

# 淘房周刊 Estate

最权威的财富地产杂志

## 二手房成交价连续6个月几乎没有波动

# 想买房,现在该不该出手呢?

“市民老金想以60万元的价格把市中心的一处老房子卖掉,还对中介提了个苛刻的要求:“一定要在两周内成交!”这家中介当即要求老金把挂牌价格降低5万元。否则,不单两周内成交不了,连问都不会有人问。”

这家中介的经纪人告诉记者,这高出的5万元是报价水分。现在,市场上充满水分的挂牌价格已经越来越少了。

近日,记者从几家不同的中介公司那里得到一个信息,近6个月来二手房成交均价并没有什么大的波动。他们由此判断,房价已走到了一个平衡点。

3月下旬,二手房成交量复苏的状况已是确定无疑。但更多想买二手房自住的市民们反而疑惑了:现在该不该出手呢?

### 价格进入平稳期

据365地产家居网统计,2月南京市二手房个人挂牌均价为7329元/平方米,较1月均价7302元/平方米来说,略微上升了0.37%而已。对于中介公司来说,这样的价格波动,近似于零。

进入3月,各家中介的成交量相较1月、2月明显放大,但是价格还是没有什么变化。我爱我家市场部经理舒莉莉肯定地回答说:“3月的成交单价没有涨。实际上,从去年10月到现在,二手房房价基本没有什么变化。”

那么,向下的方向呢?南房置换总经理助理、置换业务部经理王兴南告诉记者:“目前房价的涨幅明显受到抑制,但是下降的趋势也不明显。虽然我不能肯定可能会有个别的卖家降价的具体情况存在,但是我个人没有发现出现降价的片区。只能这样说,有些挂牌价格里面的水分基本没有了。”

1+2 联合不动产的翟程

理介绍说:“我们公司遇到的情况是,从去年6-7月开始到现在,二手房的价格就基本没有波动过。我们根据市场情况分析,如果价格攀升,成交量自然会萎缩;即使房价下跌,买房人也会因为担心资产缩水而停止购买,同样会造成成交量萎缩的结果。现在的市场表现正好相反,成交量有所复苏,从另一个侧面说明价格趋于平稳。”

### 该不该出手有分歧

在这样的市场环境,想买房自住的老百姓到底应该如何选择呢?

“打个比方来说吧,这就好像一只股票的交易曾经在二三月持续下滑直至探底,进入3月以后,该股票的成交量开始稳步回升,这就是买进这只股票的最佳时机。”王兴南显然是主战派,他坚决支持自住购房者趁房价依然平稳的时候赶紧买房。“因为房地产市场上的大趋势显然是不会变的。”

舒莉莉同样支持现在买

房。她分析道,很多购房者可能也亲身体会过2007年购房的火爆状况,当时一套性价比高的好房,供需比能超过1:10。可以不夸张地说,在一些社区成熟的地段,购房人买房凭的不是房源的好坏,而是抢占房源的时间。正因如此,现在买房存在两大优势:一是可以抢占房价优势,一是可以抢占房源优势。

但是,并非所有的业内人士都持相同的见解。1+2联合不动产的翟程认为:“房价已经进入平稳阶段,在最近一两年内买房,可能价格差别都不会大。毕竟,现在的市场特征是供应量远远超过需求。”据统计,南京市3月21日二手房日挂牌21.6万套,但1月1日至3月20日之间总共只成交了8343套。

### 中介提升服务意识

无论如何,二手房的市场已进入买家时代。这不仅是指的是买家的定价权和选择权,更指的是市场的交易氛围。

通过2007年一系列行业规范措施的出台,网上房地产、资金监管等一系列行业新规的实施,一批或信誉不佳、或规模资金有限的经纪公司相继退出,使得整个市场更加净化。舒莉莉表示:“实事求是地讲,2008年,南京的二手房市场更规范、交易环境更安全。”

在这种情况下,市民享受到了来自于中介公司的更多的服务。举个例子来说,一家中介公司新近出台了签约专员全程负责制,并成立了专门的签约中心,主要用于解决所有门店业务签约过程中可能出现的各类问题,以更好地为客户服务。此外,有的中介公司联合银行推出交易资金的安全托管,更多的中介公司则通过拓展网络资源更好地服务市民,满堂红、1+2联合、108店、我爱我家、顺驰等二手房交易网站的服务信息一个比一个多,交流平台一个比一个快捷。

大多业内人士预测,良性运转将贯穿今年的二手房市场。 快报记者 刘欣

### 你问我答

问:年初刚买了一套房,结果想要迁入户口时才发现自己所购买的房屋中居然有他人的户口,派出所表示该户口没有迁入地不能办理迁出。怎么办?

