

# 淘房周刊 Estate

## 新盘刮起降价风,二手房自然撑不住 奥体二手房价普降10%

“每平方米8600元,一口价,2楼到5楼的房子随便选。”上周末,河西楼盘拉德芳斯推出了21套优惠房源。6月27日,河西奥体的滨江奥体楼盘打出“7800元/平方米起售”的广告。这样的新房价格明显低于附近9000到10000元/平方米的二手房价格,新房降价风不可避免地对这一区域的二手房市场造成了很大的冲击。据多家房地产中介介绍,河西奥体板块二手房挂牌价已经出现明显下降,不少房主的定价开始回归理性。



### 奥体二手房降价 10%左右

2007年11月底,清竹园一套144.66平方米的房子,报价为145万元(不含税)。今年3月份,这套房子的报价开始下调,到现在已经调整为142万元(含税)。裕兴兴地店长李伟算了一笔账,由于面积超过了140平方米,这套房子属于高档商品房,按照7.6%的税率计算,需要交8万元的交易税。这样一算,从年前的不含税到现在的含税,降价达11万元。

去年年底的一笔交易让李伟记忆深刻,当时有一套西堤国际140多平方米三层的景观房,由于买家竞争激烈,这套房子的价格由10500元/平方米一路上涨,其最终成交价高达12000元/平方米。但

是过年后,形势就变了。3月份有一套西堤国际类似的房源在他们公司挂牌,报价为10000元/平方米,但是现在3个月过去了,这套房子至今没有售出。李伟说,从他们目前的成交情况看,奥体二手房成交价大部分在9000元/平方米左右,与去年10000元/平方米相比下降了10%左右。

一直是南京中介必争之地龙江的二手房挂牌价也出现了变化,满堂红龙江店店长陈先波透露,龙江大面积的高档二手房挂牌价格浮动比较大,以汇贤居一套报价170万元的房子为例,最终成交价只有160万元。他说,目前龙江最好卖的房子是总价100万元左右的,比较热销的楼盘包括阳光广场、月光广场和新城市广场等。

### 现在的调整有利今后发展

李伟认为,奥体二手房挂牌价调整受新房降价风潮冲击很大。因为奥体附近的二手房大多为次新房源,价格相对较高,当新房价格低于二手房价格时,必然影响到二手房销售。但是他认为,目前的二手房挂牌价调整并不能说是降价,而是一种房主定价回归理性的结果。“从2006年7000多元,到2007年10000多元,一年上涨了30%是不正常的。”他说,正是在那样猛烈上涨的情况下,房主们才会不顾实际地定价,但是那种高价是没有被市场所认可的,实际成交也达不到那样的价位。现在,房主的心态调整过来了,合理的定价实际上更有利于以后的发展。而这种调整只是

暂时的,奥体经过多年的发展,配套日益完善,今后的发展空间依然很大。

顺驰不动产首席分析师温晓卿分析说,目前河西的新房上市量并不大,对二手房的影响也是在小范围内。但是由于开发商资金短缺,销售压力大,降价是必然的,二手房价格也将自然随之调整。目前,奥体楼盘入住率并不高,人气不足,说明其有相当大的投资比例。在现在的市场情况下,投资者急于套现,价格调整也是大势所趋。

满堂红龙江店店长陈先波认为,奥运会过后,随着被长期压抑的刚性需求的释放以及投资者的套现,二手房市场会有所变化,短则一个季度,慢则半年必将迎来成交高峰。

快报记者 文涛

### ■你问我答

问:我在玄武区有一套商品房,带有一个很大且可以用作车库的储藏室,由于现在急等钱用,想把它单独出售。请问房屋附属物能否单独销售,能否办理相关证件手续?

答:如果该储藏室是商品住宅的一部分,你不能单独出售,但如果已单独办理了产权证,你可以出售,但应该首先满足小区业主的需要。

本期主持:快报记者 张玮玲  
咨询电话:84783615  
电子邮箱:kb-jls@163.com

### ■维权案例

## 父亲代女儿卖房也要签合同授权

2007年12月,家住玄武区的李先生看上了许小姐位于栖霞区的一套房子,并约定通过某中介公司以46万元的价格成交。于是,李先生、中介公司和许先生(许小姐之父,因许小姐在外地上班,让其父代她办理卖房事宜)达成协议,决定择日成交并办理过户手续。三方签订的合同中约定,许小姐将按合同约定的时间和价格将房子出售给李先生,代签产生的一切违约责任和赔偿责任由许小姐承担。合同签订后,李先生于签约当日

按约支付了定金10万元,许先生也于当日接受该笔定金。此后,由于房价持续上涨,许小姐以其父签名而非自己签名为由拒绝履行合同。据此,李先生诉请法院要求判令许小姐向他退还定金10万元,并赔偿房屋总价的10%。

