

淘房

RealEstate
最权威的财富地产杂志

很多人觉得南京房价高,在南京买不起房。近期小王却在主城找到一套超低价房源:89平方米的三房42万元,仅4494元/平方米,居然比浦口、六合还低。这套房位于城南西善桥的西善花苑,相比附近新房11500元/平方米的报价,这个价格低得不可思议!

现代快报记者 文涛

ios&Android下载方法

在App store 或安卓市场下载“现代快报精品周刊”,即可阅读更多精彩内容!

主城89平方米三房仅售42万元?

当心!买超低价二手房有风险

房主廉价卖“房票”

前几天,小王在某网站上看到这样一个帖子:“出售一套85平方米拆迁安置的经济适用房,价格四十万,2013年8月拿房。”南京还有这么便宜的房子?这种房子能买吗?带着疑问他联系了发帖的房主。房主说,他家房子拆迁后,一共得到了两套拆迁安置房,因为急着用钱所以出售其中的一套。房子位于城南西善桥的西善花苑,属于经济适用房,拿房满五年后就可以上市交易,能办两证能过户。现在出售的实际上是房票,2013年8月就可以拿到房子,买房人可以入住,到时间他会配合过户。

小王非常心动,但他很快在网上看到有中介出售类似的房子,西善花苑89平方米的三房报价42万元,中介保证说能过户。“你放心,这房子绝对能过户。”该中介向他介绍了一种债务抵押的方式,即购房款作为房主向买房人的借款,房主将房子抵押给

买房人,然后找律师操作,直接出具一份法院的判决书,这套房子就属于买房人了。该中介称,会找律师帮忙签合同,确保交易万无一失,买房人需付2万元“打点”。

记者以买房人身份联系了这家名为永旗房产的中介,一位姓杨的经纪人说,通过这种方式已成功交易多套这样的房子。她强调说,只有这个时候买才会这么便宜,如果满五年以后正常交易,房价就会贵很多。随后,记者查询发现,有不少西善花苑的经济适用房在出售,单价4000多元到6000多元。有的写着即将满五年,有的写着两年或者三年后拿证,实际上都是未满五年的经济适用房。还有4000多元/平方米价格特别低的,则是房主还没拿到房子的。而附近春江新城满五年的经济适用房,报价则大多在10000元/平方米左右。据了解,有不少买房人因为房价便宜,私下购买未满五年的经济适用房。

买房人面临三重风险

如此低的房价无疑十分诱人,但是购买这样的房子安全吗?真的能确保顺利过户吗?南京市住房保障改革办公室相关人员介绍,南京经济适用房要上市交易的,必须购房发票满五年,而且要符合上市交易条件,如房主或配偶有第二套产权房,符合上市条件的,经审核后,取得“南京市经济适用房(上市)确认书”,才能办理过户手续。《南京经济适用房上市管理办法》规定,如果未满五年要转让的,由市住房保障办公室按原供应价格予以回购。此外,只有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。其他经济适用房购买满五年上市的,政府将收取其转让溢价的50%,作为南京市保障住房的建设资金。

“虽然从法律角度合同有效,但是购买未满五年经济适用房后,存在合同无法履行,无法过户的风险。”江苏东恒律师事务所律师魏东说,最近有一个案例正在打官司,房主之前出售了一套城南未满五年的经济适用房,现在因为房价涨了不配合过户,要求买房人另外再付40万元房款。购买未满五年经济适用房产生纠纷的案例非常多,特别要注意的是,由于房子属于保障房性质,出售经济适用房的房主

或者配偶必须有第二套房居住,否则房子根本无法过户,即使真正有法院出具的判决书,也可能出现无法履行的情况。

专门从事经济适用房交易的著名房产经纪人陆维新指出,购买未满五年经济适用房存在“三重风险”,一是市场风险,因为要满五年才能过户,房价涨了后房主可能毁约;二是政策风险,违规出售经济适用房,按规定政府可以原价收回,此外还有特殊情况导致满五年后也不能过户;三是意外风险,如果房主出现意外,死亡或者失去民事行为能力,都无法配合完成过户,从而引发更多的纠纷。

实用贴士

经济适用房交易注意事项

- 1、购房发票是否满五年;
- 2、政府产权来源:是否需要交纳购房差价收益金(差价收益金怎么缴纳),确定由谁来交纳;
- 3、确认该房屋是否符合上市交易条件(如房主或配偶有无第二套自己的产权房);
- 4、产权是否有纠纷;
- 5、在有“南京市经济适用房(上市)确认书”后再付首付款。