答:户籍迁移是二手房交易过程中难以解决的问题,由于户籍管理属于公安部门进行的行政管理,法院无权干涉,而且法院也不受理二手房交易中以户籍迁移为诉讼标的的案件,因此这个问题目前而言可以说解决之难。针对目前户籍纠纷中的管理盲点,应当在合同中约定以户籍迁移为条件的违约责任。为了能够保证售房人履行合同或在售房违约时得到保障,也可以以户籍迁移作为支付部分房款的条件。

问:我买了一套房,与中介签订的居间合同约定,在规定的范围内按成交价的1%向中介支付中介费。但是买房整个过程中中介的服务态度很差,所以我决定不支付中介费,可以吗?

答:居间服务的报酬制度可以概括为三点:一是佣金约定制度,二是法定上限制度,三是风险报酬制度。前两点比较容易理解,对于风险报酬制度,这是基于我国《合同法》对居间服务的强制性规定:居间人未促成合同成立的,不得要求支付报酬。拒付中介费的法定理由是居间不成或由于中介的欺诈行为而导致交易不成。

本期主持 费婕 咨询电话 84783628

# 雨禾房产

业务扩展 诚聘英才 电话:66622189

## 七天包售 现金收购

# 84701668

## 曹后村(邮局)3/555m<sup>2</sup>

41万05年精装全明交便

## 晓庄行知园3/6 61m<sup>2</sup>

42.8万全新精装双南

# 66622183

## 其它区

|  |   |   |  |  |   |   |  |
|--|---|---|--|--|---|---|--|
| <b>特别推荐</b>  | 古平岗 4/6 83m <sup>2</sup> 67.5万管气三室可停车 66622160                      | 都市山庄 3/7 42m <sup>2</sup> 40.5万精装修全明环优 66622173                   | 成贤街 5F 47m <sup>2</sup> 35.2万07年精装修双阳台小 66622175                   | 首中路 1/6 51+26m <sup>2</sup> 40.8万全明阳光好 66622180      | 皇山路园旁 6/7 40m <sup>2</sup> 37.5万全明送地垫 66622176                                | 海棠里 2/7 50.8m <sup>2</sup> 46万南北精装环优 66622171                       | 迎宾村 5/7 63.3m <sup>2</sup> 48万东南全明送地 66622165                      |
| 邓府苑 6/7 91m <sup>2</sup> 72万双南双阳台精装拎包入住 66622159     | 高云岭 5/7 56m <sup>2</sup> 56.5万双南地垫佳房型好 66622179                     | 东方城 2/7 56m <sup>2</sup> 45.8万(居)全明送地垫环优 66622166                 | 北小区 3/7 74m <sup>2</sup> 114万精装修三室多套 66622160                      | 砂珠巷 1/6 32 63m <sup>2</sup> 59.4万南精装一中 66622180      | 殷高巷 2/7 50m <sup>2</sup> 45.7万精装修全明地垫佳 66622173                               | 南湖连锁店 1F 45m <sup>2</sup> 52.2万门宽3米年租3.5万 66622171                  | 莫愁新寓 2/6 121m <sup>2</sup> 119万精装修四室两厅 66622173                    |
| 百家湖 2/6 175.34m <sup>2</sup> 96万三南处小区中心 66622157     | 新泉里 2/7 46m <sup>2</sup> 45.3万中等装修黄金地段 66622179                     | 珠江路连锁店 1F 68.5m <sup>2</sup> 100万双南院30m <sup>2</sup> 商业中 66622156 | 城北连锁店 1/6 30m <sup>2</sup> 1800元/m <sup>2</sup> 可分割适合开店超市 66622189 | 游小学区 6/8 62m <sup>2</sup> 75.6万小电梯 66622180          | 夫子庙连锁店 1F 59m <sup>2</sup> 91万门宽8m <sup>2</sup> 50m <sup>2</sup> 地垫佳 66622175 | 南湖电站村 2/6 40m <sup>2</sup> 32万全明精装环优 66622171                       | <b>其它区</b>   |
| 赞成湖畔居 1/11 93m <sup>2</sup> 96万双南06年精装国展旁 66622178   | 汉中门大街 6F 54m <sup>2</sup> 44.8万新精装南北地垫佳 66622157                    | 百子亭 3/6 88m <sup>2</sup> 82万南北全明精装 66622156                       | 花园路 4/7 63.21m <sup>2</sup> 50万南北全明精装修可入住 66622186                 | 洪武大厦 2/3 28 167m <sup>2</sup> 118万商住两用宜投资 66622179   | 龙蟠中路 1F 80m <sup>2</sup> 73万双南全明送院子50m <sup>2</sup> 66622181                  | 莫愁新寓 6/7 95m <sup>2</sup> 89.8万双南精装送地 66622170                      | 岔路口 2/6 106.5m <sup>2</sup> 80万南北精装送地 66622156                     |
