

淘房周刊 Estate

◎最权威的财富地产杂志

商品房打折影响二手房价格

2月，南京二手房上市房源在经历低谷之后开始增加，房价表现持续平稳。但是记者也注意到，受到不少商品房大力度打折促销的影响，一些区域的二手房价明显挺不住，要么有价无市，要么不得已也开始降价。



行情播报

上市量增加但报价谨慎

据365地产家居网统计，2月份，南京市个人二手房挂牌量为8514套，相比1月下降17.45%。春节期间，二手房上市房源量降到谷底，房产交易基本处于暂停状态，而节后二手房挂牌量则呈显著增长态势，房产市场迅速复苏。

2月各区挂牌量：玄武区1083套，白下区1140套，秦淮区604套，建邺区798套，鼓楼区1260套，雨花台区313套，下关区706套，栖霞区676套，江宁区1295套，浦口区504套。

据观察，2月全市二手房均价继续延续较低的走势，全市个人挂牌均价为7329元/平方米，而1月为7302元/平方米，较去年10月、11月均价略有下降。春节后，在房产交易活跃度迅速提高的同时，二手房的业主并没有急于提升自己的报价。

日前，该网站提供了一份较为权威的各区挂牌指导均价可供购房人参考：玄武区9270元/平方米，白下区9721元/平方米，秦淮区9100元/平方米，建邺区9336元/平方米，鼓楼区10393元/平方米。

平方米，雨花台区7140元/平方米，下关区7745元/平方米，栖霞区6996元/平方米，江宁区6037元/平方米，浦口区4654元/平方米，六合区3281元/平方米。

板块分析

郊区二手房价比新房高

根据网上房地产成交公示，截至2月中旬，南京2008年全市二手房累计成交量为3866套，其中江南八区为1957套，江宁、浦口、六合三区为1909套。在成交面积上，上述三区已经超过主城区，达到155423平方米，而江南八区为144961平方米。去年年末至今年年初，江宁、浦口、六合的二手房成交量增幅惊人。

从数字上来看，郊区二手房的成交确实较为火爆，不过业内人士也颇为担心，因为江宁及江北新的商品房上市量较大，已经促使开发商采取相应的促销手段，商品房价格相比二手房价格优势明显，他们预计二手房市场很快就将遭遇尴尬。

以江北为例，记者了解到，一家叫旭日上城的楼盘近日推出了300多套特价房源，面积从80—120平米不

等，不限朝向、不限楼层，一口价4500元/平方米，此次的特价房共3栋，优惠从3月1日起持续至月底。同时，除特价房外，其他房源最低折扣9.4折，首付款低至2成，还可以享受特别免息分期付款政策，老业主推荐新客户买房的话最高可获赠10年物业费以及1万元车位冲抵款的优惠。开发商相关负责人解释说，由于年前调控力度较大，楼市相对冷清，再加上近期周边楼盘频频促销，使得他们必须调整策略加快销售。

记者查看了一下，在一些中介挂牌的同一家开发公司过去开发的旭日华庭的一套118平方米的二手房价格为67万，挂牌均价差不多5500元/平方米。由此看来，商品房与二手房的价格竟然相差到500—1000元/平方米，这样的优势摆在面前，购房人如何选择显而易见。

前景预测

局部区域价格可能会调整

365地产家居网单伟分析说，决定二手房价格走势的主要因素还是供需关系。去年下半年以来，受到各项调控政策的影响，本地二手房市场的交易活跃度有所降

低，部分购房需求受到抑制。一些需求群体选择观望态度，这使得二手房均价在一段时间内，增幅逐渐降低。对于出售的一方而言，考虑到各项税收所导致的成本增加而迟迟不愿调整自己的报价，这样也会影响到手中房源的变现速度。

单伟预测说，受到部分新房促销的影响，局部区域的二手房可能仍将处于有价无市的尴尬状况，同时不排除个别小区二手房均价随周边新房价格变化而略有降低。

以近期楼市大手笔促销的一些项目为例，年初位于集庆门大街的银河湾福苑最高的降价幅度达到10万元，不远处的第七大道也推出了不同程度的打折促销，首付比例越高优惠幅度越大，等等。他认为，这些促销力度较大的楼盘周边区域都将会是二手房价格最先调整的区域。

有业内人士认为，过去二手房卖主基本上都是看着商品房的价格定价，而现在这些二手房的价格都已经开始下滑，对卖主的心理会产生严重的打击，二手房价格再想提高比较困难。

快报记者 费婕

■你问我答

问：姑姑去年赠给我一套城中的老二手房，现在我打算卖掉这套房子买套新房，请问如何缴税？

答：《国家税务总局关于加强房地产市场个人无偿赠与不动产税收管理有关问题的通知》（以下简称《通知》）规定，对于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，按20%的适用税率计算缴纳个人所得税。

