淘房周刊 Estate
◎最权威的财富地产杂志

想换套大房子住,但新商品房大户型又太贵——

二手大户型成换房族新宠

在购房置业的过程中,一般人习惯“卖旧买新”,可是由于宏观政策面的不确定性以及不一样的性价比,越来越多的换房人选择“以旧换旧”。根据顺驰不动产近期提供的交易数据,换房客户的比例正在大幅度提升,其中“以小换大”的客户有36%,所占比例最大。此外,记者也从我爱我家获悉,2007年以来“以旧换旧”的二手房交易也渐渐盛行,90平方米以上中大户型二手房已成为众多改善居住条件的市民的首要选择,其交易占比一直稳定在30%以上。

[市场扫描]

购房人有了新选择
卖掉小房子换套二手大房

从南京目前的市场情况来看,目前有一部分家庭拥有两套或两套以上的住房,而且这类住房大多是上世纪八九十年代的房子。从这类房子的居住环境来看,大多面积不大,户型设计较现在的房子也存在很大的差距。

近两年房价突飞猛进,一些拥有多套住房的房主把闲置的房子作为投资。但随着时间的推移,他们的想法慢慢地会发生一些改变。比如,用于出租的房子除了定期索要房租外,还要考虑到租户的诸多情况,一些突发问题很难预料;还有,随着时间的推移,子女也慢慢长大,现有的住房条件已经远远不能满足他们的居住要求……由于这些因素的存在,不少人开始忙着以小换大。

李先生家一共两套房改房,过去一套出租一套自住还觉得挺好,可是现在孙子过来居住,家里明显变得局促,于是他们卖了两套房改房加在一起120万元,加上儿女支持的30万元,他们在原来居住的估衣廊附近的长江花园买了套大房子。此举既保证了孙子入学,又改善了居住环境,二老很是满意。

家住龙江的赵女士家中儿女多,每次回来聚会孩子们都不能在家过夜,所以她把原来宁工新寓60平方米的老房子卖了,在苏宁雅瑰园买了套130平方米的精装修三房,总价150万元。周边其实是有不少新房的,可赵女士为何选择二手房呢?她坦言,周边一手房也考察了很久,但龙江国际社区就剩下尾房,正大滨江瑞景家园是高层得房率受影响。总的来说不是品质一般就是地段一般,而且都是期房,交房时间要到2010年前后,价格还高,算下来还真不如买二手房。

[记者观察]

都是没有办法的办法
大户型一手房价格吃不消

在采访中,记者了解到,越来越多的换房族最终弃商品房而换大户型二手房的根本原因在于价格。以长江路为例,凯润金城和长江路九号的单价基本都在2万元左右,而周边一些2000年左右年代较近品质不错的二手房比如长江花园的单价也才不过1.2万元上下。

在主城的南部,眼下正在热卖的雅居乐花园,毛坯房单价1.2万-1.3万,精装修单价1.6万-1.7万元。相比之下,周边的秦虹小区的单价从8000-9000元不等,怡馨花园也不过在1万元上下,交付不久的良辰美景也在1万元左右。

一位购房人感慨地说:“本来看这些二手房的价格已经觉得不低了,但是同新房一比较,简直是小巫见大巫。”

单位价格的高企让房子的总价一下子就蹿了上去。以雅居乐花园即将推出的中心景观房来看,主要有146-173平米三房、181-194平米四房和270平米跃层,一套146平方米的三房总价差不多在200万元上下。这相比周边一些大户型二手房来说总价高出好几十万。

南京网尚研究机构的监测表明,近期商品房市场上市面积段与之前差异较大,160平方米以上的住宅上市量提升明显,也带动了新上市房源的总价不断提升。他们认为,一方面是由于一些高端楼盘较高的单价使总价提升,另一方面一些大面积的普通住宅由于其较大的面积也拉高住宅的总价。开发商将房源面积无形中扩大,而购房者被迫购买更大户型,那么购房的压力也逐渐增大,购房者购买合适的住房又多了一层屏障。

快报记者 费婕

你问我答

问:产权证遗失如何挂失,如何补办登记手续?

