

淘房周刊

最权威的财富地产杂志

Real Estate

看不到玄武湖,户型也一般,阁楼只是平改坡 “南京最牛的房产”不过如此

近日,有一位网友在西祠《二手房买卖》上发帖叫卖“一套南京最牛的房产”,声称没有花过100万元装修自家房子的业主免谈(6月17日快报《居家》版曾作报道)。前天,记者在对这套别墅进行探访后发现,这是一套位于玄武湖边盛世华庭的一套三层的房子,既看不到湖,户型也一般,如此牛气只源于其室内装修和多出的一层阁楼,其他并无多少独特之处。业内人士提醒买房人,谨防炒作。

网上叫卖“南京最牛房产”

6月14日晚上8点,西祠《二手房买卖》出现了一条卖房子的帖子,自称“要卖一套南京最牛的房产”。这位名叫“易加一”的网友对于这套房子进行了美轮美奂的描述及大胆的叫价。该帖子出来后,立即引起了众多网友的关注。

这位神秘房主介绍说,他要卖的这套房子位于玄武湖畔的一个别墅社区。房子在三楼,2厅4室3卫2阳1厨,楼下总建筑面积为150平方米,楼上还有130平方米的阁楼,宽敞明亮。就是这样一套房子,在当前的市场环境下,这个房主大胆地开出了300万元不含税的价格。

“敢开这个价,当然不是靠吹的。”他自称,这套房子的价值在于系统设施和装修方面。他介绍说,自己当初装修整套房子时花了近两年时间,动用了集团公司的资源和人力,材料设施基本是从意大利、加拿大、德国和日本等国家直接进口过来的。他同时把家里装修所用的建材、家具、电器的品牌和价格列成了表格(详见6月17日快报《居家》B38版),包括意大利马赛克、德国汉斯格亚坐便器、意大利AL-

BATROS按摩浴缸等。装修用材总计160万,还不包括运输、人工等杂费。

最后,这位房主强调:“自家装修低于100万元的先生女士看看文章就好,看房就免了。”个中牛气,由此可见。

现场探访没看出有多牛

前天,记者带着好奇心以买主身份探访了这套所谓的“南京最牛的房产”。到了现场记者才发现,这套房子位于盛世华庭,小区门口的保安告诉记者,这两天零零星星已经接待了好几位看房人。但这栋楼品质究竟怎么样?保安只是带着一脸的诡异说:“你进去看看就知道了。”

在门卫的引导下,记者来到了位于小区西南角的11栋楼下,门卫称“南京最牛的房产”就在三楼。进了门,两位男士在核对了记者的看房人身份后,开始向记者介绍这套房子的价值点。他自称是做外贸的,目前在国外定居,迫不得已才准备把这套精心装修的房子卖掉。

记者注意到,这套房子紧挨着南京国际展览中心,透过窗户也看不到玄武湖。所谓的阁楼,其实是前几年政府“平改坡”时改出来的一层,层高和采光都不能令人满意。至于那些顶级的进口装修材料,除了有些是在市面上常见的,部分听说都没听说过,一时也很难去求证。

业内人士表示,二手房从来都是无条件免费看房的,对于“买房人没有花过100万元装修过自家房子,就没有资格看房”的要求,确实很新鲜。他提醒,当前二手房交易市场不好,也不乏有业主借此炒作,买房人切记多长个心眼。

快报记者 方果

市场趋冷 还能以租养房吗?

曾几何时,房地产投资因其稳定性和高回报率而倍受青睐,一些投资者甚至并不急于转手套现,而选择把房子租出去靠租金来还银行贷款。这种以租养房的投资策略,既转嫁了负担,又享受到了房产增值带来的效益。然而,随着市场走淡,房产价格已经出现松动,一些区域房屋租金回报率也不是很高,面对这种情况,以租养房的投资策略还可以继续吗?