问：我买了套二手房住进去才几天发现屋顶严重漏水，房东之前根本没有提到过房子的漏水问题，我现在该找谁来修？

答：由于信息不对称及经验不足，买房有时在各方催促下匆匆看房，交房后才发现房子存在这样那样的问题。所以，建议购房者买房时应该事先做足功课，在看房时，应该着重关注房屋建筑状况和房屋小区状况两方面。其中房屋建筑状况包括房屋坐落、户型、结构、朝向、通风、采光等；房屋小区状况包括周边交通、生活配套、小区绿化、噪声、电梯、保安、业委会、物业管理等。

根据南京的相关规定，如果房屋主体在8年保修期以内，可以找房产开发商免费维修；如果过了保修期，但房屋属于结构性问题（比如倾斜）、危房等是属于终身保修的，所以你可以看看你房子的开发商是哪家，房子是否在保修期内，如果不保修期内只能自认倒霉了。

本期主持 快报记者 费婕

现金收购产权居住权房 淘然居房地产 受拆迁委托急购套房50套 5天包售

热线电话:84708679 84703139

公司地址:华侨路37号市房产局15楼E座 资质证号:000837 房源热线:84708679

白下区

朝天宫

枫丹白露

光华门

海月花园

后标营50号

金陵王府

金鹰国际花园

京隆名爵府

蓝旗街

朗诗熙园

清雅苑

尚书村(居)

尚书村(居)

桃园人家

高教新村

天安恒茂花园

象房新村

新街口

新街口

新街口附近

新街口金融公寓

鑫园凯旋城

雅舍园

一品嘉园

御河苑

金陵世纪花园

银城花园

小户型84703509

湖心花园

万科光明城市

集庆门(多)

小市新村

仙林雁鸣山庄

120m²122m²126m²128.8m²

120m²124m²128m²130m²

120m²126m²130m²132m²

120m²128m²130m²134m²

120m²130m²132m²134m²

120m²132m²134m²136m²

120m²134m²136m²138m²

120m²136m²138m²140m²

120m²138m²140m²142m²

120m²140m²142m²144m²

120m²142m²144m²146m²

120m²144m²146m²148m²

120m²146m²148m²150m²

120m²148m²150m²152m²

120m²150m²152m²154m²

120m²152m²154m²156m²

120m²154m²156m²158m²

120m²156m²158m²160m²

120m²158m²160m²162m²

120m²160m²162m²164m²

120m²162m²164m²166m²

120m²164m²166m²168m²

120m²166m²168m²170m²

120m²168m²170m²172m²

120m²170m²172m²174m²

120m²172m²174m²176m²

120m²174m²176m²178m²

120m²176m²178m²180m²

120m²178m²180m²182m²

120m²180m²182m²184m²

120m²182m²184m²186m²

120m²184m²186m²188m²

120m²186m²188m²190m²

120m²188m²190m²192m²

120m²190m²192m²194m²

120m²192m²194m²196m²

120m²194m²196m²198m²

120m²196m²198m²200m²

120m²198m²200m²202m²

120m²200m²202m²204m²

120m²202m²204m²206m²

120m²204m²206m²208m²

120m²206m²208m²210m²

120m²208m²210m²212m²

120m²210m²212m²214m²

120m²212m²214m²216m²

120m²214m²216m²218m²

120m²216m²218m²220m²

120m²218m²220m²222m²

120m²220m²222m²224m²

120m²222m²224m²226m²

120m²224m²226m²228m²

120m²226m²228m²230m²

120m²228m²230m²232m²

120m²230m²232m²234m²

120m²232m²234m²236m²

120m²234m²236m²238m²

120m²236m²238m²240m²

120m²238m²240m²242m²

120m²240m²242m²244m²

120m²242m²244m²246m²

120m²244m²246m²248m²

120m²246m²248m²250m²

120m²248m²250m²252m²

120m²250m²252m²254m²

120m²252m²254m²256m²

120m²254m²256m²258m²

120m²256m²258m²260m²

120m²258m²260m²262m²

120m²260m²262m²264m²

120m²262m²264m²266m²

120m²264m²266m²268m²

120m²266m²268m²270m²

120m²268m²270m²272m²

120m²270m²272m²274m²

120m²272m²274m²276m²

120m²274m²276m²278m²

120m²276m²278m²280m²