

淘房周刊 Estate

最权威的财富地产杂志

年前都等着钱用 部分房主开始让价 淘好房,就在年底!

尽管近期南京二手房市的成交量有小幅反弹,但从市场反馈来看,90平方米以下户型依然是成交主力。顺驰不动产数据显示,90平方米以下房源占总成交量的7成以上。“高档房成交乏力,尤其是临近年末,促使部分房主降价卖出,趁此淘房是不错的主意。”陶然居房产董事长崔荣丽建议。



资金紧张促使部分房主年底降价 资料图片

部分高档房出现滞销

“近期一系列政策加热了中小户型的交易市场,但部分高档房则会挂牌两个月还无法成交,这就导致两个结果:一是房主降价出售,二是转售为租。”南京好邻居房产总经理徐健告诉记者。而据业内人士反映,将大户型转售为租的情况在河西、龙江和城北都时有发生。

赵先生在龙江有一套160平方米左右的房子,经过长期挂牌交易未遂之后,于两周前开始转售为租,以

3500元的月租金挂牌出租。“从挂牌量来看,大户型所占比例较小,而成交量则少之又少。虽然新政实施以来,看房人数量有所增加,但出手者依旧不多,大都对营业税由5年改为两年抱有期待。”崔荣丽说道。

据了解,在近期的挂牌房源中,房龄为2-5年的最多,即使是需要购买超过5年的房子,购房人也会保持观望情绪,一是新房降价信息抢占部分购房人的视野,二是对房价下调依然抱有信心。崔荣丽介

绍说:“几个月以来,144平方米以上的大户型挂牌量较少,成交量更少,甚至有不肯降价的业主将房子挂牌两个月都难成交的现象。”

三群体不妨年底淘房

虽然市场上的观望气氛依然很浓,但的确有不少性价比很高的房子在售。记者在一中介门店了解到,河西金陵四季花园一套约86平方米的房子,是得房率很高的三房两厅,而且还是学区房,挂牌价为86.5万元,最终以82万元

成交。经过打听得知,房主在江北新买了一套大房子,急于现金付款,于是就将河西的房子降价卖出,以缓解资金压力。“每年底都存在这样一波让价售房的行情,今年更典型,这也是受当前经济形势的影响,做生意的需要周转资金,部分房主需要将资金收回。换个角度来讲,目前也是淘房的好时候。”崔荣丽董事长说道。

据介绍,三类群体最适合当前出手买房:1、刚性需求者;比如拆迁户,急着结婚的群体;2、部分投资者,央行一再降低存贷款利率,部分资金实力比较宽松的投资者会选择投资交通和配套较好的小户型,比如珠江路、新街口等上班族集中的地方,或者名校附近的小区,将房子以千元以上的租金出租,回报率远远高出银行利率,完全可以实现以租养贷;3、改善性购房者。目前的大户型比较难卖,业主往往会在价格上有所让步,趁机淘一套大房子,不仅能多挑地段和户型,还能节省更多资金。

冬季买房要注意什么

一般来说,二手房购买者会关注房子产权的属性、所在地区的便捷度、周边配套的准备性、户型设计的合理性、房屋性价比的高低、物业服务的品质等。不过,除了这些常规的问题要注意外,在冬季买房还须在其他方面用点心思。

冬天的日照时间较短,如果购房人能趁冬季看清楚房屋的采光时段,那么大体就可以判断全年的采光情况,以确定是否能满足居住需求;如果购买安装有地暖的二手房,买主可实地体会地暖安装的质量和效果,免得多花冤枉钱;还可在冬天观察小区绿化的保持情况,从中判断物业服务品质的高低和绿化品质;由于冬天会使用更多的家用电器,比如空调、取暖器、加湿器、热水器等,在付房款办过户之前,一定要检查房屋的电路状况,尤其是房龄较大的二手房,线路易老化,藏有安全隐患,在买房时要尽量仔细检查,以免入住后再添麻烦。 快报记者 张玮玲

你问我答

关于夫妻共有财产

问:我通过中介看上一套房,但卖方刚离婚,我把心房子属于夫妻共有财产,我如何规避风险?

答:根据法律规定,夫妻在婚姻关系存续期间所取得的财产为夫妻共有财产(双方另有约定的除外)。因此,在婚姻关系存续期间购置的房产为夫妻共有财产。在此期间购置的房产不论权属登记时是否署配偶的姓名,所购房产均为夫妻共有财产。你需弄清楚这套房产是否为夫妻共同财产。如果是夫妻共有财产,则房屋出售时需经其配偶同意,在办理房产过户时亦需其配偶书面同意;如果是出售人的婚前财产,则要注意该房产取得的时间和双方是否对该房产另有约定。

关于物业管理情况

问:我打算买一套较新的二手房,请问除了房屋本身之外,在物业方面还要注意哪些?

