集体土地确权登记发证的若干意见》中明确指出,小产权房不得登记发证。不过,虽然南京二手房市场极为惨淡,但小产权房市场依然比较活跃,在不少房地产网站上都有此类房源在售,比如说壹城、金山花苑、七彩星城等。对此,业内人士提醒,买卖小产权房存在极大风险,切勿贪图一时的舒适居住,而落得钱房两空。

□快报记者 张玮玲

壹城花园的房源很新,报价却远低于周围商品房

小产权房源满天飞 报价仅为周边商品房的1/3

“壹城花园,110平方米,3室2厅,总价92万元(8364元/平方米),不限购”“兴都花园,2室2厅,4/6层,6827元/平方米,93平方米,63.5万元”“ 经五路金山花苑,无税好房!精装修,送设施,可拎包住,可直接过户。3室2厅,116平方米,6853元/平方米,6/7”“油坊桥地铁口七彩星城, 全明有电梯可更名。2室2厅,29/34层,6511元/平方米,86平方米,总价56万元”……

虽然买卖双方都知道小产权房不可能办两证, 也不能贷款,更不能落户,但这块市场明显比常规的二手房情况要活跃。一位专业做城北的房产经纪人透露, 小产权房的市场需求很大, 毕竟价格优势非常明显,尤其是年龄偏大的买主,甚至会把自己的房子卖掉, 买一套较新的、面积也更大的小产权房,还有个别中介公司的相当一部分业务量都来自小产权房。

记者在南京几大房地产网站均搜罗到典型小产权房小区的房源,而且中介公司和卖主都直接说明房屋性质及可能存在的缺陷, 但话语却十分坚定,均持“看上了就买,看不上算了”的心态。“政策明确规定小产权房不能办两证,而且会被认定为违建,拆迁的时候没有保障,但市场需求量依然不小。前几年能落户的时候更受欢迎。”一位不愿透露姓名的业内人士告诉记者。他分析表示,主要是有些拆迁户手握现金,如果买商品房,只能买套小户型, 但买小产权房,就可以轻松住三房甚至更大。还有的是为孩子买婚房,由于经济条件一般,不得已就瞄准了小产权房。另外,此类房源不在限购之列,也带来一定的需求量。

据记者查询发现,小产权房的报价普遍为周边商品房报价的1/3, 比如壹城附近小区浅草名苑的房源,报价17000~18000元/平方米, 毛坯房单价也高达15000元左右。兴都花园附近的月苑小区, 是1996年前后的房源, 足足比兴都花园房龄老了10年, 但二手房报价却高达12000元/平方米。

买小产权房风险多 产权纠纷可能随时发生

购买小产权房貌似占了便宜,不受限购的影响, 投入成本也较低,但实际上风险颇大。业内人士冷静提醒: 小产权房这两年的价格涨幅也不小。另外,更大的风险是,花了钱却拿不到两证,不受法律保护,万一遇上拆迁,很可能在拆迁补偿款上出现问题, 而作为违法建筑被强制拆除的风险很大。

江苏圣典律师事务所杨龙辉律师也提醒道, 城镇居民购买小产权房或者未履行法定手续的外村农民购买小产权房的, 一般会被认定属于无效买卖合同。如果有一方起诉至法院, 买房人会被要求返还房屋, 卖房人会被要求返还原购房款;另外,根据买卖双方的过错大小,还要承担相应的赔偿责任。

如果城镇居民购买的是乡/镇政府、开发商、村集体建设的小产权房的,还要面临房屋质量、物业管理、房屋维修、电梯维修等各种风险和纠纷。有时有的楼盘还承诺可以办理房产证、土地证,可以转正、合法化,只要缴纳一定的办证费;但是实际上,转正很可能是遥遥无期,办证费也可能打水漂。

另外,已经购买小产权的人可能会发现自己经常生活在一种不安全感之中,房屋的产权纠纷随时可能发生,户口及孩子的教育问题都无法落实,以后将房子转让的风险也较大。杨律师建议大家买卖小产权房时一定要慎之又慎!