答:(1)婚后购买的房屋,夫妻双方应带结婚证、身份证前往房产局档案馆,共同办理挂失手续。(2)一方婚前购买的房屋,产权人应带结婚证、身份证,核实后可单方办理挂失。(3)夫妻双方已离婚,产权人可带离婚协议书或调解书,单方办理挂失。(4)产权人未婚的,产权人应带身份证、户口本申请挂失。(5)产权人未成年的,由监护人共同到场,带户口本、身份证办理挂失手续。产权人遗失声明登报30天后,持登载遗失声明的报纸、身份证,到登记机关办理权属登记手续。

问:夫妻双方以一方名义购买商品房,并办理了商品房按揭贷款,双方离婚后,根据法院调解书或离婚协议,以另一方名义办理产权登记和抵押变更,手续如何办理?

答:首先根据离婚协议或法院调解书,至贷款银行办理抵押变更手续,重新签订借贷合同。房屋交付后,该方持商品房买卖契约、离婚协议或法院调解书、测绘成果等,办理产权登记。

问:商品房买卖契约遗失,请问如何办理相关手续?

答:根据开发商提供的商品房合同号和房屋坐落,在南京地区发行的报纸上登载遗失声明,持相应的报纸及剩余的合同副本与开发商一同至交易登记中心办理合同注销手续,然后与开发企业重新签订合同,重新办理商品房合同备案手续。如果有抵押登记的,在注销前还应提供贷款银行的同意证明。

问:产权人家庭成员之间更名如何办理?

答:产权人更名实为房产的转让。目前采用二种形式:一是通过买卖方式,所涉及的税费主要是契税、营业税、所得税、土地增值税、印花税等,具体发生的税费应根据房屋的用途、面积及证载时间确定;二是通过赠与方式,涉及的税费为4%契税,但将来受赠人转让时,应交纳房屋总价的20%所得税。

本期主持 快报记者 费婕
咨询电话 84783628

专业代理学区房
提供房源、政策咨询 83210314
房源网址:www.njcjfc.com

诚居连锁

新增门店,聘市区及江宁区经纪人各30名
底薪800元+30%提成 电话:83210314
更多房源请看数字810频道

特别推荐

花红园 4F 38.4m²42.8万 朝南装修天然气成小 83359660	花红园 6F48.7m²51.5万 南北简装成小房型佳 83359660	四平路多套 3F 44m²30.8万全明 婚装送固定设施 85034957	河海大厦 11F 73.98m²106.5万 双南精装力小29中 97房拎包住 83737783	石城家园特价 6-7F 225m²136万新空房 24小时监控小区环境佳实际面积300m²83750467	新街口 7F 53m²42.5万 98房南北小区 86070484	云南路连家店 1F 67m²98万 双门面装修 83750467	锦绣花园 独栋 240m²248万 景观房花园400m²急售 83316029	银城西堤国际 14F131.46m²138万 双南全明景观房 83366229	苏宁雅瑰园 9F 134m²176万 双南豪装送设施 83750467	省委对面 1F137.22m²240万机关小区琅小29中豪装阳光房 40m²院30m²83737783
珠江路 1F 103.5m²103.8万 三南三北精装院50加盖三间 83315746	佳盛花园 2F 125.5m²148万 豪装送设施环境好 83750467	力小琅小多套 2F 50.25m²64.8万 精装2室一厅双学区 急售 83315662	锁金四村 2F 71m²57.5万特价 三室另5F 70.5m²62万 95年 83359004	南湖福园 4F 79m²68万 双南全明 66896300	孝陵卫晏公庙 6F 67.3m²48.5万双南 军区房改房可带户口 66896300	燕归园 5F 54.2m²37.5万 精装全明 66894988	长江路 3F 87m²113.5万 长小九中封闭小区 央行宿舍 66896300	小市新村 1F 80.4m²60.8万 南北双阳台精装院20m² 85034957	华瑰园 5F 108m²198万琅小 29中三南一北全明精装 83359004	湖南路 4F 89m²80万 双南双阳台98房 86070484	龙江小区 5F 100m²105万 双南精装交便 86070484

