

淘房周刊 Estate

最权威的财富地产杂志

新政效应显现 客源增加近三成

二手房市场人气回升

“受南京市政府颁布的二十条新政影响,人们对房地产市场的信心有所恢复,二手房市场近期开始出现人气复苏的迹象。我爱我家二手房交易数据显示,虽然成交量变化不大,但是10月中旬该公司客源比9月同期增加近三成,超过了7月、8月同期水平。

近日国家以及上海等地又出台了降低税费等系列新政,进一步增加了人们对房地产市场的信心。南京后续政策制定是否会借鉴上海,营业税将会如何调整,业内人士对此充满期待。

新政刺激人气回升

我爱我家二手房交易数据显示,随着南京市政府二十条新政的颁布,进入10月中旬后,二手房市场人气恢复明显。今年10月中旬与9月同期相比,房源量增加了7.73%,客源量增加了27.67%。其中,10月中旬的客源量已超过7、8月同期水平,与今年6月接近。

成交量方面,顺驰不动产首席分析师温晓脚透露,截至目前南京顺驰10月份成交量比9月同期增加了约30%。根据网上房地产数据显示,10月中旬南京二手房成交量已经较上月有明显的增长。“1%的补贴虽然数目不多,直接的作用也不是很大,但是传达了很重要的信息:政府开始救市了。因此,人们对于市场的信心开始恢复。”温晓脚表示,信贴政策促使部分购房者开始出手,近期契税的下调以及首付、公积金利率的下调,相信还会刺激一部分购买群体的释放,南京二手房市场有望出现小幅度的反弹。

成交谷底亟待转变

自今年5月份以来,南京二

手房市场成交量连续下滑,到9月份已经跌入了近年来的谷底。据了解,9月南京市二手房仅成交1500套左右,是今年3月份成交量的一半,仅为2007年月均成交量的三分之一。

与成交量萎缩相对应的是挂牌房源数量的不断增加。去年底,南京全市二手房挂牌量为13740套,到今年9月底已经达到16744套,足足增加了3004套。“从历史成交数据以及挂牌量分析,南京二手房月度正常成交量应该在4000套左右。”温晓脚认为,如果这样的情况长期持续下去,挂牌量将持续增加,造成市场严重供求失衡,必然引起行业的巨大动荡,不利于行业发展。这种不平衡的局面亟待转变,政府此时出台一系列的政策,对于保障南京二手房市场平稳发展是有利的。

满堂红(南京)置业有限公司副总经理袁小玲认为,新政降低了购房成本,促使消费者恢复信心。满堂红最近一段时间的成交量显示,购房群体的刚性需求依然存在,袁小玲表示,市场并不缺少需求量,只是由于不稳定的大环境所致,购房者的心里存在着沉重的观望情绪。

营业税成关注焦点

在财政部出台降低首次购房90平方米以下普通住房的契税税率等系列措施的同一天,上海颁布政策称个人将购买超过2年的普通住房对外销售时不负担营业税。业内专家分析,南京此前的20条楼市政策,突出的是1%的购房补贴,实质上对市场触动不太大。按照惯例,南京制定不少政策会参照上海,此次也有可能是在财政部政策的基础上引入上海的政策。营业税的调整可能是南京后续政策调整的重要内容。

相对于契税,营业税所占的比重更多,而这部分的支出可能还是加到了买方的身上。比如,一套80平方米总价70万元的二手房,需要缴纳6.6%的营业税和印花税,两者加起来需要缴税4.6万元,也就是说每平方米要交税575元。实际上,目前南京二手房挂牌价变化不大。卖家将这每平方米575元的税费打入了房价,转嫁到了买家身上。业内人士认为,假如这部分税费有所减免,买卖双方都会受益于该项政策,这对于整个二手房市场来说将是重大利好。

维权有道

先拒绝交易后又要过户 如此反复该承担啥责任?

案例精选

吴先生与刘女士于2008年6月通过南京某中介签订了房屋买卖合同,合同中约定:双方应在贷款机构签发贷款审批通过之日起五个工作日内办理完毕过户手续。也就是说,合同明确办理房屋过户登记手续的期限从2008年6月10日至2008年6月15日。

合同签订后,买主刘女士将首期房款打入合同约定的资金托管账户并交付了税费,随后,刘女士即通过不同途径联系吴先生,表示想甩开中介而私下交易,被吴先生拒绝。之后,已缴纳税款的刘女士找到中介要求退还税款,理由是“中介没有帮我避税”。遭到中介拒

绝后,刘女士拒绝办理过户手续。

事情拖延了几天,吴先生等得有些不耐烦,尽管中介律师催刘女士履约,但她总以“没帮我避税,不退钱我就不过户”为由而拖延。无奈之余,吴先生约刘女士在中介公司见面,希望能尽快办理手续,但刘女士依然坚持“中介不退钱我就不过户”,吴先生非常气愤但也没办法,决定终止与她的交易。两个月后,刘女士竟然将吴先生和中介公司告上法庭,要求吴先生将房屋过户给自己。此时,吴先生已经不信任刘女士,想拒绝和她交易,不知该如何应对此事,一旦他拒绝交易,将要承担怎样的后果呢?

