

淘房周刊 Estate

最权威的财富地产杂志

连续性暖市政策相继出台—— 二手房市场冰雪初融

继90平方米以下首次购房零契税(与财政部新政叠加)之后,近日南京又放宽了高档房标准,最新的细则又明确了第二套房按个人计算。记者近日采访发现,这一系列连续性的暖市政策效果开始逐步显现。业内专家分析,南京二手房市场自上月“破冰”(连续3个月来首次成交量微涨)后,有望进一步“解冻”。

利好政策陆续出台

早在今年9月份,刘先生就看中了中央门翠城花园的一套房子,这套房子虽然面积只有50多平方米,但是总价却高达77.2万元,按照原来的标准属于高档房,不仅要交4%的契税,而且还要另外交1%的土地增值税。因为这数万元的税费,他一等再等。

近期,南京放宽高档房标准,按照新标准,从10月1日起,凡是面积不超过144平方米、容积率在1.0以上的,都是普通住宅。这套原高档房也成了普通住宅。瑞居不动产总经理王萍说,前几天刘先生终于完成了这套房源的交易。虽然是第二套房,但还是省了3%的契税和1%的土地增值税,如果是首次购房则最高可省5%的税费。高档房标准的放宽给客户带来了直接的刺激,最终促成了成交。

业内专家认为,南京的高档房范围大大缩小,让一部分高档房享受到了普通

住房的“待遇”,有利于减少交易税费,对二手房的买卖刺激最明显。

据了解,今年10月1日前前单价超过9900元/平方米(10月1日前江南八区高档房的“房价标准”)、面积小于144平方米的房子,如契税还没缴的话,可以按普通房屋缴税。这意味着南京一批迟缴契税的老高档房也将享受契税减免优惠。

另外,在今年11月1日以后首次购房且面积又在90平方米以下的,依据财政部出台的房产新政,将只需缴纳1%的契税,而南京市规定凡购买90平方米以下(含)的,给予房款总额1%的补贴。11月7日,南京市房管部门正式公布了开具“首次购房证明”的操作细则,查询信息将只以个人为单位,而不是以前的以家庭为单位,凡是没有购买过商品房或二手房的,均可认定为首次。这一“细则”让首次购买90平方米以下房产“零契税”真正得以实现。

客源房源明显增加

中广置业市场部经理谷加东介绍,从10月下旬开始,该公司各门店来看房的客户和委托卖房的客户就有了明显的增加,比9月份至少增加了两成,不少客户已经开始考虑出手买房了。“连续性的暖市政策改变了人们对市场的判断,真正想买房的客户心态已经发生了变化。”他说,虽然税费减免的幅度有限,但政府的态度让购房者有了信心,这也是10月份南京二手房市场成交量能一改连续下挫趋势的主要原因。

满堂红南京公司的统计数据,市场的变化与新政紧密相连。10月份该公司成交的60多套房子,平均面积大约为77平方米,特别是在城中江宁,90平方米以下的房子大受欢迎。满堂红南京公司市场部经理王珏说:“目前客户中,90平方米以下客户的需求量占到58%的比例。90平方米以下首次购房零契税的新政对市场有推动作用。”

顺驰不动产统计数据显示,该公司10月份二手房成交量总体上升53%。在成交的房源中,80平方米以下的最受欢迎,占65%。顺驰不动产首席分析师温晓卿认为:“结婚和换房的刚性需求群体仍是购房主力军,大部分人都选择此时出手了。从价格方面来看,总价50万至80万元的房子成交比例最大,占成交总数的38%,总价30万至50万的房子则占36%。”

业内人士分析,连续性的暖市政策将让南京二手房市场进一步“解冻”。之所以说“解冻”是因为受经济整体不景气等大环境的影响,楼市短期内很难有明显的起色,但是新政对刚性需求的购房者还是有刺激作用,有望带动成交增加。王珏说,自住需求的购房者遇到合适的房源,在现在的情况下完全可以考虑出手购买了。谷加东认为,目前南京二手房市场仍处于调整过渡期,但是他相信还是有客户会抓住机会入市。 快报记者 文涛

维权有道

买了二手房再装修? 漏水后维修费谁付?