兰园	3F/5F 74m²119万双南装修北小 83366229	蓁巷	3F 60.55m²82万双南房型佳南师附小 83359660	红旗新村	6F 68m²78.5万双南全明成小 83359662	杨将军巷	5F 40m²48.5万朝南房型佳长小九中 83366229	天目路	2F 61m²110万南北全明管气琅小29中 83750409	西康路多套	2F 73m²94.8万三室精装力小29中 83750467	南阴阳营(多套)	2F 54.6m²54万双南简装29中多套 83315746
北京东路	6/8F70.3m²106万双南北小简装 66896300	沙塘园	22F 90m²118万双南南师附小 83359660	红旗新村	2F 79m²87万双南实际面积大 83359660	杨将军巷	2F 56m²70万双南长小九中 85957001	天目路	1F 77m²133万双南全明管气院20m²琅小29中 83750409	西康路	2F 58.3m²73.6万力小29中装修全明 83359662	29中特价房	2F 54m²50.5万双南全明 83750409
北京东路	6F 80m²121万北小精装南北 66894966	大石桥	6F 43.5m²53.5万朝南有大院南师附小 83359660	珠江路	4F 66.85m²73万双南全明成小学区 85957002	长江路肚带营	7F 42.22m²48.8万2室小套长小九中实际大 83359660	山明路多套	2F 60m²88万精装全明送设施力小29中 83750467	西康路	5F 86m²118万双南一北全明装修送设赤小29中 83750467	江苏路	5F 77m²87万全明赤小29中环境佳 83750409
北京东路	3F 49.25m²76万南北简装北小 66896300	成贤街机关房	14F 78m²110万精装房型佳南师附小 83359660	珠江路	6F 49.2m²51万南北精装成小 85957001	石婆婆庵	2F 41m²44万长小九中地势佳 83359660	剑阁路	3F 66.4m²92万双南一北全明力小29中 83750467	西康路3号	1F 87.2m²112.8万双南一北院30平小区力小29中 83315746	怡景花园	4F 41m²52.5万另5F 76m²104.5万拉小 83359660
北京东路	3F 49m²74万双南北小环境佳 66896444	文德里	3F 64m²72.9万双南成小另40.35m²39.8万 83359662	学区房						力小琅小多套	4F 60m²81.8万双南有物管96年建 83316029	怡景花园	1F 66.02m²79.5万两室一厅拉小 83359662
公教一村	2F 82m²137万精装全明北小 83359004	文德里	7F 71m²76万南北精装成小 85957001	成小	2F 51m²55.8万学区房地势佳98房 83218053	碧树园	2F 90m²128万3室1厅房型佳小区琅小分校 83315662	剑阁路多套	1F 56.35m²81万双南房型好力小29中 83737783	仙霞路多套	2F 59+5m²88.5万三室豪装力小29中 83737783	怡景花园	5F 55.8m²67.5万南北房型佳天然气拉小 83366229
公教一村	5F 67m²125.5万北小南北精装 83359662	太平桥南	6F 51m²+5m²58万双南精装有小区 83366229	太平北路(门面房)	1F 48+28m²89万年租金4-5万 83359662	琅小29中多套	2F 61.4m²109万南北装修小区环境好 83315662	匡芦路多套	6F 75m²113万精装全明管气南北95房力小29中 83737783	汉口西路	3F 64m²94万双南一北力小29中 83315746	广州路	6F 70m²82.8万双南全明拉小 66896300
土壤所	1F 62m²92.5万双南院30m²北小 66896300	太平桥南	3F 47.1m²46.8万南北精装天然气成小 66894988	一枝园	6F 50.5m²49万双南九中 83359660	玉泉路	3F 50.64m²89.5万双南全明装修琅小29中 83750409	虎丘路	4F 38m²57.8万精装力小29中多套 83315746	南师校园内	1F 70m²92.5万双南一北力小多套 83315662	广州路	1F 41.45m²50.5万南北一室二厅阳光好拉小 83366229