答:应重点考察物管的信誉,最好和业主聊聊,了解保安人员的基本素质和安保设备,管理人员的专业水平和服务态度,小区环境卫生、绿化等是否清洁,设施设备是否完好等。另外,向其他业主了解物业管理的费用标准,水、电、气、暖的价格以及停车位的收费标准等,了解小区是否有公共设施设备维护保养专项基金。

本期主持:张玮玲 咨询热线:025-84783615

淘然居房地产

高薪招聘经理3名,业务员30名 底薪+高提成+奖金 提供房源:84708679,84703139

首届十佳品牌中介 公司地址:华侨路37号市房产局15楼E座资质证号:000837

精品房源 常府街正规门面 751m² 4.2万/m² 营业中租金高 84708679	儒林雅居(多) 1/11 90.89m² 126万高 档小区精装双南含税 84706559	深宅大院 独栋 650+400m² 3500 万风水宝地忍痛割爱 84703269	月牙湖花园 4/5 136m² 163万南 北全明送设施拎包住 84709967	长江之家 6跃7 147m² 128万 精装送露台送设 84701833	湖南路商场旁 2/6 46m² 41万 二室装修 84705129	汇杰广场 17/28 463m² 560万 精装直投资 84708679	山西路四卫头 6/7 60m² 45万 全明地势佳特价 84706639	爱达花园(多) 5/7 89m² 66.5万 南北精装送设 84703509	茶亭东街 4/6 65m² 60万 精装双南全明 84702659	嘉业阳光城 1F 105m² 86万精 装全明三室采光好 84709967	
欧洲城 12/18 159m² 160万 豪装全含产权车库 84706559	润花园 4/11 89m² 108万 南北全明精装送设 84709967	万和源居 10/25 123m² 123万 豪装三室二卫地铁 84705659	文化名园逍遥居 3/4 305m² 228万 精装临湖全景 84703069	大明路碧水云天 8/9 134m² 119万豪 装拎包住价低急售 84701912	枫丹白露 5/6 89m² 112万豪 装拎包住高档小区 84709967	琵琶小区 6/7 81m² 73.8万双南 全明东边户小区中央 84703759	锋尚国际 2/4 193m² 415万 顶级豪宅恒温急售 84706129	清江花苑 1/7 76.5m² 75万 南北精装院20m² 84706129	清江花苑(特价) 4/7 70m² 66.5万 南北精装 84703509	新世界中心 30/44 204.5m² 185万 精装含税价优 84706559	阅城国际 10跃11 171m² 133万 新空五室含税景观送露 84703759

白下区 程阁老巷 26/30 56m² 56万市中心 低价急售 84703269	月牙湖旁 1/6 91m² 100万精 装送设施 84703069	龙凤花园 4/6 120m² 155万南北全明 精装修学区 84709967	白鹭花园(03) 6跃7 146m² 109万精装 40套 20m² 84706559	莫愁东寓 6/7 87m² 72万精装三室 景观地段好 84705659	良辰美景 4/6 60.5m² 54.8万三南全明 豪装小 84709967	太平花园 1/7 93m² 99万07年精装 南高栏小区 84703759	郑和公园 4/7 152+13m² 165万优质 两房豪装四房 84703269	马台街 2/6 76.5m² 85万精 装价优 84703069	东升村 7/7 60m² 50万精 装南北地佳 84706559	虹苑新寓 9/9 101m² 91万全明精 装地佳特价 84706639	舒心苑 2/7 58.4m² 47万南北 精装双阳台 84706129	南苑·畔园(居) 5/7 77.5m² 58.8万 三南精装 84703509	兴达新寓 4/7 55m² 40.8万南北 精装全明 84706559	艺苑村 3/6 58m² 50.5万南北 婚装送设 84703509	应天花园 2/7 82.3m² 78万精 装全明价优 84701912	湖心花园 2/6 80m² 80万精 装全明 84706559	莫愁花园 5/7 109m² 115.6万精 装拎包住 84701912	湖西街 1/6 62m² 65万精 装院 84702659	湖心花园 10/12 187m² 226万四南 豪装拎包住 84706129	湖心花园 2/6 80m² 80万精 装全明 84706559	吉庆家园 3/7 105.4m² 95万精 装全明 84702659	莫愁东寓 6/7 87m² 72万精装三室 景观地段好 84705659	良辰美景 4/6 60.5m² 54.8万三南全明 豪装小 84709967	太平花园 1/7 93m² 99万07年精装 南高栏小区 84703759	莫愁东寓 6/7 87m² 72万精装三室 景观地段好 84705659	良辰美景 4/6 60.5m² 54.8万三南全明 豪装小 84709967	太平花园 1/7 93m² 99万07年精装 南高栏小区 84703759
--	--	---	--	---	---	--	---	---	---	---	--	--	--	---	--	--	---	--	---	--	---	---	---	--	---	---	--

