

淘房周刊 Estate

最权威的财富地产杂志

挂牌量还在涨 成交量还在跌

二手楼市继续“跷跷板”

今年国庆期间,南京二手房市场没有了去年的好日子,连续数月来的低迷状态并未改变。“国庆我们休假4天,趁着市场不太好,让员工稍作调整。”一家中介公司表示。记者了解到,节日期间,南京部分中介选择休假,或者干脆关掉大部分连锁店,仅留少数几个门店维持营业。而9月详细的统计数据也表明,南京二手房的挂牌量在继续上升,成交量却仍在下降。

二手房个人挂牌量上涨

据365地产家居网统计,9月份南京市个人二手房挂牌量为14315套,比8月的13338套增加7.32%。

各区详细的挂牌量为:玄武区1312套,白下区2358套,秦淮区1108套,建邺区1460套,鼓楼区2037套,雨花台区432套,下关区1133套,栖霞区1112套,江宁区2327套,浦口区625套,六合区309套。

挂牌均价方面,据统计,9月全市二手房个人挂牌均价为7327元/平方米,与8月同期7307元/平方米相比基本持平。各区详细的挂牌均价分别为:玄武区9224元/平方米,白下区9450元/平方米,秦淮区8870元/平方米,建邺区9135元/平方米,鼓楼区10307元/平方米,雨花台区6707元/平方米,下关区7596元/平方米,栖霞区6419元/平方米,江宁

区5846元/平方米,浦口区4346元/平方米,六合区3641元/平方米。

9月份成交量下滑两成

成交量方面,南京市二手房市场依然延续了几个月以来的低迷,9月的成交量下滑明显。据网上房地产成交公示,9月全市二手房成交量为2198套,相比8月下滑21.5%。

各区详细的成交数据为:玄武区193套,白下区197套,秦淮区128套,建邺区176套,鼓楼区275套,下关区169套,栖霞区116套,雨花台区69套,江宁207套,六合364套,浦口304套。

对于挂牌量不断上涨和成交量的依然降低,HOUSE365置业频道总监单伟认为,奥运会结束过后,卖房人的注意力回归到房地产市场,二手房挂牌量逐渐增多,但受到市场大环境低迷的影响,成交量仍呈现下降趋势。二手房市场仍显

低迷,购房者观望情绪浓重。而9月27日南京楼市新政出台,近日公布的“房贴细则”规定,买房人所购普通住房面积不超过90平方米(含),购房补贴金额为契税完税证上实缴金额的1%;所购普通住房面积在90平方米到144平方米(含)之间,购房补贴金额为契税完税证上实缴金额的0.5%。细则还明确规定,二手房以登记受理日期为准,在今年10月1日至明年9月30日期间购房的均可享受补贴。单伟认为,这在一定程度上能刺激整个二手房市场,预计10月的二手房挂牌量及成交量会有小幅上扬。

不过,南京淘然居房地产经纪人崔荣丽董事长分析说,购房补贴对于二手房市场来说不一定是好事,这反而让部分购房者继续观望,而且1%和0.5%的补贴相对于房屋总价来说是杯水车薪,真正刺激二手房市场的是营业税问

题,能降低或取消营业税才是真正促动二手房市的关键。

房屋租赁市场旺季结束

与二手房交易市场类似,南京房屋租赁市场也将迎来又一个低迷时节。从9月下旬开始,租赁旺季已结束。据擅长做租赁业务的我爱我家数据统计显示,9月份,出租房源比8月份增加了4.16%,但客源登记量减少了24.41%,成交量减少了20.41%,供求比为2.05:1。数据显示租赁旺季已过。

不过,虽然又到了租赁市场的低迷期,但整体看来,今年9月与去年同期相比,房源增加了50.7%,客源增加了58.5%。我爱我家南京市场部经理舒莉莉告诉记者,“从这些数据中不难发现,2008年的租赁人群增加明显。迅速壮大的租房大军,未来也将成为购房的主力军。”

快报记者 张玮玲

■企业看台

我爱我家以创新保持活力

在南京的二手房中介市场,我爱我家一直以其专业的服务,赢得良好的口碑。

成立于2000年底的南京我爱我家,发展至今已拥有1个管理中心,40余家连锁店,400余名员工,并建成了领先业内的以连锁网络、公司网络以及外部网络为基础的“三网合一”的信息化处理平台。

之所以能发展迅速,我爱我家总经理施建军表示,“我爱我家一直视创新为保持自身活力的法宝。”多年来,为了满足客户不同的需求,我爱我家在南京二手房市场上率先推出

了房屋银行、置换快车道业务,率先与银行联合推出“零过户”业务,率先在租赁市场导入“房屋管家”模式……创新为我爱我家注入了活力。

施建军还表示,目前我爱我家通过完善的人才培训体系,建立了一支高素质的员工队伍。他们坚持诚信为本,主张透明交易不吃差价,以专业的精神打造我爱我家的诚信品牌。

自成立以来,我爱我家通过专业服务屡获殊荣。如获评“2005年度南京房地产规范服务先进经纪企业”、“江苏省百强经纪企业”等等。

■你问我答

买二手房要注意什么?