土壤所	2/4F53.5m²80万精装北小 66894966	太平北路	5F 47m²32.8万成小精装居住权 83359662	网巾市	7F 86m²102万南北精装长小九中 83366229	玉泉路	1F 73.6m²121.8万双南装修管气琅小29中 83750409	虎丘路	7F 66.58+20m²90.6万双南精装送设施房龄新力小29中 83737783	力小旁	3F 64m²97万双南一北全明力小29中 83750409	广州路	3F 48m²58万南北拉小 83750409
新安里	4F 62m²75万双南精装南师附小另6F 53.4m²65.8万 85957001	东大宿舍	3F 51m²52万人文环境佳成小 83359660	杨将军巷	4F 93m²111万框架结构长小九中 66896444	天目路	3F 76m²87.5万双南一北29中多套 83315746	虎丘路多套	1F 78+20m²103万精装8万院40m²力小29中 83737783	力小29中特价房	8F 38.61+15m²52.8万价低送设力小29中 83737783	长江花园旁	5F 70m²75.2万双南一北全明精装 66896300
玄武区		洪武路	4F 58.15m²70.65万双南地势好 66894966	太平花园	1/7 93m²106万双南一北环境佳 66896300	湖南路	4F 61.46m²57万地点佳可进三人户口 83737783	凤凰西街海棠里	6F 51m²42.8万双南全明送设施 83737783	瑞金新村	5F 63.54m²56.8万南北装修 66894988	通宇花园	13F 104.1m²118万双南精装送设05年房 83750467
一校园连家店	1F 50m²68.5万门幅宽市口好加盖11m²66894988	锁金村	2F 55m²43.8万双南交便地势佳 83316029	樱铁村	6F 72.07m²51.6万精装三室小区管气价优 85957002	西瓜圃桥	3F 43m²43万单室间一室一套南06年初婚装 83218053	豆菜桥	2F 54m²53万2室1厅房型佳地势好一中心小学 83315662	沈举人巷	3F 99m²104万一小地点佳价优 83737783	多伦路	6F 51m²45.2万南北天然气年代新精装 85034957
珠江路	5/7F45m²40.8万地势好闹中取静 66894966	锁金村	2F 66.62m²55.6万双南送地下室 83218053	白马山庄	2F 65.35m²60.8万双南小区景观房 83316029	湖南路	9F 72m²71万南北方向精装 83218053	省委旁	1F 100m²109万精装三南院100m²83315746	陶李王巷	7F 40m²28万/居南北装修地势好 83315746	中华路	6F 94m²76万07新空双南 83218053
珠江路	6F 96m²112万双南精装房型佳绝对好房 83359660	锁金村	6F 69m²55.8万三室新装天然气景观好 83359004	钟山山庄	2/7F 75m²63.5万精装双南 66896300	北京西路	1F 93+100m²109万三南精装院大 83737783	鼓教新村	2F 67m²68万南北小区全明另4F56m²56万 83315662	致和新村	2F 52.3m²40万/居小区年代新 83359004	澳丽家园	7F 40+40m²64.8万南挑高5米新空房花园式小区 66896300
进香河	4F 38.3m²37.8万南北天然气宜投资 66894988	锁金村	2/7F66.62m²55.6万双南可带户口 66896300	鼓楼区		北京西路	3F 52m²49.8万双南有小区多套 83315746	西柏果园	2F 57m²51.8万南北装修学区 66894988	金宝花园	24/28F80.2m²76.5万精装拎包入住 66896300	和燕路连家店	1F 82+17m²114万双门面迎大街 66894988