| 集庆路高巷 6/7 80.4m <sup>2</sup> 68.9万双南精装有车库门卫 66622172 | 东宝花园 4/6 88m <sup>2</sup> 95万精装修南北含税 66622157                       | 北苑一村 2/6 46.5m <sup>2</sup> 38.8万简装价优 66622155                    | 白下区  | 冶山道院 4/7 55.67m <sup>2</sup> 51.8万精装修送地垫 66622176    | 金墙花园 6/7 131.5m <sup>2</sup> 8000元精装 66622181                                 | 北圩路 2/6 47m <sup>2</sup> 40.8万简装南北地垫好 66622170                      | 亚东国际 7/25 129m <sup>2</sup> 118万新空全明地铁口 66622176                   |
| 五塘新村 6F 58.5m <sup>2</sup> 38.5万双南精装全明 66622155      | 高云岭 2/6 48.54m <sup>2</sup> 50.5万全明简装 66622162                      | 花园路(多套) 4/7 64m <sup>2</sup> 53万机关房精装95年 66622160                 | 中和桥 2/7 70.25m <sup>2</sup> 62万双南双阳台精装全明 66622153                  | 大光里小区 3/6 59m <sup>2</sup> 54万05年精装送地垫 66622178      | 秦淮教师公寓 7F 69m <sup>2</sup> 53万双南精装年代新 66622180                                | 沿河二村 4/6 57m <sup>2</sup> 46万双南天然气房型佳 66622173                      | 汽轮五村 3/5 45.6m <sup>2</sup> 27.5万简装全明 66622155                     |
| 小市新村 4/6 65m <sup>2</sup> 45.2万三室一厅地垫好 66622186      | 江滨新寓 1/6 58m <sup>2</sup> 50.6万简装院盖12m <sup>2</sup> 南北 66622162     | 太平桥南 3/6 48m <sup>2</sup> 47.3万管气采光好学区佳 66622160                  | 王府园 3/6 62m <sup>2</sup> 57万一中慧小可入住 66622178                       | 王府园小区 5/6 41m <sup>2</sup> 33万新空双学区黄金地段 66622189     | 磨盘街 2/7 64m <sup>2</sup> 53.9万双南交通便利地垫佳 66622173                              | 南苑畔园 1F 64.58m <sup>2</sup> 64万精装修可开连锁店 66622162                    | 南砖新村 5/6 49.2m <sup>2</sup> 39.8万精装拎包入住 66622155                   |
| 三牌楼 6F 43m <sup>2</sup> 39.9万08年婚装天然气全明 66622173     | 凤凰西街 5/7 61.19m <sup>2</sup> 58万精装修南北 66622162                      | 花园路 4/7 63.3m <sup>2</sup> 50万简装南北房型好 66622170                    | 王府园 1/7 89m <sup>2</sup> 87万双南一北精装送院子50m <sup>2</sup> 66622161     | 怡水家园 1F 100m <sup>2</sup> 73.5万双南一北毛坯 66622177       | 建邺区   | 露园连锁店 1F 45m <sup>2</sup> 32.2万送院子12m <sup>2</sup> 市口好宜投资 66622179  | 金陵新六村 4/7 67+12m <sup>2</sup> 45.5万精装修双南可带户口 66622160              |
| 莫园新寓 6/7 95.1m <sup>2</sup> 89.5万双南豪装誉气拎包入住 66622177 | 莫愁花园 6/7 81.13m <sup>2</sup> 87万精装修双南环优 66622162                    | 钟山山庄 5/7 41.48m <sup>2</sup> 30.5万精装修南北 66622183                  | 王府园 5/7 61.2m <sup>2</sup> 57万三中学区房型佳地垫佳 66622161                  | 张府园 5/6 56m <sup>2</sup> 55.8万精装修全明地铁口旁 66622165     | 集庆门大街 6/6 197m <sup>2</sup> 145万地垫好宜办公 66622168                               | 今日家园 2/6 68m <sup>2</sup> 61万精装修环优出小区中心 66622157                    | 金陵新七村 6/7 58m <sup>2</sup> 38.8万南北全明精装 66622175                    |