2007年12月份,陈先生与杨女士签订了房屋买卖合同,约定:陈先生以89万元购买杨女士位于白下区的一套房屋。之后,陈先生按期交付了定金和首期款,并办理了按揭手续。双方于今年1月办理了过户和交接手续。

陈先生今年3月对房屋进行了二次装修,6月份入住。两个月后,他发现房屋的卫生间渗水漏水。于是他找到物业管理处要求维修房屋,物业公司却要求陈先生先支付维修费2000多元。陈先生就和原业主协商维修和赔偿问题,但杨女士坚决不同意赔偿。陈先生不知道这个维修费到底该谁交。

律师在线:本案首先需确定漏水的情况是房屋原来就存在的,还是因二次装修造成的。如果购买房屋之前就存在这种情况,那么按照合同法中规定的瑕疵担保责任,卖方杨女士有义务负责维修并承担相关费用,或者是进行相应赔偿;如果是因为二次装修造成的,而且装修公司对此存在过错,可以向装修公司主张赔偿损失。物业公司只负责对小区公共区域进行管理和维护,如果对陈先生的房屋内部设施进行维修,则应当遵循等价有偿的原则收取一定费用,当然陈先生也有权自主选择维修机构。

主持人:快报记者 张玮玲
法律支持:东南律师事务所





我爱我家

www.5i5j.com

我爱我家房产专家

全程服务 省心省力 透明交易 不吃差价

全国安家快线 95105890 83698888

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芳草园	琅小 二十九中	95	96万	86260907	5425909新门口	简装	76.4	64.8万	83471810	3674176中天花园	精装含税	111	124.8万	84415785	5538026石门坎	精装含税	58	42.5万	52459982
5474830瑞城北村	瑞北小学	120.1	144万	84646546	3855559天正湖滨	毛坯	110.6	188万	83471810	5543934金盾公寓	精装公安局宿舍	94	102万	84415785	3951165翠屏国际城	三面环山	166.9	93万	52145704
3779780瑞城北村	瑞北小学	60.7	65万	84646546	3887757港宁园	中装全明	100	97万	83471810	5362798澳丽家园	精装面积大	45	62万	84280805	5253355玛斯兰德	精装独栋	285.3	450万	52145741
4721674牌楼巷	拉小	76	84万	58716361	4058579钟阜路	精装全明	52	48万	83471810	5435368绿城东苑	精装三房	103	130万	84280805	5555345复地朗香	联排别墅	176	145万	52769291
3873354金陵名人居	婚装	140	168万	86260907	3778267云锦美地	毛坯	105	131万	86557101	5476303清新家园	错层,新空	130	110万	84280805	5482380金轮第一城	精装无税	84	46万	52127125
3239046翠屏清华	婚装	201.5	123万	52145743	3832427安家村	简装	52.5	41.8万	86557101	3790585鸿意星城	房型新颖	67.8	51.8万	84280805	5467822托乐嘉	新空毛坯	91	55万	52769291
5227348翠屏国际城	婚装有阁楼	122.5	92万	52073361	3549424文体村	简装	60.8	48万	86557101	3592844澳丽嘉园	挑高精装	45.9	64.5万	84646546	5463163托乐嘉	单身公寓	34	22.1万	52113977
3489903托乐嘉	婚装	132	80万	52113977	3991402嘉业国际城	精装含税	56	52.8万	86800159	5214758城开家园	精装送设施	89.7	97万	84868722	5452562江南青年城	含税跃层	113.6	51万	52113977
5493500木马公寓	精装地铁	27	45万	84718427	4850009长江花园	新空房	55	76万	83197421	5532935大地豪庭	新空景观好	156	141万	84868722	5511645翠屏清华	含税跃层	155	86万	52113977
5456596木马公寓	多层毛坯	133	228万	84718427	4957152依庐廊	环境好	181	235万	83197421	5402894天坛新村	三房宜居	74	54.8万	84868722	5401100翠屏国际城	位置好南北向	108.6	65.5万	52073361
5324010评事街小区	双南地铁	62.2	59.5万	84468064	5496123昆仑路	双南环境好	62	54.8万	83197421	3914554月牙花园	南北通透	93.4	102万	84868722	3951165翠屏国际城	有阁楼	166.9	92万	52073361
3963710锦绣花园	地铁沿线	128	59万	84198016	5547498清溪路	双南	93.4	110万	84819702	5403675海月花园	正规跃层	167	135万	84869830	3645163江南青年城	跃层带阁楼	163.1	70万	52073361
3097702市政天元城	全明地铁	195	98万	52131713	4874418佛心桥	双南小区	87.67	78万	84819702	5573370云顶人家	精装景观房	94	117万	84869830	3885791高尔夫国际花园	精装	158.4	102万	52120151
3677515花神美景	毛坯地铁	108	80万	52459982	3925740清溪村	可入户口	62.9	52.5万	84819702	3056032美林苑	毛坯送露台	150	120万	84869830	5298575海花苑	精装	166	86万	52120127
3807921东亚国际花园	毛坯地铁	129	120万	52459982	3788795阳光聚宝山庄	全明套型	129	91万	85356570	3866713凯悦天琴	精装好房	142.7	165万	52262842	5399121碧水湾西苑	满五年	93	49万	52120151
4376824德安花园	地铁送地下室	107	85万	52459982	5410749咏梅山庄	精装送设施	93.6	70万	85356570	5583884银杏居	精装未住	119.3	135万	52262892	3282332利民小区	满5年	121.8	58.5万	52131713
5555436武夷绿洲	地铁口	93	53.7万	52105786	3774031北苑之星	跃层带电梯	183	137万	85356570	5570469秦淮花园	含税	70.6	65万	52262892	3908386天元吉第	带院子	84	45万	52131713
4853554武夷绿洲	地铁口	104.2	60万	52131713	3431361东恒阳光嘉园	精装送设施	116	98万	85356570	3755347良城美景	精装送设施	89.6	91万	52614040	4868027紫薇花园	新精装满五年	76.3	53万	52158461
5410497金贸新村	简装	80	67.5万	86668075	4850316阳光聚宝山庄	性价比	99.7	67万	85433612	5507860上河名苑	精装送设施2车库	127	145万	52633957	3809548天水雅居	满五年精装全送	89.5	62万	52159316
5555885新城逸境	精装送设施	40	58万	86668075	3926901康桥至菲	送地下室	129.2	91万	85433191	5567597龙苑三村	全明含税	104	85万	52614040	5334969天泓山庄	联排别墅	147	160万	84198016
3359046紫金西区中央	跃层精装	94.4	84万	86668075	3896824东方城	花园洋房	95.3	98万	85433612	5569382良城美景	简装	88.1	82.5万	52633957	3410595麒麟锦城	含税	89.5	45万	84198016
3214901辰龙广场	精装两房	89	100万	86260907	5403812赞成湖畔居	楼层好	87.9	95万	85433191	4869626开源小区	毛坯含税	63	50万	52626031	5386045金鹰国际花园	精装送设施	145.1	268万	58716361
3385248阳光广场	高档住宅	126	118万	86260907	5360500南台巷西	得房率高	91	95万	84468064	4160508九龙雅苑	有露台跃层	137.5	116万	52626031	4212676金鼎湾	精装送设施	136.2	238万	58716361
3951691长江之家	采光佳	100	110万	86481567	4883344俞家巷	全明	48.5	43万	84468064	5448115霞光里	南北含税	52.6	39.8万	52626031	3954546金陵新八村	全明三室含税	72.3	42.8万	58716361
3749883宁工新寓	超低价	77	66万	86481321	5449708枫丹白露	景观房	162.7	186万	84507760	3945952仁恒翠竹园	毛坯全明三室	133	126万	52626031	5545282旭日上城	新空毛坯无税	110	44万	58652270
3978232乐瑰园	无税全明	63.3	57万	86595317	5557408三条巷	全明双南	70.2	65万	84507760	3973568爱达花园	精装可带户口	63.8	45万	52263603	5475303旭日上城	新空毛坯无税	90	35万	58610016
5485119西城岚湾	跃层无税全明	201	200万	86595813	5574908长白街成校宿舍	精装	35	31万	84415785	3720884钓鱼台	送院子	105	75万	52263603	4416669锦绣华城	南北通透	87.3	37万	58652270
3951691长江之家	精装无税全明	99.7	114万	86595317	5574782长白街成校宿舍	简装院子20	88	85万	84415785	5466928城市桃园	景观房	99	130万	52263603	5477591天润城	精装东边户	97	41万	58610016