律师在线

本案例中,刘女士以中介没有为其避税为由拒绝过户是没有任何依据的。既然吴先生和刘女士已就过户时间作出明确约定,双方就应当按约履行,但是刘女士在中介和吴先生的多次催告下仍然拒绝过户,所以刘女士的行为已经构成违约。因刘女士违约在先,吴先生可以催告刘女士继续办理过户手续,并赔偿由此给自己造成的损失,也可以

按约定解除合同并要求刘女士承担违约责任。刘女士在双方约定的过户时间过了两个月之后,又向法院起诉要求履行合同,此时吴先生只要能证明刘女士违约并且已向吴先生告知解除合同的事实,法院对刘女士的诉讼请求将不予支持。

法律支持:江苏东南律师事务所律师 魏伟

快报记者 张玮玲

厂 驰 置 业

聘 经理5名,熟练业务员30名
底薪+午餐+提成

招聘电话:52239127

地址:集庆路123号永丰大厦701、905室

资质证号 000682	现金收购 代理销售								房源热线 52239127	
荣获南京市房产经纪诚信服务先进单位										
白下区 ↓										
好房推荐	凤凰西街学区房 3/7 87m ² 83.8万 精装力小三室 68862987	凤凰花园城(特价) 7/尖 107+30m ² 93.5万 精装双南露台力小 68862845	艺苑村 4/6 71.2m ² 54万 双南双阳环优 68862984	集庆门 5/6 42.3m ² 34.9万 豪装二室一厅 68862987	安德新寓 2/7 55m ² 45.6万 豪装双南房型佳 52311687	来凤双塘里98 2/7 40+6m ² 34万 婚装南北价低 52311730	金陵世家 4/11 130.26m ² 113万豪装花园小区 68862844	长虹路 3/16 122m ² 109.5万 精装三南全明 68862845	奥体嘉业国际 25/28 96.5m ² 65万 精装送设08房 68862865	
莫愁湖公园 7/9 68.5m ² 61.5万 03电梯新空房 68862865	湖景花园(特价) 16/18 157m ² 155万 装修四室景观房 52236127	曲水文华 3/16 150m ² 185万 豪装双南景观学区 68862845	风光里 1/11 86m ² 69万 07年婚装环优 68862984	怡馨花园 5/11 78m ² 76.5万 精装双南环优 68698772	山西路(旁) 5/6 61m ² 51.8万 双南全明天然气特价 68862979	丁山宾馆旁 6/6 58.5m ² 30万/居全明交通 52305287	朝天宫 7/7 94m ² 7400/m ² 南北房改房价优 68862847	金基唐城别墅 3F 195m ² 409万 开发商一手房 68862845	集庆路门面 1/7 483m ² 660万 正规门面正营业中 68862987	
鼓楼区 ↓										
白下路	2/7 74m ² 67.8万 精装三中学区 68862823	儒林雅居 2/11 134m ² 190万 豪装三南环优 68862986	游府新村 2/7 61m ² 70万 双阳环游小 68862832	圣陶沙花园 18/18 194+20m ² 180万 南环环优高档小区 52326127	建宇大厦 11/15 54m ² 39.5万 精装送设03房 68862865	云锦美地 10/11 108m ² 132万 精装送设全明 68862979	马道街(特价) 3/7 94m ² 74万 全明地地势佳 68862844	磨盘街 1/7 50.1m ² 44.8万 精装送设全明 52311793	琵琶小区 4/6 47m ² 40.8万 2室地地势佳 68869772	
达美广场	12/35 130m ² 126万 精装送设 68862823	瑞北学区房 6/6 62m ² 59万 精装送设全明 68862823	御道街 9/9 93m ² 69.5万 南北精装 送设全明 68862847	水佐岗 2/3 56.5m ² 40.5万 南北精装 送设全明 68862847	江南名府 1/6 142m ² 155万 精装送设 68862847	云锦美地(多套) 3/6 93.2m ² 118万 房型佳 68862847	张公桥 3/28 97m ² 82.8万 精装送设 68862847	琵琶小区 4/6 47m ² 40.8万 2室地地势佳 68869772	平江府路 2/7 38m ² 33万 精装地地势佳 52311687	
大光里小区	5/7 61m ² 52.5万 可入外地户口 68862823	瑞金路 5/7 78m ² 75.5万 双南全明环境好 52311677	郑和公园旁 6/6 59.02m ² 55万 精装双阳 68862957	小桃园 2/6 71m ² 60万 精装紧临公园 68862846	金陵世家 4/11 130.5m ² 113.5万 精装送设 68862847	紫金城 3/28 97m ² 82.8万 精装送设 68862847	紫金城 3/28 97m ² 82.8万 精装送设 68862847	琵琶小区 4/6 47m ² 40.8万 2室地地势佳 68869772	平江府路 2/7 38m ² 33万 精装地地势佳 52311687	