市交易条件(如房主或配偶有无第二套自己的产权房);
4、产权是否有纠纷;
5、在有“南京市经济适用房(上市)确认书”后再付首付款。

主编:顾梅 费婕 责编:张玮玲 组版:唐龔

现金收购桥北房源 18913968026

居巢房地产

聘业务员30名:底薪1800+提成30%+五险+奖金58656966

资质证书号:001648

天华绿谷 11/12 90m² 65.8万 18900663709	泰西路教师楼32号 6/6 51m² 35.5万 18900663750	华侨城 6跃7 231m² 124.8万 18900663709	恒辉翡翠城 8/11 104.3m² 86万 1801292278	山水云房 4/4 122m² 108万 66914234	万江共和新城 1/6 104m² 82万 66914234	山水云房 3/5 123m² 99.8万 18936883298	碧泉嘉园 5/6 85m² 58万 18900663726	威尼斯水城 5/11 93m² 90万 18900663706	天润城 1/6 86m² 71万 18936883298																																																																																																																																																
天润城 1/15 120m² 96万 18900663727	威尼斯水城 8/18 132m² 94万 13913955766	旭日新城 14/18 92m² 86万 18900663732	万江共和新城 11/16 59.9m² 52万 18936883899	江畔明珠 6/11 113m² 84万 18900663726	海润枫景 6/6 97m² 63万 18900663726	浦厂二村 4/6 61m² 38万 18900663726	天润城 1/11 105m² 83万 18936883758	威尼斯水城 10/11 87m² 73万 18900663706	旭日新城 11/11 126m² 75万 18900663706	金城丽景 7/11 103m² 87万 18936883299	海德北岸 4/11 118m² 86万 18900663701	泰来苑 4/6 87m² 70万 13813020868	浦东村 5/6 70m² 54.8万 18900663709	天润城 1/6 90m² 75万 18900663701	威尼斯水城 13/18 95m² 77万 18936883299	旭日新城 2/11 93m² 80万 13813020868	金城丽景 10/18 84m² 78.2万 18936883668	海德北岸 5/12 159m² 100万 18900663731	泰来苑 5/11 132m² 86万 18300663727	浦东村 5/6 70m² 50万 18900663726	天润城 1/6 89.5m² 69万 13813020868	威尼斯水城 21/27 127m² 98万 18900663701	旭日新城 6/11 89.8m² 80万 18900663756	金城丽景 13/18 79m² 77万 18936883299	海德北岸 8/11 89m² 74万 18900663701	泰来苑 5/11 88m² 74.8万 18936883298	高新花园 1/6 107m² 80万 18900663726	天润城 1/6 86m² 70万 18900663732	明发滨江 1/33 132m² 92万 18936883668	旭日新城 9/18 79m² 68万 13913955766	金城丽景 10/12 81m² 85万 18936883299	海德北岸 14/18 88m² 77万 18936883299	泰来苑 5/11 135m² 86.6万 18900663729	高新花园 6/11 135m² 90万 18900663735	天润城 2/6 87m² 72万 18900663756	明发滨江 2/11 90m² 77万 13913955766	旭日新城 11/12 82m² 85万 18900663756	桥工新村 3/5 55m² 43万 18900663706	海德北岸 11/18 121m² 119万 18936883298	裕民家园 3/6 86m² 56.8万 18900663731	高新花园 7/11 110m² 75万 18900663729	天润城 2/6 88m² 70.8万 13915964600	明发滨江 4/11 83m² 75万 13913955766	旭日新城 13/18 90m² 78万 18936883299	桥工新村 3/6 64m² 49.8万 18900663706	大华锦绣华城 1/6 94m² 75万 18900663701	裕民家园 5/6 67m² 46万 18900663729	浦东花园 1/11 132m² 83万 18900663731	天润城 3/6 120m² 95万 18900663298	明发滨江 5/11 110m² 105万 18900663706	旭日新城 15/18 86m² 66万 13813020868	桥工新村 4/6 55m² 35.5万 18900663727	大华锦绣华城 1/11 63m² 54万 18900663706	裕民家园 6/6 130m² 62万 18900663729	浦东花园 3/11 123m² 87.5万 18900663709	天润城 3/6 86m² 75万 18900663750	明发滨江 5/11 90m² 90万 18936883668	旭日新城 17/18 88m² 72万 18936883668	桥工新村 4/7 63m² 48万 18900663727	大华锦绣华城 1/6 95m² 73万 18900663735	裕民家园 6/11 116m² 59万 18900663703	浦东花园 5/11 122m² 95万 18900663727	天润城 3/11 101m² 82万 18900663701	明发滨江 5/11 111m² 88万 18900663750	旭日新城 4/6 116m² 106万 18900663729	桥工新村 4/6 55m² 36万 18900663703	