问:我最近打算买套50平方米左右的二手房,请问我需要注意哪些问题?

答:尽管通过中介买房可以省去不少精力,但购房者还是要注意审核房屋产权的完整性、可靠性;注意查清房屋的土地使用年限、面积、结构、新旧程度、装修等;注意水、电、气、宽带、有线电视等状况及缴费等;了解物业管理状况及房屋是否欠物业费;注意考察社区配套设施、交通状况。

房产证上能写父母吗?

问:我用父母给的钱买了一套房,购房合同上只写了我的名字,现在还没领房产证,我能加上父母的名字吗?

答:这是产权共有问题,办理房产证时署名要和购房合同上的名字一致,能否增加署名要看购房合同。如果要房产变为共有,可以在你和父母达成一致意见后或是达成协议并公证后,到房管部门申请产权共有。

主持人:张玮玲
咨询邮箱: kb-@163.com

我爱我家房产专家

全国安家快线 95105890 83698888

全程服务 省心省力 透明交易 不吃差价

物业地址(编号)	点评	面积	价格	联系电话	物业地址(编号)	点评	面积	价格	联系电话	物业地址(编号)	点评	面积	价格	联系电话	物业地址(编号)	点评	面积	价格	联系电话
4316882龙江芳草园	琅小,二十九中	95	97万	86260907	4852986三牌楼大街	满五年,简装	81.11	74万	83471810	5323833五福巷小区	地势佳	48.7	38万	84415785	3712674托乐嘉	全明三房	132	74万	52113977
4869595龙江碧树园	琅小,二十九中	78.3	108万	86260907	3823368蓝山国际	新空毛坯	113	140万	83471810	4663867建康花苑	精装	92	89万	84415785	3469328水月秦淮	新空三房	129	72万	52113977
8656040小西湖	学区房	76.43	77万	52262892	3737270金源太古城	精装好房	117	123万	83326586	4407865中天花园	精装	157	157万	84415785	4621668百利华府	新空毛坯	103	30万	52113977
3779780瑞金北村	精装	60.7	66.5万	84646546	5230982佳盛花园	双南,全明	66	68万	83326586	4174674文思新村	交通便利	59	59万	84415785	4916972亲水湾花园	景观房,急售	97.95	58万	52127125
3480357方园绿茵	婚装送设施	120	112万	85518613	3922843虎啸花园	厅朝南	127	203万	83721701	5270166绿城东苑	性价比高	102.37	120万	84280805	3738357蓝宝湾	景观房	174.6	107万	52105786
4695321兰城美景	婚装送设施	111.5	106万	52633957	3976628古平岗	精装	67	54万	83721701	5292697绿城东苑	双阳台	141	145万	84280805	3293873天琪雅居	性价比高	106.31	52万	52127125
3092710逸仙名居	全明,地铁口	174.69	180万	84507760	4590684沿河村	中装	51.78	46万	86557101	4860027钟山花园城	房型新颖	138	152万	84280805	3872477爱涛湾水园	联排别墅	196	158万	52105786
3876630丹凤新寓	景观房	60.16	55.8万	83197421	4862400康福村	毛坯	64.66	52万	86557101	4012069四方新村	设施全	66.88	49万	84868732	5253355玛斯兰德	豪装	285.31	455万	52145743
4318066北门桥	地铁楼盘	79.58	69.8万	83197421	5056355金贸新村	双南	79	66万	86452445	5214758城开家园	全明精装	89.7	97万	84868732	3809825托乐嘉	毛坯	102	66万	52145704
3677515花神美境	毛坯,地铁	108	80万	52459982	3933116云锦美地	精装修	104	135万	86452445	4780666万达紫金明珠	实惠新空房	113	76.5万	84868732	3951165翠屏国际	毛坯	166.91	95万	52145743
3807921东亚国际花园	毛坯,地铁	129	120万	52459982	4849500纺织公寓	送阁楼	73	55万	86452445	3578875御水湾花园	挑高精装	52.11	76万	84646546	3065421江南青年城	花园式小区	116	49万	52073371
4376824德安花园	地铁送地下室	107	85万	52459982	3861284苏建雅居	毛坯含税	126	112万	86800159	5314148银通公寓	简装双南	78	78万	84646546	5325811玛斯兰德	性价比极高	385	420万	52073371
5248349天元吉第	地铁口,含税	57.46	32万	52137761	3873892拉德芳斯	含税套型好	95	85万	86800159	4801415香格里拉	全新精装	146.2	190万	84646546	3806601左岸名苑	15万精装	90.37	56万	52073371
4853554武夷绿洲	地铁口,环境好	104.24	64万	52137761	3577212中海曼丽舍	毛坯不含税	133	118万	86800159	3946797三条巷	交通生活便利	76.33	61.2万	84507760	3476531翠屏国际城	湖景房	104.97	58万	52073371