大阳沟	2/6 59m ² 49万 管理环境好 52311677	瑞金路学区房 2/7 74m ² 62.8万 精装 68862827	致和新村 3/6 40m ² 44万 全装送设 52326127	银城花园 2/7 80m ² 72万 双南精装学区 68862985	金马郗城 7/7 48m ² 42万 全明拎包入住 52311793	紫金城 3/28 97m ² 82.8万 精装送设 68862847	紫金城 3/28 97m ² 82.8万 精装送设 68862847	琵琶小区 4/6 47m ² 40.8万 2室地地势佳 68869772	平江府路 2/7 38m ² 33万 精装地地势佳 52311687	
夫子庙	5/6 66.1m ² 61万 三室地段好 52326127	瑞金新村 1/6 51m ² 49万 精装 52311677	中山东路小区 4/7 52.5m ² 45万 双东全明特价 68862865	育才公寓 7/7 48m ² 42万 全明拎包入住 52311793	莫愁湖朝天宫旁 7/7 48m ² 42万 全明拎包入住 52311793	紫金城 3/28 97m ² 82.8万 精装送设 68862847	紫金城 3/28 97m ² 82.8万 精装送设 68862847	琵琶小区 4/6 47m ² 40.8万 2室地地势佳 68869772	平江府路 2/7 38m ² 33万 精装地地势佳 52311687	
光华门	1/7 57m ² 47.8万 精装 68862979	瑞金新村 4/5 48m ² 36.5万 精装 68862827	紫金城 2/6 115m ² 120万 双南一北小区 68862979	建业区 ↓	莫愁湖公园 1/7 100+50m ² 98万 精装送设地地势佳 68869772	紫金城 3/28 97m ² 82.8万 精装送设 68862847	紫金城 3/28 97m ² 82.8万 精装送设 68862847	琵琶小区 4/6 47m ² 40.8万 2室地地势佳 68869772	平江府路 2/7 38m ² 33万 精装地地势佳 52311687	
洪武南路	5/11 122m ² 130万 精装 68862823	瑞阳街 3/6 60+40m ² 64.8万 精装 68862823	定淮门大街 4/6 61m ² 44万 南北婚装 68862987	爱达花园 1/7 64m ² 47.5万 双南大宜老人住 52311793	莫愁湖公园 1/7 100+50m ² 98万 精装送设地地势佳 68869772	紫金城 3/28 97m ² 82.8万 精装送设 68862847	紫金城 3/28 97m ² 82.8万 精装送设 68862847	琵琶小区 4/6 47m ² 40.8万 2室地地势佳 68869772	平江府路 2/7 38m ² 33万 精装地地势佳 52311687	
后标营50号	2/7 56m ² 52.8万 精装 68862827	三元巷 4/9 161m ² 216万 豪装 52326127	定淮门大街 4/6 61m ² 44万 南北婚装 68862987	爱达花园 1/7 64m ² 47.5万 双南大宜老人住 52311793	莫愁湖公园 1/7 100+50m ² 98万 精装送设地地势佳 68869772	紫金城 3/28 97m ² 82.8万 精装送设 68862847	紫金城 3/28 97m ² 82.8万 精装送设 68862847	琵琶小区 4/6 47m ² 40.8万 2室地地势佳 68869772	平江府路 2/7 38m ² 33万 精装地地势佳 52311687	
环北市场旁	4/7 68m ² 59万 双南一北 52311677	升州路 4/6 78.5m ² 55万 边户全明 68862865	受拆迁委托,急购市区房50套							双乐园 2/7 54m ² 53万 08婚装送设 68862846
解放南路	2/7 59m ² 45.8万 南北精装 送设全明 68862979	四方新村 13/15 92+8m ² 61万 07年精装送设 68862986	专业评估 七天包售							双乐园 2/7 54m ² 53万 08婚装送设 68862846
金陵御庭苑	1/7 159+44m ² 71万 精装 68862979	天空之都 22/39 57m ² 80万 新空挑高朝南 68862841	热线:52311730 52239127							双乐园 2/7 54m ² 53万 08婚装送设 68862846