### 【律师在线】

以上案例中,李先生的请求是否能够得到支持,前提条件在于许先生有无代签合同的明确授权,此授权关系到买卖合同是否成立、生效。

因房屋所有权人许小姐在外地,可以委托他人代为办理卖房事宜。本案中如果许先生办理卖房事宜有许小姐的明确授权,则许先生代为签订的合同合法有效,应当受到法律保护,双方均应当按约履行合同。如果许小姐拒绝履行,李先生的以上主张均可得到支持。反之,如该合同未经授权而签订,李先生要对对方赔偿房屋总价的10%的主张得不到支持,但拿回10万元定金自然没有问题。

法律支持:江苏东南律师事务所律师 魏伟

### ■企业看台

## 帝丰房产 逆势而上拓市场

帝丰房产2004年进入江宁市场时,江宁楼市还处于休眠期,“因为我们看好这个市场,在别的中介人之前,帝丰要抢占高地。”帝丰总经理于华这样表述当时的想法。而事实也正如他所预料,当2005年江宁楼市开始活跃之时,帝丰的品牌和服务已经扎根在江宁客户群中。

“去年下半年,南京二手房市场整体开始变得冷淡,但江宁市场是从今年5月才开始变冷的,整体情况好于市场大背景,这也是帝丰坚持在江宁发展的信心来源。刚进驻江宁的时候这里的房价只有3000元/平方米左右,现在已经接近7000元/平方米了。”于华告诉记者。2006年,随着南京市

场的持续火爆,来这里开店的中介越来越多,光新亭路一线百米距离就聚集了20多家大小中介门店,竞争也越来越激烈。就在此时,帝丰把握时机,在江宁大力拓展市场,在过去的一年多时间里接连开了4家店。于华介绍说:“帝丰的门店现已遍布江宁各大重要社区,形成了完整的布局,在客户心中已牢固树立了自己的品牌。”

针对目前的市场,于华认为:“由于规划和发展的利好,江宁地铁沿线的二手房只会升不会降,尽管部分降价新盘给二手房市场带来压力,但江宁存在大批抗跌性住宅小区。到今年9月份,江宁二手房市场将可能回暖。”

快报记者 张玮玲

## 淘然居房产 洗牌中保持坚挺

自去年下半年,南京二手房市场就遭遇“市场迈入冷淡期”的阴霾。“一般来说,观望期只要不超过三个月,就属于正常的状态,而这次持续大半年甚至更长一段时间的观望,将会让不少中介濒临倒闭,南京房屋中介行业面临洗牌。”淘然居董事长崔荣利告诉记者。

据崔总介绍,在目前的南京市场上,已经有1/3左右的中小公司关门,大中介也面临裁员、拓展新业务的景况。在业内人士追问淘然居为何仍能做到每月几十万的营业额时,崔总说:“不管市场是火热还是冰冷,我们都能保持一贯良好的诚信态度,努力为客户提供优质的专业服务,坚决不做一锤子买卖。”据了解,淘然

居对员工要求颇高,每笔交易过后,公司高层都会让买卖双方给员工打分,还曾经有客户一连让同一位业务员卖掉四套房子的记录,“该客户自己的房子卖掉以后,还介绍了有买卖房子需求的同事和亲戚给淘然居,对我们来说,回头客是重要的客户群体。”也正是这种服务态度和品牌,铸就了淘然居坚固的品牌和良好的业绩。

据介绍,淘然居的专业程度很高,“很多业内无法解决的疑难杂症都可以在我们这里解决,也正是这种独特的竞争业绩的同时也带来了不凡的口碑,一面面锦旗就是最好的证明。”崔董事长兴奋地说。