置业课堂

提防“买赠”风险 三项注意

新政实施以来,楼市持续低迷的成交量使得楼盘采取各种优惠促销来吸引买房人。低价促销、精装修、赠送面积、花园、车库、地下室、露台等手段层出不穷。面对让人眼花缭乱的促销,业内人士建议购房者应注意以下几点:

首先, 明确买赠部分产权,提防未来隐患。一方面, 买赠花园、露台大多没有产权,应在购房前与开发商完善购房合同; 而另一方面,买赠车库、地下室则应具有明确产权,提防开发商通过口头允诺的方式打“擦边球”。

一般来说,买赠的花园和露台除少部分会在购房合同或者房产证上标明以外,大部分不会在任何书面证明上体现产权归属。获赠花园或者露台的业主虽然暂时获得了使用权,但并没有实际意义上的拥有权。建议购房者在签订购房合同前与开发商协商,把获赠部分添加到购房合同里或者另开证明,以明确获赠部分的产权。如果这两种途径都无法实现,购房者就需要弄清开发商与物业公司之间的合作方式,如果物业无权收回花园或者露台,购房者就优先具有获赠部分的产权。

与花园、露台不同,车库,地下室这类面积较大,使用用途明确的获赠部分一般都有明确的产权归属。通常来讲购房者在购房时,地下室、车库一定要在房屋产权证上具体标明,或者单独开具一份产权证明。

其次,明确精装修标准,购房前需注意细节。赠送精装修也是目前很多开发商常用的促销手段。一般开发商会向购房者说明精装修每平方米花费的价格。但是经常有部分购房者在入住之后发现所谓的精装修存在很多质量问题,从而与开发商发生纠纷。建议购房者购买精装修房产之前要注意对比装修细节,开发商公布的精装修价格并不都能准确反映精装修的整体质量。

再次, 在二手房交易过程中,同样需要注意买赠细节。购房者在购买二手房时同样要注意买赠部分,要询问清楚这部分买赠以前是否发生过产权纠纷。如果发生过产权纠纷,要明确纠纷解决的过程和方法,以便未来维护自身权益。如果没有发生过纠纷,那么要尽量和业主或者开发商商定产权归属,签订相关证明以便在未来发生纠纷的时候有据可循。

据《新京报》

名企看台

专业服务是市场低谷期制胜法宝

随着楼市调控效应的逐渐显现, 南京二手房市场的形势越发严峻, 不少小型房产中介公司相继关门或者压缩门店数量,不过,真正的“稳健派”不会轻易放弃经营多年的品牌, 而是历练公司实力,提升服务水平,即使市场整体成交量有限, 也要争取到一定的市场份额。

南京轩居房地产就是其中一家, 该公司是拥有多年发展历史的本土中介公司, 目前在南京共有5家门店, 分别位于城北和城南,拥有几十位专业房产经纪人,为客户提供持续、高效的买房卖房服务。“虽然门店数量算不上太多,但公司坚持‘走出去’的发展路线,定期到社区提供上门服务,比如说搜集房源、优质房源推荐或免费答疑等等, 让更多市民体会轩居的服务, 进一步塑造公司品牌。”轩居房地产总经理张莉萍告诉记者。

近两年的楼市政策频出,对中介经纪人的要求也越发提高,为了提升公司的服务水平, 提升经纪人的专业度, 轩居房地产定期对经纪人进行培训,“让每位经纪人都及时领会政策精神, 把握细节,为客户营造安全、有保障的交易环境。”张总认为, 毕竟买房、卖房是人生大事,如果因为中介公司服务不专业而给客户带来损失,会让人心中不安。“我们把客户当朋友对待,事实证明,公司收获了很多回头客, 他们能在市场低谷期为轩居带来生意, 也是对我们的专业服务、真诚合作的回报。”