4916972亲水湾	地铁口,河景房	97.95	56万	52159316	3988582万科光明城市	高档小区	136.36	148万	86551023	5325552御道园	精装全明	137	183万	84507760	2939200瀛洲湾	得房高	146.97	74万	52159315
3978925天顺苑	小区中央	96	83万	86668075	3884984白鹭花园	含税	62.29	47.9万	86551023	4509272公园路	06年精装修	86.33	76万	84507760	3668496碧水湾	三房朝南	138.7	76万	52157213
3561974劲帆花园	简装	52.23	49.5万	86668075	3985627仁园	精装	65	52万	86551023	8666713凯悦天琴	精装好房	142.66	175万	52262842	3824505明月港湾	景观房	145	81万	52158461
5203947莫愁新寓	毛坯	50.1	45万	86668075	4853824清竹园	毛坯	121	118万	86551023	5234554砂珠巷小区	价低	69.9	60万	52262892	3681510东郊小镇	精装含税	116	57万	84198016
3864986泰达新寓	精装	126.7	108万	84718427	3788795阳光聚宝山庄	全明	129	91万	85356570	3813225南茂新园	精装含税送设施	87.8	95万	52614040	3344199滨江新城	双南一北	126.58	55万	84198016
4804480鑫宏花园	精装	131.81	148万	84718427	3973225和燕路小区	全明	73	51万	85356570	4062089武定新村	双南含税	66.45	50万	52614040	3410595麒麟锦城	含税	89.5	48万	84198016
5292157海德卫城	新精装	152	185万	86481321	3962571锦峰雅苑	全明	110.24	87万	85356570	4018698集虹苑	双南全明含税	52.2	42.8万	52633957	5309857四平苑	精装送全部设施	99	105万	58716361
5333320南湖	成熟小区	67.61	54.9万	86229576	3620566湖景花园	临湖第二排	220	348万	85356570	4773865风光里	含税,毛坯	60.7	50.5万	52626031	4056272台城花园	新装修含税	98	185万	58716361
3861810腾飞园	成熟小区	60.64	61万	86229687	5329549后辛门街	简装,带院子	55.06	47.5万	84809913	3771966丽景华庭	含税,全明双南	86.7	75万	52626031	3309357南苑新村台园	单室	41.12	31万	58716361
3993820清江西苑	毛坯	146.65	150万	86229576	4159073富春山小区	精装	57.88	53万	84809913	3672362九龙雅苑	精装送设施	118	108万	52626031	4853060赞成湖畔居	价格低	91	71万	58716361
3897639西堤国际	毛坯	100.1	80万	86229687	3925740清溪村	新空毛坯	62.9	54.2万	84809913	3860643达莱公寓	精装双南	78.1	75万	52263603	4863043天润城	双南景观	90	33.5万	58652771
3782053鼓教新村	送20平露台	101.7	85.5万	86260907	4700476锁金村	精装修,送设施	68	51万	85433612	4994953莱风小区	双南1北	79.16	67万	52263603	5204019天润城	双南采光好	86.35	31.6万	58652771
4641488长江之家	中装满五年	131	135万	86260907	3995467锁金五村	房型佳	98.25	95万	85433612	4491067枫情国度尚园	精装,含税	91	78万	52459982	4432346华侨城三期	送地下室17平	93.34	41.5万	58652770
4851546天福园	精装	105.85	146万	83471810	4029868亚东城	视野开阔	92.26	71万	85433612	5304439广兴花园	送20m²满5年	102	64万	52137761	4875976天润城二期	双南	93.73	34万	58610016

推荐房源

爱达花园 63.76m² 45万 入外地户口 52263603	汇林绿洲 161.3m² 240万 高档小区新空毛坯 83471810
---	---

龙翔雅苑 50.95m² 44万 毛坯送设施 52262892	紫金山西中央 94.46m² 84万 精装送设施 86668075	汇林绿洲 92.05m² 150万 精装 85518613	阅江花苑 96.5m² 73万 精装 85518613
---	---	---	---

富春山小区 55.85m² 47.8万 小区环境好 84809913	镇江路 55.7m² 44万 精装 84718427	集庆路磨盘街 41.28m² 31.5万 装修 52263603
--	--	--

商代部

TEL: 8327 2967

房产经纪人及各级业务管理者

- 1、底薪保障 + 高额提成 + 额外奖励
- 2、一经录用即签订劳动合同
- 3、五险齐全 福利完善 有年假

地址 广州路189号民防大厦13楼
邮箱 hr_nj@mail.5j5j.com
电话 83272983 83272985