推荐房源

蓝旗新村	佛心桥	阳光之旅	钓鱼巷	中和桥	龙翔雅苑	磨盘街	天地新城	瀛洲湾
47.3m² 39万 南北通透 83197421	43.7m² 33.8万 南楼成好 84819702	133m² 64万 拎包入住 84198016	49.5m² 44万 经典两房 84507760	64.6m² 49万 精装南航附中学区 84646546	51m² 44万 毛坯新空 52262892	41m² 31.5万 精装 52263603	122.5m² 71.3万 南北通透 52145743	146.9m² 74万 超低价 52159315

王府园	金基蓝钻	东渡新锐国际	朗诗国际	华保新寓	长虹路	中海塞纳丽舍
139.4m² 111万 全明厅大 84468064	143m² 225万 豪装送设施 86668075	59m² 44万 精装 84718427	82m² 115万 含税价精装恒温多套 86481321	115m² 116万 拎包入住 86481567	67.4m² 54万 简装 86557101	133m² 120万 不含税 86800159

恒通大厦	天正湖滨	德基大厦	民防大厦	新城科技园	中泰国际广场
2.6元/m² 950m² 豪华装修 83272981	1.1元/m²/天 1600m² 整层得房率高 83272981	1.8元/m²/天 1900m² 毛坯可分割 83272981	2.8元/m²/天 470m² 豪华装修 83272981	2.3元/m²/天 400m² 精装可分割 83272981	1.3元/m²/天 850m² 精装带办公家具 83272981

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.5i5j.com
 电话: 83272983 83272985