九莲塘	3/6 31m ² 29.8万 精装 68862985	王府大街 8/8 146m ² 124万 全明精装 68862984	定淮门大街 5/22 123.5m ² 96万 精装全明 52311687	爱达花园 1/7 64m ² 47.5万 双南大宜老人住 52311793	莫愁湖公园 1/7 100+50m ² 98万 精装送设地地势佳 68869772	紫金城 3/28 97m ² 82.8万 精装送设 68862847	紫金城 3/28 97m ² 82.8万 精装送设 68862847	琵琶小区 4/6 47m ² 40.8万 2室地地势佳 68869772	平江府路 2/7 38m ² 33万 精装地地势佳 52311687	
科巷	5/7 56m ² 55.8万 精装学区 68862987	文思新村 4/7 62m ² 59.8万 精装送设 68862847	东宝花园 1/7 128.01m ² 100万 精装三南一北全明 68862841	爱达花园 1/7 64m ² 47.5万 双南大宜老人住 52311793	莫愁湖公园 1/7 100+50m ² 98万 精装送设地地势佳 68869772	紫金城 3/28 97m ² 82.8万 精装送设 68862847	紫金城 3/28 97m ² 82.8万 精装送设 68862847	琵琶小区 4/6 47m ² 40.8万 2室地地势佳 68869772	平江府路 2/7 38m ² 33万 精装地地势佳 52311687	
蓝旗街	2/6 105m ² 84.5万 房改 68862823	象房村 4F 61m ² 44.5万 精装 68862985	东宝花园 5/7 69m ² 53.5万 房型好 68862846	爱达花园 1/7 64m ² 47.5万 双南大宜老人住 52311793	莫愁湖公园 1/7 100+50m ² 98万 精装送设地地势佳 68869772	紫金城 3/28 97m ² 82.8万 精装送设 68862847	紫金城 3/28 97m ² 82.8万 精装送设 68862847	琵琶小区 4/6 47m ² 40.8万 2室地地势佳 68869772	平江府路 2/7 38m ² 33万 精装地地势佳 52311687	
蓝旗街连家店	1/6 68.02+50m ² 79.5万 精装全明 68862823	小杨村 3/7 52m ² 48万 南北 68862841	东宝花园 5/7 69m ² 53.5万 房型好 68862846	爱达花园 1/7 64m ² 47.5万 双南大宜老人住 52311793	莫愁湖公园 1/7 100+50m ² 98万 精装送设地地势佳 68869772	紫金城 3/28 97m ² 82.8万 精装送设 68862847	紫金城 3/28 97m ² 82.8万 精装送设 68862847	琵琶小区 4/6 47m ² 40.8万 2室地地势佳 68869772	平江府路 2/7 38m ² 33万 精装地地势佳 52311687	
六中旁中天花园	1/7 112m ² 125万 豪装 68862957	小杨村 4/7 63m ² 59万 精装全明 52311677	东宝花园 5/7 69m ² 53.5万 房型好 68862846	爱达花园 1/7 64m ² 47.5万 双南大宜老人住 52311793	莫愁湖公园 1/7 100+50m ² 98万 精装送设地地势佳 68869772	紫金城 3/28 97m ² 82.8万 精装送设 68862847	紫金城 3/28 97m ² 82.8万 精装送设 68862847	琵琶小区 4/6 47m ² 40.8万 2室地地势佳 68869772	平江府路 2/7 38m ² 33万 精装地地势佳 52311687	
明故宫	1/6 56m ² 48万 南北精装 送设全明 68862979	新街口 24/30 170m ² 169万 豪装 52326127	东宝花园 5/7 69m ² 53.5万 房型好 68862846	爱达花园 1/7 64m ² 47.5万 双南大宜老人住 52311793	莫愁湖公园 1/7 100+50m ² 98万 精装送设地地势佳 68869772	紫金城 3/28 97m ² 82.8万 精装送设 68862847	紫金城 3/28 97m ² 82.8万 精装送设 68862847	琵琶小区 4/6 47m ² 40.8万 2室地地势佳 68869772	平江府路 2/7 38m ² 33万 精装地地势佳 52311687	
秣陵路	6/7 57+44m ² 71万 精装 68862985	新街口 2/6 70m ² 68.8万 06年婚装 送设全明 68862957	东宝花园 5/7 69m ² 53.5万 房型好 68862846	爱达花园 1/7 64m ² 47.5万 双南大宜老人住 52311793	莫愁湖公园 1/7 100+50m ² 98万 精装送设地地势佳 68869772	紫金城 3/28 97m ² 82.8万 精装送设 68862847	紫金城 3/28 97m ² 82.8万 精装送设 68862847			