

# 生活 南京淘房 ESTATE

最权威的财富地产杂志

## 二手房挂牌价格“无市”迹象越发明显,专家建议——

# 真想卖房就得调整心态降降价

在商品房价格已经不那么坚挺的形势下,南京不少二手房的卖家似乎还在“看涨”,房子挂牌的价格依然居高不下。然而,记者获悉,如今的老小二手房挂牌价和成交价的差距高达8%,次新房源也由于挂牌价格过高陷入难出手的尴尬境地。有专家认为,二手房市场明年里最好的形势也只是平稳,真心想卖房的房主需要调整心态,把挂牌的价格往下调了。

### 记者调查

## 老小二手房挂牌成交价差达8%

据悉,今年9月底央行的贷款新政出来后,南京市场上的老小二手房(60平方米以下)在这轮风暴中首当其冲。各商业银行纷纷对二手房市场上的这批房源提高贷款门槛,或是干脆停止放贷。在受到银行的冷落之后,老小二手房在购房者中随即失宠。

本可以占到交易总量的40%,当前比重则下降到不足20%。“银根收紧后,老小二手房因为房龄老、面积小等原因被不少银行‘封杀’,而购房者考虑到居住舒适度也不大乐意购买此类房源。”这家中介的市场研究部门负责人称,贷款和市场需求两方面的压力,让老小二手房的“市值”一落千丈。

重半数下滑的同时,老小二手房的实际成交价格与其挂牌价格也逐渐拉大。我爱我家中介的负责人均表示,尽管难出手导致成交价小幅下滑的事实摆在眼前,但不少老小二手房卖家仍然在观望,并持有较高的价格预期,从而导致挂牌价和成交价的差距在拉大。“这种价格差距目前在5%~8%之间,这在以前很少见。”其中一位业内人士告诉记者。

## 次新房源挂价坚挺中陷入冷宫

记者在采访中发,虽然受到调控政策的影响没有老小二手房那么火,但因为卖家挂牌的价格普遍偏高,市场上的次新房源当前同样陷入了难出手的尴尬局面。

纷纷按照一两年之后的商品房价格挂牌,这直接导致了当前二手房挂牌价格和商品房销售价格的倒挂。“特殊时期,二手房挂牌价比商品房售价高300~500元/平方米很正常,但当前1000元/平方米以上的差距显然偏高。”他认为,大多数卖房人的心理预期价格过高。

的迹象同样明显。今年10月份,李先生把大明路的一套2002年、90平方米的精装修房挂在附近一家中介公司,开价9200元/平方米多点。近日,总算有个客户前去洽谈,但还价的幅度也比较大。李先生同意总价让利4万元,但买房人认为这套房子区域并不是特别好,希望能再减1万元。“差不多的房子,别人比我要的价还高,说不定开春市场就好了呢。”李先生说,自己还在犹豫中。



漫画 俞晓翔

### 专家提醒

## 想卖房得先把心理价格降下来

南京苏鼎房地产研究所所长宋坚认为,南京当前二手房挂牌价格和商品房销售价格的这种严重倒挂的现象,与卖房人的心理有很大关系。“今年里,开发商在土地市场上的不理性的二手房卖家也陷入了不理性的云雾中不能自拔。”

前几个月持平或是稍微有点涨幅,这实际上就是降了。另外,12月份以来的数据与11月份同期相比,老小二手房和次新房源的成交价格都有略微的下降。“南京的二手房市场明年里极有可能继续萎缩,卖家的期望值不要太高。”他提醒,如果真心想卖房,得抓紧调整好心态,把挂牌价格和心里预期价格都降下来。

“尤其江宁、江北、城北和奥体这几个板块,二手房仿佛是在今年里实现了大翻身,挂牌的价格有点离谱。”他表示,随着这几个区域年底和明年里的商品房放量,二手房市场所面临的冲击在所难免。

不少业内人士也持大概类似的观点,如今的卖家基本上都是挂牌照挂,价格还是有余地的,一般让价在万元左右,比较急的卖家会高点。明年南京二手房可能会稳中有所升,但成交量会微减,真正想买的人要面对现实,短期内需要在挂牌价格上有所调整。

宋坚分析说,由于当前售价偏低的老小二手房的成交比重在明显减少,大批的次新房源对成交价格有一定的拉高作用。即使如此,统计数据显出来的成交价格基本和

### 你问我答

问:最近看中了一套二手房,我也答应对方所有税费由我来承担,但在签合同同时,我突然感觉房子的交易成本很高,因为该套房是由房东父亲赠与房东的,按照有关规定,要缴纳20%的个人所得税。这可怎么办?