招聘

业务员30名 待遇面议 84708679 84703139

上海路 2/7 77m² 75.8万精 装全明 84706559	建宇大厦 11/15 54m² 42万商 住两用 84703509	夫子庙 1/6 67m² 55万精 装全明送设施 84709967	秦淮区 6/7 73m² 58万精 装双南 84706559	夫子庙 1/6 78m² 73.8万可做 连家店 84705129	半山花园 1/7 167m² 185.8万豪 装全明 84706129	玄武区 1/7 167m² 185.8万豪 装全明 84706129	时光皓韵(多) 9/10 120.23m² 86.5万 2厅中心花园 84706559	益来广场 6/7 57m² 43万精 装年代新 84706639	银城花园 3/7 80m² 71.8万双南 北精装小 84706559	今日家园 3/11 120m² 103万精 装全明送设施 84702659	华静家园 4/7 81m² 69.8万精 装全明 84701833	丹凤街 1/8 130+26m² 162万 北新空送 84703509	湖景花园(多) 7/7 62m² 47.2万精 装全明 84705129	锁金三村 5/6 52m² 47.8万精 装拎包住 84705129	锁金四村 5/6 52m² 47.8万精 装拎包住 84705129	福建路 1/6 64m² 53.5万精 装全明 84702659	古平岗 1/6 67m² 67.8万精 装全明 84703509	归云堂 1/7 47m² 45万精 装全明 84706129	厚载巷 1/7 67m² 67.8万精 装全明 84709967	华阳佳园 1/7 155.21m² 226万豪 装复式 84706639	林绿洲三期 2/7 115m² 113万三南 精装实惠 84706559	汇贤居(旁) 1/6 119 140m² 190万 精装湖景 84703069	建安路 2/7 77m² 75.8万精 装全明 84706559	益来广场 6/7 57m² 43万精 装年代新 84706639	银城花园 3/7 80m² 71.8万双南 北精装小 84706559	今日家园 3/11 120m² 103万精 装全明送设施 84702659	华静家园 4/7 81m² 69.8万精 装全明 84701833	丹凤街 1/8 130+26m² 162万 北新空送 84703509	湖景花园(多) 7/7 62m² 47.2万精 装全明 84705129	锁金三村 5/6 52m² 47.8万精 装拎包住 84705129	锁金四村 5/6 52m² 47.8万精 装拎包住 84705129	福建路 1/6 64m² 53.5万精 装全明 84702659	古平岗 1/6 67m² 67.8万精 装全明 84703509	归云堂 1/7 47m² 45万精 装全明 84706129	厚载巷 1/7 67m² 67.8万精 装全明 84709967	华阳佳园 1/7 155.21m² 226万豪 装复式 84706639	林绿洲三期 2/7 115m² 113万三南 精装实惠 84706559	汇贤居(旁) 1/6 119 140m² 190万 精装湖景 84703069	建安路 2/7 77m² 75.8万精 装全明 84706559	益来广场 6/7 57m² 43万精 装年代新 84706639	银城花园 3/7 80m² 71.8万双南 北精装小 84706559	今日家园 3/11 120m² 103万精 装全明送设施 84702659	华静家园 4/7 81m² 69.8万精 装全明 84701833	丹凤街 1/8 130+26m² 162万 北新空送 84703509	湖景花园(多) 7/7 62m² 47.2万精 装全明 84705129	锁金三村 5/6 52m² 47.8万精 装拎包住 84705129	锁金四村 5/6 52m² 47.8万精 装拎包住 84705129
---	--	--	---	--	--	---	--	---	--	--	--	--	---	---	---	---	---	---	---	---	---	--	---	---	--	--	--	--	---	---	---	---	---	---	---	---	---	--	---	---	--	--	--	--	---	---	---