有人看空楼市——
以租养房不再受宠

近几个月来,不少楼盘不断推出打折促销等隐形降价措施,促使更多的购房者处于观望的态势之中。一些抱着以租养房想法的投资者,因为对房地产市场前景的信心开始动摇,纷纷开始抛出手中的房源。

姚先生赶在2005年南京楼价疯涨之前占了个大便宜,他分别于2003年和2004年在河西的龙江和另一处买了两套90多平方米的房子,一共花了50多万。2005年,他又在鼓楼买了一套120多平方米的大房子,总价70多万元,希望儿子以后享受那里的教育资源。2007年,龙江的那套房子的价格已接近百万,河西的另一套房子也升至70多万元,可是这两套房子每月的租金才分别为1600元和1500元,回报率分别约为2%和2.5%。姚先生决定卖掉两套小房子,将部分资金用于大房子的提前还贷,另外的资金投资到商铺或者别的渠道。

类似情况在城北和江北同样存在,记者采访了几位典型的投资者后了解到,城北的房屋投资回报率仅为2%~5%,再加上楼市长期不瘟不火,从而促使不少投资者急于出手。

有人坚持认为——
出租投资长线是金

尽管不少投资者对楼市前景持悲观态度,但坚信长线是金的投资者也大有人在。他们认为,虽然相对于股市和商铺投资的高回报,租房的回报率并不高,但其稳妥性和低风险的优势也是明显的。

专业投资者徐先生看中了城南一楼盘的两套小户型,两套总价在100万元左右。“有人说投资房产到了最危险的时候,但我认为只要会投资,空间还是很大的。我以前投资的3套房子都是小户型,步行到地铁站的时间均在15分钟以内,全精装修,月租金几乎都在2000元左右,两房还可以租到2300元/月,投资回报率维持在5%或6%。这次打算在此楼盘的两套房子中选一套,继续投资。”

“租金不会跌的,现在什么都涨价,而且有很多年轻人靠租房生活,刚性需求大。”在南京、珠海、常州都投资有房产的刘小姐自信地说。“不过我和承租客的合同都是一年一签,免得租金涨得厉害自己吃亏。”对于目前部分投资者抛售的情况,刘小姐认为:“这是好事,抛出去的房子多了,可租的房源就少了,我的房子会更好租。”

业内人士分析——
灵活机动,分别对待

对于目前是否适合继续持有数套房产,顺驰不动产首席分析师温晓卿认为,如果是在2005年以前买的房子,目前的升值已相当可观,甚至可以到翻倍,相对来讲,月租金就显得微不足道,在不断升高的贷款利率和较低的租金回报率的背景下,选择在市场稳定期变现是个好时机。另外,如果投资者是在2007年购买了地段比较好的房子,投入成本比较高,升值不多,但租金回报率可以达到5%左右,可考虑继续持有。还有一种情况,如果投资者是在高位入市,而且购买了小户型,由于持有成本太高,租金收益不容乐观,可以考虑时将房子卖出。

网尚置业一房地产研究人士认为,目前南京市的房屋租金回报率普遍低于5%,甚至大部分连4%都达不到,部分房屋投资者认为还不如把钱存进银行收益大,而且银行存款利率处于加息通道,这也动摇了部分房屋持有者的信心。

快报记者 张玮玲

■你问我答

房产交易 产权人最好在现场

问:我近期购买了一套二手房,产权所有人常年居住在外地,且年老多病,不能回南京与我交易,与我签订购房合同的是产权所有人的儿子。现在我想办理产权过户,去房管所咨询时必须本人亲自办理,可当事人回不来,他出具公证委托受法律保护吗?

答:原则上需要产权证上登记产权人本人亲自到场。从法律角度,公证授权委托可以。为顺利办证,应事先向准备办证的房地产登记机关沟通。

卖房违约 我该如何讨违约金

问:我在玄武区有一处房产欲售,经某中介公司联系,与甲签订交易合同,甲以53万元购买此房,约定6月15日付款,并支付两千元定金,如果我违约拒绝买卖,则需支付一万元违约金。现在我想将房产卖给另一个买家乙,是需要支付给甲方一万元还是两千元呢?