答:根据国家相关法律规定,受赠人取得赠与人无偿赠与的不动产后,再次转让该项不动产的,在缴纳个人所得税时,以财产转让收入减除受赠、转让住房过程中缴纳的税金及有关合理费用后的余额为应纳税所得额,按20%的适用税率计算缴纳个人所得税。对于买方来说,由于赠与房子的交易成本很高,卖方往往会部分或全部转嫁税费。所以事前一定要了解清楚这类房产的产权具体来源再决定买卖。

问:我已经租房半年了,原来签订了一年的合同,现在因为一些原因想转租,需要注意什么吗?

答:建设部42号令第二十七条、二十八条、二十九条规定:承租人在租赁期限内,征得出租人同意,可以将承租房屋的部分或全部转租给他人。出租人可以从转租中获得收益。房屋转租,应当订立转租合同,转租合同必须经原出租人书面同意,并按规定办理登记备案手续。转租合同的终止日期不得超过原租赁合同规定的终止日期,但出租人与转租双方协商约定的除外。

主持人 费婕  
咨询热线:  
025-84783628

<p><b>淘房</b> 85992508 85992522</p> <p>小市街连锁店 3.25m² 99万 2.7m² 52万 2.5m² 42万 3.5米层高 3.9m² 45万 1.77m² 30万 高港 奥体双和园</p>	<p><b>明发滨江新城</b> 84703368</p> <p>8/11 83.01m² 430元 100m² 经典小户型 8/11 82.6m² 510元/m² 滨江新城小户型 8/11 90m² 635元/m² 一线江景小户型 8/11 122.56m² 4380元 户型好位置佳 8/11 121.2m² 4820元/m² 二期户型南北通透 8/11 126.34m² 4120元 阳光特好</p>	<p><b>浦口北泰</b> 85059660 85059660</p> <p>7/11 118.81m² 4965元 m² 经典小户型 3/11 119m² 5630元/m² 滨江新城小户型 8/11 130m² 4800元/m² 西南经典户型 8/11 118m² 8000元/m² 一线江景 5/11 101.22m² 5000元 m² 经典三房双阳台位 4/6 90m² 5200元/m² 经典 小三房双阳台交通便</p>	<p><b>桥北新村</b> 85059660 85059660</p> <p>1/7 80m² 38.8万 位置佳交通便利 4/6 101.42m² 46万绝对好房 3/6 107m² 65万 精装修户型好 3/6 86m² 46.5万 户型好位置佳 1/6 90.4m² 39万 阳光好地理位置佳 4/1 70.97m²</p>	<p><b>六合康家花园</b> 57602586 65004709</p> <p>双联别墅32万/栋约230m² 垂询热线:57602586 65004709</p>	<p><b>灵山秀水 世外桃园</b></p>
--	---	---	--	--	-------------------------