快报记者 张玮玲

广告加盟热线:84214095 淘房超市 每周一、三、五见报

鼓楼/白下/秦淮
瑞金北村 5/7 66m² 房龄新双学区 93万 84597782
宁工新寓 3/7 76.6m² 129万 双南一北精装送设施 85692315
天安花园欧尚旁 3/7 93m² 180万 三南精装地铁军宿 85692315
瑞金北村 4/6 60m² 三室双南双学区 95万 84597782
三山街地铁 4/7 69m² 96万 98年小区仅此一套 13405825437
长乐路 2/6 63m² 82万 绝无仅有通透两房 13405825437
江宁路98年 2/6 67m² 93万 婚装三房拎包住 13405825437

仙鹤街
2/7 52+10m² 72万 96年房可建平台各付税 13405825437
4/6 61m² 79万 带户口 有独家车棚 13405825437
城市桃园人家 5/11 143.42m² 330万 精装未住含产权车位 85692315

建邺/雨花台/江宁
奥体(地铁口)
16/18 90m² 100万 新空毛坯特价好房 18905158991
8/18 89m² 104万 奥体绝版好房 东南朝向稀缺 15951929197
1/11 96m² 110万 奥体绝版三房 两厅南北通透 15951929197
国泰民安
3/7 61m² 75万 93年带户口全明精装超低价 15951929197
3/6 62.5m² 83万 93年带户口清爽装修超低价 15951929197

明园 6/7 62m² 81万 绝世低价两房一厅精装低价 15951929197
华隆新寓 4/7 61m² 87万 02年精装超低价好房 15051896675
应天花园 1/6 53m² 67万 户型超级棒 房正厅正 15051896675
康福村 4/6 52m² 66万 南北通透全明精装小两房 15051896675
爱达花园 2/7 141m² 169万 超低价精装3房厅大全明 18905158991
宋都美域 16/18 130m² 198万 地铁口新空三房景观好房价低 18905158991
安泰村 1/6 64m² 85万 满五年无税送院子可带户口 13914708517
中和园特价 18/ 阁楼 127m² 139万 双南四室地铁已通 85692315
天虹山庄05年 6-7/7 130m² 63万 20万全新精装露台阳光3房急售 18905158991

春江新城(多套)
1/7 73m² 76万 证全双南全明厅大 毛坯 13914708517
5/6 74m² 77万 证全全明毛坯厅大 带户口 13914708517
6/6 61+30m² 75万 精装房证全 可带户口 13914708517
13/18 105m² 104万 证全精装全明单价低拎包住 13914708517
6/7 103+60m² 110万 全明送阁楼证全厅大户型好 15051896675
6/7 67+67m² 75万 精装证全全明送10m²露台 15051896675
3/6 65m² 65万 证全无税正规两房厅大 15051896675
安德门地铁文化名园
1/7 55m² 67万 南北全明厅大价低送院子 18905158991
3/5 145m² 186万 超低价湖景房精装4房 13405825437

下关/栖霞/江北
九龙洼 61m² 简管气30万 包落外地户口 13851831968
金陵小区门面 1/7 38.5+22m² 66.6万 双门面门宽八米 15105161033
小私房 28m² 简16万 两证全百分百拆迁 13851831968
水关桥油运小区 1/6 三房一厅大院 57+20m² 66万 精装送设 58490379
门面房 58m² 简40万 两证全易投资回报快 13851831968
宝华新村 6/6 87.3m² 另送阁楼20m² 48万 产权房 15850792910
私房 42m² 精18万 两证全南适老人居住易投资 13851831968

拥有土地 拥有未来
总价78万元住别墅,赠236平方米的私家院落,让你当个庄园主。
联系电话:66626902

十分钟浦口新城圈
20分钟直达主城
经典多层84-100平米
总价19.5万起
13401966365