| 南塑新村 1F 60m <sup>2</sup> 46万南北全明精装 66622186          | 全小29中 3/6 56+3m <sup>2</sup> 82万豪装双南多套 66622180                     | 锁金村 2/6 70m <sup>2</sup> 55万简装双南 66622183                         | 朝天宫 3/8 115m <sup>2</sup> 98万拎包入住环优 66622166                       | 汉中门大街 6/7 39m <sup>2</sup> 32.5万含税宜投近地铁口 66622189    | 长虹路 4/6 45m <sup>2</sup> 35万秦淮河边便利 66622168                                   | 金马湖 1F 89m <sup>2</sup> 118万精装修送地垫环优 66622166                       | 晓庄好房 1F 88+7m <sup>2</sup> 63万精装三南全明院50m <sup>2</sup> 66622173     |
| <b>鼓楼区</b>   | 马台街 3/7 50m <sup>2</sup> 44.5万简装地垫佳 66622179                        | 锁金二村 2/6 52m <sup>2</sup> 45.5万南北全明 66622183                      | 四方新村 3/7 81.71m <sup>2</sup> 67万精装修房型好送车库 66622166                 | <b>秦淮区</b>   | 南湖好房 6/6 尖68m <sup>2</sup> 55万精装修房型特佳 66622168                                | 集庆门 5/7 50m <sup>2</sup> 41万全明地垫佳毛坯 66622181                        | 热河南路 7/7 阁58m <sup>2</sup> 39万精装修便利 66622168                       |
| 银城花园 6/7 52m <sup>2</sup> 47万经典两房拉小学区 66622168       | 教工新村 2/7 90m <sup>2</sup> 105万精装修南北含税交便 66622157                    | 珠江路连锁店 1F 50m <sup>2</sup> 68.5万地垫好 66622183                      | 琥珀小区 1/7 62.87m <sup>2</sup> 54万全明交便 66622182                      | 长乐路 5/7 51.4m <sup>2</sup> 45万精装修送地垫全明环境佳 66622159   | 水西门 1/7 61+40m <sup>2</sup> 56.5万04精装修大可入住 66622178                           | 金马湖 2/9 130m <sup>2</sup> 136万豪装25万送地垫即住 66622160                   | 热河南路连锁店 1F 48m <sup>2</sup> 43.8万南北地垫佳 66622175                    |
| 宝船公园旁 5/7 73m <sup>2</sup> 69.6万精装修送地垫景观房 66622159   | 先锋广场 1/6 18 70+70m <sup>2</sup> 81万精装修挑高另送15m <sup>2</sup> 66622176 | 东方城 6/7 67m <sup>2</sup> 60.5万双南精装 66622167                       | 莫愁路 4/6 32m <sup>2</sup> 28.6万精装修拎包入住 66622182                     | 大明路新楼盘 2/7 94.5m <sup>2</sup> 85.5万08双南新空多套 66622172 | 应天花园 6/7 52.37m <sup>2</sup> 42.2万精装修房型佳 66622172                             | 金马湖 2/9 129m <sup>2</sup> 120万地铁毛坯含税 66622163                       | 复地明香 280m <sup>2</sup> 940万双拼新空含花园200m <sup>2</sup> 66622181       |
| 苏宁乐园 7F 90m <sup>2</sup> 65万精装修北位置佳 66622157         | 康怡花园 2/7 63m <sup>2</sup> 56.5万双南精装修全明 66622181                     | 东方城(多套) 3/7 84m <sup>2</sup> 85万双南精装 66622167                     | 御水湾 3/6 122m <sup>2</sup> 135万新空全明景观房 66622176                     | 马道街 5/6 65m <sup>2</sup> 55万精装修全明送地垫 66622172        | 彩虹园 3/7 90.5m <sup>2</sup> 89.5万精装修三室一厅多套 66622172                            | 紫藤苑 6/7 140m <sup>2</sup> 114万三南豪装拎包入住 66622177                     | (别墅)   |
| 龙江港龙园 3/6 81m <sup>2</sup> 82.8万全明双南环境优 66622161     | 珠江路(多套) 2/6 145m <sup>2</sup> 168万江景送产权车位 66622163                  | 花园路 4/20 72m <sup>2</sup> 52.8万精装修送地垫 66622167                    | 梅花山庄 4/7 76.8m <sup>2</sup> 93万精装修双南房优 66622155                    | 来凤太平街 4/7 62m <sup>2</sup> 55.8万精装修拎包入住 66622172     | 江南名府 5/11 121m <sup>2</sup> 142万豪装双南送地垫 66622156                              | 虹苑新寓 7/7 40.5m <sup>2</sup> 29.9万成熟小区价优 66622163                    | 瑞景文华 1/3 264m <sup>2</sup> 310万中央空调小区中心 66622189                   |