**3天包售 现金收购 84701668 13770843962**

# 雨禾房产

专业销售住宅门面 别墅 13505159565

<p><b>玄武区</b></p> <p>月苑小区 71.5m²/3F/52万 全明环住得房率高 66702990</p> <p>新庄花园 140m²/5F/119.8万 三南精装小户型 84703368</p> <p>梅园 70.5m²/5F/79.8万 装修房型学区佳 66702990</p> <p>湖景花园 113.47m²/19F 133万双南精装全明 66702990</p> <p>钟山花园 94.32m²/2F/101万 双南精装全明 66702990</p> <p>樱铁村 54.61m²/2F/40.8万 交通地最佳环境优 66702990</p> <p>长江路观音 63.1m²/3F/66.5万 南北精装全明 66702993</p> <p>汉府雅苑 176m²/5F/250万 豪装送车带电梯 66702991</p> <p>网巾市 85.22m²/7F/97万 精装学区房面积大 66702991</p> <p>御道街 57.2m²/1F/53.5万 装修送设施 66702991</p> <p>佛心桥 57m²/6F/41.8万 交通生活设施全 13451899968</p> <p>长江花园 67m²/11F/48.6万 万简装送设施 13451899968</p> <p>后宰门(多套) 55m²/4F/45万 交通生活设施全 13451899968</p> <p>紫金山旁 93.4m²/17F 101.5万小区环境佳 13451899968</p>	<p><b>白下区</b></p> <p>御道街 69m²/5F/61万 交通南航学区房 13451899968</p> <p>洪武路 116m²/8F/122万 精装送设施 13451899968</p> <p>文昌巷 40m²/7F/34.8万 南五小学区精装 84708040</p> <p>淮海新村 52.5m²/7F/53.8万 房型佳送露台 13451899968</p> <p>长白街 95.1m²/7F/81.8万 交通生活设施齐全 13451899968</p> <p>文昌巷 38m²/5F/36.5万 生活设施全 13451899968</p> <p>南农大 64m²/6F/56万 精装双南管气 66702990</p> <p>西华东村 64m²/6F/78万 双南一北精装 84703368</p> <p>绒庄新村 59.74m²/6F 51.2万南精装学区 66702993</p> <p>长白街南 67m²/4F/55.6万 装修送设施 66702993</p> <p>普华巷 51m²/6F 48.5万毛胚简装 66702993</p> <p>淮海路 132m²/7F/153万 交通环境佳 13451899968</p> <p>新街口 100.3m²/7F/96.2万 方便生活设施全 13451899968</p> <p>明故宫 57.2m²/17F/54.2万 精装南北通透 84703368</p>	<p><b>鼓楼区</b></p> <p>首军路 46m²/3F/35万 南北简装全明 84703368</p> <p>中山门小区 66m²/2F/65.8万 双南全明毛坯 84703368</p> <p>玉带园 61m²/3F/55万 双南空房地势佳 84708040</p> <p>蓝旗街 52m²/3F/40.9万 双南全明管气 84708040</p> <p>御水湾(多套) 122m²/3F/135万 三南绝版河景观 66702991</p> <p>圣欧 200m² 6跌 7 250 万新街口绝版房 66702991</p> <p>场门口 41.47m²/6F/31万 精装全明房型佳 66702991</p> <p>珠江路 56.37m²/6F/68.8万 双南精装学区房 66702991</p> <p>五条巷 42.5m²/7F/53.5万 装修送设施 66702991</p> <p>南阴阴营 59.98m²/2F/70万 简装双南29中本部 66702993</p> <p>玉兰里 56m²/4F/49.5万 双南全明地最佳 66702991</p> <p>定淮门 75.14m²/3F/76.9万 万精装南北管气 84703368</p> <p>俞家巷 49m²/5F 55万南北精装 84703368</p> <p>北四卫头 38.2m²/2F/39万 单室朝南精装 84703368</p>	<p><b>秦淮区</b></p> <p>观音里小区内 77.25m²/4F/59万 房型佳交通全明 66702990</p> <p>莫愁新寓 152m²/5F/48.8万 05年婚装送设施 84708040</p> <p>观音里 38.2m²/5F/38.2万 装修全明地最佳 66702991</p> <p>北京西路 44m²/1F/47万 南北精装送院子 84703368</p> <p>清河二村 49.5万双南空房 84708040</p> <p>华新巷 38.5m²/2F/40万 03期房双南交变 84708040</p> <p>古平岗 82.3m²/4F/68.8万 2南一北全明 84708040</p> <p>莫愁新寓梅花园 45m²/2F/38.5万 南阳台10米 84708040</p> <p><b>秦淮区</b></p> <p>中华门 40m²/2F/29万 装修送设施地最佳 66702991</p> <p>土城头 66.4m²/5F/47.8万 万简装双南一北 84708040</p> <p>玉带园 61.6m²/5F/54.5万 双南精装全明房型 66702993</p> <p>菱角市93号 65.12m²/6F/58万 双南婚房拎包入住 66702990</p> <p>长乐公寓 104.6m²/5F/120万 新装全明南北 13451899968</p> <p>集庆门内 53.51m²/4F/50万 南北送车环境佳 66702993</p>	<p><b>其他区</b></p> <p>夫子庙 102.41m²/3F/138万 交通生活设施全 13451899968</p> <p>月安花园 124m²/2F/122万 三南错层大地下室 66702991</p> <p>南苑新村台园 53m²/4F/44.36万 房型佳设施齐全 66702990</p> <p>白鹭湾 65m²/6F/59.8万 精装房型好环境优 66702990</p> <p>虹苑新寓 64.34m²/2F/54.5万 南北加盖8米 84703368</p> <p>水西门大行 74m²/4F/63.5万 南北加盖8米 84708040</p> <p>梅山 50m²/4F/5F 17万双南空房 84708040</p> <p>翠岛花城 136m²/16F/120万 精装全明环境 66702991</p> <p>玉兰山庄 216m²/别墅 300万 豪装联排别墅 66702991</p> <p>东井村 56m²/2F/39.8万 双南精装全明 84708040</p> <p>中央北路云燕园 77.25m²/16F/1.8万 双南精装交通方便 66702990</p> <p>中央路廖家巷 61m²/6F/51.8万 学区婚装全南 66702993</p> <p>合班花园 80m²/15F/28F/60万 03精装双南 84703368</p> <p>和燕路 112m²/15F/28F/80万 03精装双南 84703368</p>
---	---	---	---	--