居安里	3F 58m²60万南北精装小区 85957002	富贵山	6F 59m²47万南北简装环境好 83359662	主城好房						瑞金大厦	17F 77m²73万双南豪装有车库瑞小 83316029	集庆门	5F 126.26m²138万三南三阳台精装 83218052
北门桥	22F 65.5m²63.8万双南精装明厨明卫 83359004	恒基公寓	10F 44.13m²66.7万精装酒店式公寓 66894966	龙江白云园	5F 80m²91万双南一北送车棚 83315243	北京西路	2F 76m²72万97房双南小区 83218052	九九公寓	6F 82.56+4m²103万精装景观房省级机关 83737783	钓鱼巷	9F 56m²48.5万居住权双南精装全明送设宜做婚房 83750467	康怡花园	5F 81.76m²73万双南房型佳 83218052
延龄巷	5F 90m²108万南北精装 66896300	丹凤街	3F 104m²104.8万精装送设施双南多套 83315746	金川新寓	1/7F 80m²67.5万豪装双南全明 66896444	上海路	2F 30m²34.6万鼓楼一中心小学 83218053	丽晶国际	6F 52m²65万精装设全 66896300	幕府佳园	10F 92m²69万06房双南新空 86070484	南湖	5F 50.5m²46.8万南北设施全 83218052
成贤公寓	8F 151m²228万朝向好有小区绝佳好房 83359660	丹凤新寓	12F 60.18m²66.6万简装景观好 83359004	龙江	5F 80m²91万双南一北装修00房环优 83750409	上海路多套	1F 50m²48.8万双南04精装院20平 83316029	三牌楼	4F 53.2m²26万/居南北房型佳 83315746	和燕园	4F 63m²56.5万双南全明精装 83218053	南苑	3F 52m²46万南北生活便利 83218052
月星花园	5F 84m²120万双南精装房型佳小区 83359660	九华山	4/尖138+80m²272万豪装环境佳 66896300	玄武门	1F 37m²36.7万南北小区送院 83218052	高云岭	2F 62m²54.7万简装地势佳 66894966	南艺校园内	2F 109m²116.8万三南管气环境佳 83316029	中央门	4F 55m²38.5万南北小区便利 83218052	安泰村	3F 54m²45万南北生活便利 83218052
厚载巷	6F 52.25m²51万南北生活方便 66894966	小纱帽巷	2F 53.5m²51.5万南北地势好 83366229	南大	2F 77.2m²86万98年南北方向 86070484	高云岭	5F 71.2m²78.5万双南小区地势佳 85957001	家乐福旁	1F 46m²36.6万双南天然气简装 85034957	红花地	4F 49m²49万五老村三中送设施 66896444	五所村多套	5F 38m²30.8万全明精装天然气 85034957
后宰门	5F 51.5m²46万南北小区环境佳 85957001	演武新村	1F 59m²59.5万南北房型佳 83359660	湖南路	1/7F92m²95万双南院子50m² 66896300	南大旁多套	3F 71m²72万三室一厅精装全明小区 83315662	金基唐城	2F 70m²80万南北精装有小区 83315662	五塘村(特价)	2F 78.6m²50.8万双南一北装修特价 66894988	夫子庙	4F 59m²56.8万双南精装全明天然气 66896300
后宰门	4F 56.4m²50万南北小区便利 83218052	富贵山	2F 68.8m²63万环境好 66896444	湖南路	5F 80m²85万黄金地段生活便 83218052	河海大学旁(多套)	3F 73.8m²75万双南一北全明小区教师宿舍环优 83315662	其他区		中央门	5F 62m²43.8万双南一北可带外地户口 83750467	阳光之旅	5栋6168.82m²71.5万含税05年新空世外桃源景色物管佳 83737783