大华锦绣华城 5/6 130m² 110万 18900663735	裕民家园 8/11 116m² 59万 18900663729	浦东花园 5/7 66m² 53.5万 18900663703	天润城 4/6 89m² 78万 18900663703	明发滨江 3/33 95m² 78万 18900663735	旭日新城 1/6 91m² 70万 66914234	桥工新村 5/6 64m² 50万 18936883299	大华锦绣华城 12/16 77m² 66.8万 18900663706	裕民家园 8/11 120m² 55万 18900663750	丽都雅苑 1/6 87m² 67万 18900663735	天润城 6跃7 130m² 98万 18936883758	明发滨江 10/11 95m² 81.2万 18900663706	江共和新城 1/11 115m² 85万 18936883899	桥北新村 2/6 138m² 95万 13913955766	大华锦美 1/6 84.5m² 75万 18900663756	华桥城 3/19 83m² 65万 18936883668	丽都嘉园 8/15 55m² 40万 18900663735	天润城 7/11 88m² 73.5万 18900663701	明发滨江 12/22 51m² 46万 18900663735	江共和新城 2/15 74m² 63.8万 1801292278	桥北新村 3/6 129m² 83万 18936883668	大华锦美 3/11 100m² 79.8万 18900663709	华桥城 7/11 82m² 75万 18936883668	润富花园 5/6 91m² 67万 18900663750	天润城 8/11 82m² 69.8万 18936883298	明发滨江 17/26 48m² 41万 18936883668	江共和新城 3/11 124m² 81万 66914234	桥北新村 5/6 118m² 86万 18900663726	大华锦绣华城 6/6 95m² 72万 18900663756	华桥城 7/28 84m² 73万 18900663703	煤炭设计院 6/6 85m² 56万 13813020868	天润城 10/11 90m² 78万 18900663732	明发滨江 20/26 48m² 50.2万 15151814469	江共和新城 3/6 103m² 80万 18900663735	桥北新村 5跃6 109m² 82.8万 18900663706	大华柳州苑 11/18 125m² 87万 18900663735	华桥城 6跃7 231m² 124.8万 18900663709	盘龙山庄 2/6 42m² 63万 18900663709	天润城 11/12 119m² 93万 18900663731	明发滨江 23/27 144m² 145万 13913955766	江共和新城 4/11 129m² 88万 18936883899	桥北花苑 4/11 89m² 68万 18936883299	山水云房 1/4 120m² 100万 66914234	滨河御景 3/18 90.5m² 73.5万 66914234	盘龙山庄 11/11 75m² 50万 18900663706	天润城 13/17 126m² 97万 18900663727	明发滨江 23/27 144m² 145万 13913955766	江共和新城 6/6 89.6m² 72万 66914234	鼎泰家园 5/6 110m² 66万 18936883758	山水云房 2/5 122m² 105万 66914234	滨河御景 16/16 116m² 83万 18900663735	创业新村 2/6 72m² 58万 18900663756	威尼斯花园洋房 1/6 96m² 84.8万 18900663709	旭日新城 1/1 42m² 76万 18900663732	江共和新城 6跃7 186m² 136万 18936883899	山水云房 5/6 84m² 56万 18900663727	山水云房 2/5 123m² 103万 18900663735	锦汇苑 4/6 104m² 74万 18900663726	铁桥小学 1/6 75m² 59万 18900663729	威尼斯花园洋房 1/6 135m² 116万 18900663709	旭日新城 2/9 89m² 83万 18900663732	江共和新城 7/16 40m² 35万 18936883899	江岸水城 1/6 85m² 67.2万 18900663706	山水云房 3/5 121m² 108万 13813020868	锦汇苑 5/6 100m² 79万 18936883899	浦东路四号院 4/6 100m² 65万 18936883899	威尼斯一街区 2/11 115m² 95万 18900663750	旭日新城 3/17 116m² 98万 18900663727	江共和新城 8/16 81m² 67万 18936883899	江岸水城 1/11 86m² 63万 18900663727	海润枫景 1/11 109m² 71万 18900663735	天华硅谷 11/12 116m² 85万 18900663731	泰西路 4/6 63m² 41万 18936883668	威尼斯五街区 2/11 135m² 98万 18900663750	旭日新城 3/11 116m² 98万 18900663732	江共和新城 9/18 78m² 72万 18900663703	江岸水城 2/6 75m² 65万 18900663756	海润枫景 6/11 89m² 94万 13913955766	天华硅谷 3/11 107m² 77万 18900663729	南苑小区 3/7 66m² 56.8万 18936883668	威尼斯水城 7/11 89m² 76万 18936883668	旭日新城 11/15 111m² 95万 18936883758	江共和新城 10/11 109m² 78万 18900663735	江岸水城 6/11 118m² 94万 13913955766	海润枫景 6/6 96m² 70万 18900663735	天华硅谷 8/11 89m² 69.8万 18936883298	泰山新村 6/6 108m² 73万 18900663706