快报记者 张玮玲

		资质证号:000745 南京十佳中介 AAA资信			13357807999 24小时热线:83224444 新街口华侨路华荣大厦27楼	
<b>二条巷</b> 53m² 67万 市口好 营业中 84700441 <b>水佐岗</b> 48m² 77万 主干道 营业中 84700442 <b>曹后村</b> 59m² 78万 双门面 年租高 84700442 <b>南昌路</b> 62m² 89万 市口好 租金高 84700441 <b>长白街</b> 60m² 90万 市口佳 流量大 84700442 <b>中山北路</b> 56+120m² 92万 主干道 多种经营 84700442 <b>集庆门</b> 54m² 110万 双门面 营业中 84700441 <b>四卫头</b> 77+18m² 167万 市口好 人流量大 84700442	<b>东大影壁</b> 5/7 48m² 43.8万 南北精装修 83353263 <b>孝陵卫(特价)</b> 5/6 63m² 44.3万 南北地铁小区 83353263 <b>东大影壁</b> 6/7 50m² 47万 南北精装修 84700441 <b>珠江路</b> 4/6 58m² 49.8万 双东精装修 83353263 <b>进香河</b> 5/7 58m² 50万 南北送设施 83353263 <b>丹凤街</b> 4/6 49m² 53万 南北精装修 84700442 <b>新庄花园</b> 5/7 60+15m² 56万 南北精装修 84701941 <b>鼓楼广场</b> 5/7 63m² 57万 双南学区好 83353263 <b>唱经楼</b> 22/30 66m² 60.9万 朝南简装 83353263 <b>丹凤街</b> 6/7 62m² 61.5万 三室婚装 84701942 <b>都市山庄</b> 7/尖 68m² 65万 双南全明精装 83353263 <b>孝陵卫</b> 6/7 77m² 68.5万 南北精装修 84701943	<b>北门桥</b> 18F 70m² 71万 双南精装 83353263 <b>鼓楼广场</b> 1/6 72m² 81.5万 简装环院 70m² 84700441 <b>南外宿舍</b> 2/6 55m² 85万 南北小环境佳 83353263 <b>都市山庄</b> 4/7 95m² 102.8万 双南精装修 40m² 84701942 <b>前大树根</b> 2/6 92+10m² 105万 三室精装 84701942 <b>鼓楼门</b> 5/6 161m² 225万 四室物业全明 84701942	<b>新街口</b> 3/7 61m² 67万 精装修全明 84700441 <b>古平岗</b> 4/6 83m² 69.8万 三室08年精装 84700441 <b>紫竹林</b> 2/6 64m² 70万 精装全明 01年房 84700441 <b>宁夏路</b> 3/6 59m² 73万 豪装全明 29中 84700441 <b>怡景花园</b> 8/26 81m² 83万 精装修 84700441 <b>南大宿舍</b> 2/6 73m² 89万 双南三室精装 84701941 <b>芳草园</b> 15F 82m² 89.8万 精装修全明 83353263 <b>汉北街8号</b> 2/4 101m² 98万 三室全明管气 84700442 <b>高教新村</b> 17/28 98m² 103万 三室二厅精装 84700441 <b>南师校内</b> 3/6 70m² 104.5万 双南小 29中 84701943 <b>石头城</b> 3/7 100m² 108万 三室景观房 84701942 <b>力小29中</b> 1/7 88m² 117万 双南三室全明 84700442	<b>龙江小区</b> 2/10 140m² 148万 三室全明精装 84701943 <b>华阳佳园</b> 3/6 131m² 155万 豪装环优车位 84701943 <b>汉中门</b> 5/18 127m² 160万 高档小区精装 84700441 <b>金源太古城</b> 8/11 146m² 180万 豪装送设 84700441 <b>清凉雅苑</b> 3/4 123+20m² 183万 精装全明环优 84700442 <b>星汉城市花园</b> 10/11 143m² 220万 三室全明 84700442 <b>五台花园</b> 7F 181m² 310万 电梯阁楼 84701943 <b>白下区</b> 12/20 37.5+37.5m² 43.8万 万办精装 84701943 <b>锦江丽舍</b> 22F 32m² 49.8万 精装单身公寓 83353263 <b>香格里拉</b> 5/20 56m² 64万 精装全明景观 84700441 <b>绒庄新村</b> 2/6 70m² 73万 双南精装送设 84700442	<b>西华东村</b> 4/6 67m² 80万 双南精装全明 84701941 <b>棉鞋营</b> 5/7 111m² 109万 双南三室精装 84701941 <b>王府大街</b> 2/6 110m² 185万 电梯房 84700442 <b>建邺区</b> 3/6 40m² 34.5万 精装拎包住 84700441 <b>文体西村</b> 4/6 56m² 44.5万 双南全明 84700441 <b>虹苑新寓</b> 4/7 60m² 48万 南北全明精装 84700737 <b>河西双和园</b> 6/11 95m² 70万 三室全明 84700441 <b>怡康新寓</b> 1/10 94m² 77万 南北全明精装 84700737 <b>莫愁东苑</b> 6/7 87m² 83.8万 三室精装 21m² 84700441 <b>滨江奥体</b> 4/11 107m² 96万 南北全明双阳 84700441 <b>云锦美地</b> 10/11 102m² 140万 精装双南环优 84701943	<b>秦淮区</b> 28F 62m² 特价双南精装景观 84700442 <b>玉带园</b> 3/7 49m² 35万 南北全明二室 84700737 <b>来凤小区</b> 4/7 61m² 58万 南北精装环优 84700737 <b>龙蟠花苑</b> 4/7 98m² 98万 精装车库 25平方 84700441 <b>其它区</b> 4F 63m² 38.5万 双南精装 83353263 <b>燕江园(98年)</b> 6/7 76m² 52万 三室婚装 84701942 <b>百花小区</b> 5/7 60m² 52.8万 南北精装 84700441 <b>大桥南路</b> 2/7 79m² 62.8万 三室全明 84700441 <b>幕府佳园</b> 6/11 119m² 78.8万 新空全明小区 84700441 <b>天泓山庄</b> 8/18 133m² 140万 精装全明 83353263