答:这是双重使用违约金与定金的案例,法律规定,当事人可以选择其中一种。所以双方在协商一致的情况下,要么向甲返还两千元定金,要么支付一万元违约金,如果协商不成功即可请求法院判定,法院一般会按照无过错一方的要求来偿还定金或是违约金。

本期主持:快报记者 张玮玲

咨询电话:
84783615
电子邮箱:
kb-jls@163.com

现金购房福满楼 6/7 81m ² 115万 精装修 6/7 81m ² 115万 精装修 6/7 81m ² 115万 精装修 6/7 81m ² 115万 精装修	苏庭 低价好房推荐 85062899 85063891 千峰彩翠 4F 142m ² 127.5万 双南 金陵世家 11F 180m ² 162万 南北 莺歌苑 6/7 146.7m ² 110万 双南 南苑健园 2F 66.26m ² 53万 东井村50号 东井村50号	博 阳 2/7 85m ² 71万 双南精装修 1/9 101m ² 130万 豪华装修 1/16 88m ² 80万 双南精装修 2/6 64+8m ² 75万 双南精装修 3/5 51.3m ² 46万 东 6/7 40m ² 33.6万 南北精装修	苏庭 低价好房推荐 2/7 85m ² 71万 双南精装修 1/9 101m ² 130万 豪华装修 1/16 88m ² 80万 双南精装修 2/6 64+8m ² 75万 双南精装修 3/5 51.3m ² 46万 东 6/7 40m ² 33.6万 南北精装修	三山街地铁口 2/6 70m ² 63万 双南送车棚 52309951 3/7 43m ² 28.8万 南北精装修 2/7 74m ² 67万 双南精装修 5/7 90m ² 86万 精装修 4/7 57m ² 50.8万 精装修 5/7 52m ² 39万 南北精装修 14/28 57.2m ² 50.8万 精装修	董姐 83434883 83466420 小2F 45m ² 35.7万 管气直投 小1F 51m ² 51.2万 装修好 大5F 75m ² 67.2万 小5F 55m ² 47.8万 小三小五中精装修 中21F 94m ² 79.5万 精装修 小3F 48m ² 38.3万 三小五中精装修
--	---	--	--	--	--

逸仙 58832357 58832359 大桥新村 55m ² 37.5万 双南精装修 江畔明珠 143.8m ² 117.5万 南北 戴家巷 40m ² 217.33.5万 南北精装修 百花小区 59.5m ² 57.53万 南北精装修	益创 83400037 83531201 萨家湾花苑 2/9 125m ² 02 年 148万 古平岗 2/6 66m ² 60.3万 南北 萨家湾 11/12 59.1m ² 51.6万 新门口 2/7 62m ² 54.8万 东妙庵 4/7 58m ² 54万	老山·花园别墅 老山下原生态别墅 2380元/m ² 起 电话:025-51754778 13401966365	居尚 52614821 68689067 8/11 114.16m ² 毛坯三房三房 全明南北通透景观阳台 5/6 40m ² 精装修 设施南北 35万 3/7 51.27m ² 新毛环 双南急售 36万 1/7 79.31m ² 5米双卫 湖景南北通透交通便利 128万 1/7 68m ² 精装修 2/5 51.7m ² 毛坯 2/4 114.04万 1/7 79.31m ² 88万 精装修 26万
--	---	--	--