| 河海大学旁 2/7 76m <sup>2</sup> 72.8万双南精装阳光佳 66622166     | 汇林绿洲 1F 147+46m <sup>2</sup> 198万高档次住宅办公装 66622163                  | 花园路(多套) 4/7 61.5m <sup>2</sup> 47万精装修全明 66622167                  | 白鹭东苑旁 1/7 81m <sup>2</sup> 73.5万双南一北院35m <sup>2</sup> 66622170     | 夫子庙 4/6 77m <sup>2</sup> 81万全明精装中心地带 66622161        | 南湖车站村 6/7 56m <sup>2</sup> 44万南北全明精装 66622156                                 | 月安花园 5/6 307m <sup>2</sup> 306万豪装送地垫拎包入住 66622175                   | 顺和美地东园 1/2 220m <sup>2</sup> 245万花园180m <sup>2</sup> 小区中心 66622189 |
| 乐瑰园旁 2/7 89.11m <sup>2</sup> 105万精装修全明环优 66622166    | 苏宁雅瑰苑 1/13 140m <sup>2</sup> 157万双南精装 66622177                      | 樱驼花园 1F 61m <sup>2</sup> 54.5万管气暖气 66622167                       | 管蠡中路 1/7 62m <sup>2</sup> 53万双南全明地垫佳 66622170                      | 夫子庙 1/6 62m <sup>2</sup> 52万全明环优价低 66622161          | 安泰村 2/7 76.4m <sup>2</sup> 64万全明管气 66622182                                   | 西城映像 1/9 110m <sup>2</sup> 126万豪装送地垫实际面积大 66622165                  | 东井亭 5F 44.2m <sup>2</sup> 28.5万南北毛坯 66622177                       |
| 三牌楼 1/7 50m <sup>2</sup> 47万南北全明前后有院 66622156        | <b>玄武区</b>  | 樱驼花园 1F 99m <sup>2</sup> 92万精装修双南暖气 66622179                      | 陶李王巷 1F 50m <sup>2</sup> 42万送阁楼双南暖气 66622175                       | 秦状元里 2/6 88m <sup>2</sup> 89万双南一北厅大地势佳 66622161      | 奥体新城 5/6 80+30m <sup>2</sup> 116万07年豪装 66622182                               | 云河湾 1/2 220m <sup>2</sup> 95.71m <sup>2</sup> 120万高档小区豪装双南 66622165 | 太平村 2/5 61m <sup>2</sup> 36.5万南北简装 66622177                        |
| 清凉新村 4/6 71m <sup>2</sup> 62万精装修双南环优 66622171        | 未来城 7/9 46m <sup>2</sup> 58万经典户型地垫好 66622168                        | 樱铁村 1F 50m <sup>2</sup> 42万南北院20m <sup>2</sup> 豪装 66622175        | 中山门小学旁 1F 62.87m <sup>2</sup> 54万双南全明送院子30m <sup>2</sup> 66622159  | 小心桥 5/6 65m <sup>2</sup> 54.8万全明精装 66622182          | 青竹园 3/11 97m <sup>2</sup> 106万新空南北环优 66622171                                 | 润花园 5/11 87m <sup>2</sup> 108万高档小区毛坯全明 66622165                     | 玻纤院 6/7 64.04m <sup>2</sup> 46.5万精装修送地垫管气 66622163                 |
| 银城花园 2/7 62m <sup>2</sup> 52万南北全明学区房 66622176        | 后宰门 5/7 64.06m <sup>2</sup> 52.8万三南带户口地垫佳 66622159                  | 红山天然居 4/6 87m <sup>2</sup> 93.8万精装修全明送地下室 66622178                | 梅花山庄 3/6 142m <sup>2</sup> 178万三南豪装 66622180                       | 红花村 4/6 53.14m <sup>2</sup> 42.5万全明交便 66622182       | 河西村 6F 49m <sup>2</sup> 41万精装修双南全明 66622171                                   | 安园村 6/1 58.91m <sup>2</sup> 48万南北精装修全明 66622165                     | 雨花西路 5/7 73m <sup>2</sup> 55.5万房型好交便价优 66622163                    |