御道街 29-1(南航大南边) 82040273 84641529

江苏逸仙

82040273 84641529

精品房源 瑞鑫新村 11/6F 56+20m ² 53万 97年凤凰西街 21/6F 77m ² 71万 三室一厅 莫愁新寓 21/4F 54m ² 51万 95年精装修 大明路阳光里 41/7F 50m ² 42万 全新小区 天坛新寓旁 81/6F 54.2m ² 31万 精装修 中和桥 21/6F 65m ² 50.5万 93年精装修 宁海路 3/6F 70m ² 南师大 11/8F 135.1万 13138 五老村学区房 51/6F 34m ² 34.8万 瑞鑫路民航站宿舍 61/7F 59.6m ² 53万 东大影棚(多套) 51/7F 50m ² 46.5万	富康山小区 61/7F 58m ² 45.8万 精装修 莱茵小镇 51/6F 48m ² 36万 精装修 南航宿舍 31/5F 59.34m ² 57万 教师宿舍 三条巷 11/7F 67.18+30m ² 72万 93年 长乐路旁 51/6F 60m ² 45.2万 双南地 江南明珠 11/4F 86m ² 75万 04年 两房 新街口 21/7F 69.8m ² 62.9万 95年 洪家园 21/7F 50m ² 39.5万 03年 南北 集庆门 41/6F 50m ² 42.8万 精装修 常府街 11/5F 57m ² 53万 地段好 02年新街口 11/7F 101m ² 130万 精装修	月牙湖,市区 100万左右 中和桥怡居园 51/7F 105m ² 83万 98年房 江宁东郊别墅 196-60m ² 161万 04年 豪宅 金陵世家 41/6F 114m ² 92万 02年 南北 阅城国际 81/6F 182m ² 142万 7环 海福巷 81/6F 140m ² 104万 04年 汤山别墅 31/5F 79m ² 27万 97年 梅花山(多套) 51/7F 123m ² 140.5万 豪宅 富丽山庄 20/7F 91m ² 92.2万 豪宅 明湖山庄 11/5F 131m ² 165万 2000年 房 尚书公寓 22/26F 107m ² 102万 01年	中国经纪百强 AAA企业 最高品牌单位 求购市区大量房受先进工作者、军人、老师、白领委托购房 当日付款82040273 免费上门服务 专业评估师 82040273 本公司长年办理出租,求租房源 为维护买卖双方利益签合同由有效法人胡总亲自 操办 82040273 聘品德好的业务员,待遇优	石门坎 21/7F 53m ² 35万 双南 新天地花园 11/7F 63m ² 60万 精装修 大光路 61/7F 77m ² 80万 双南 光华门 51/6F 68m ² 59万 98年 万达广场 11/7F 40m ² 37万 精装修 瑞鑫路 31/5F 63m ² 49万 精装修 后标营 61/6F 56m ² 42万 精装修 万达新村 41/7F 70.68m ² 55.5万 00年 四方新村 11/7F 58m ² 45万 精装修	中山门小区 31/6F 57.5m ² 50万 南北 南航旁 31/6F 51m ² 43.7万 双南 李府街 11/7F 54m ² 54.5万 精装修 致和新村 41/6F 49m ² 40万 精装修 瑞鑫路 41/7F 58m ² 53万 2000年 后标营 21/7F 88m ² 72万 04年 瑞鑫路 21/7F 41m ² 38.8万 精装修 后标营 71/7F 84m ² 64万 精装修 后标营 61/7F 97.13m ² 86万 99年 后标营 11/7F 60m ² 56万 04年 后标营 51/7F 75m ² 68万 2000年 后标营 11/7F 58m ² 45万 精装修	其它区 08年将军礁 41/7F 61m ² 42.5万 南北 夫子庙 31/7F 45m ² 40万 98年全明 致和新村 31/7F 48m ² 42万 90年 两房 鼓楼 41/6F 51.4m ² 49万 91年 凤凰西街 81/2F 62m ² 72.5万 95年 房 大纱帽巷 71/7F 50m ² 43.5万 精装修 聚宝山庄 61/12F 100m ² 70万 08年 新 破金村(多套) 81/6F 55m ² 45.3万 精装修 中华门地铁口 41/6F 58m ² 45.5万 精装修 安德门 11/5F 50m ² 37万 精装修 北苑二村 11/5F 54m ² 38.6万 92年 两房
---	--	--	--	---	---	---