淘房周刊 Estate
◎最权威的财富地产杂志

业内预计2月至5月将出现成交高峰

二手房的春天来了?

2008年,南京二手房市场趋冷,购房者观望,交易量大幅下滑。步入2009年,在新政刺激下,二手房近期成交良好。然而,不确定因素依然很多:房价会不会再降?会不会有更多优惠政策?交易量能否回升?哪些区域会成为热点?……2009年的市场充满悬念。

新政降低了买卖双方的交易成本

市场

春节后将会迅速回暖

2008年11月以来,在一系列新政的刺激下,二手房市场积压已久的刚性需求终于爆发。在传统的年底淡季,南京二手房交易量却出现了罕见的连续两个月成交3000多套的火爆局面,接近去年全年的最高月度成交水平。

步入2009年,业内一方面对交易量的大幅回升寄予了很高的期望,另一方面,南京多家中介公司认为,经济形势的变化将决定整个市场的形势,他们预测,2009年将是一个以调整为主基调的年份。

不过,业内对春节后的市场却明确看好。"2月到5月将是今年市场最好的一段时间。"顺驰不动产首席分析师温晓卿分析认为,这段时间原本就是二手房市场传统的成交旺季,再加上价格调整和税费优惠的刺激,将极大地激发需求。

中广置业副总经理费立平说,他们与南京多家大中介公司交流发现,近期市场成交远远好于他们的预期,综合分析发现,今年市场旺季将比往年来得早,春节后市场将会迅速回暖。一是降息和营业税等政策的巨大影响;二是从目前市场看,以前的观望者已出手了;三是南京的房主定价更理性了。因此,春节后南京二手房市场有望迎来一段久违的高峰期。

政策

继续降息或加大补贴

降息、契税补贴、营业税"五改二"、个税缴纳优惠、第二套房房贷放开、公积金贷款首付降低且额度提高……2008年底,救市新政纷纷出台,降低了房屋交易的成本,这直接促进了成交。

2009年会不会有更进一步的政策出台呢?温晓卿认为,从目前来看,救市政策已经达到了历史的新高度,现在买卖房屋可以说已经非常实惠。是否有后续政策,关键要看经济形势和市场反应。他表示,"可以预见的是,2009年利好政策还将继续延续下去。最有可能的是继续降息,或者提高购房补贴的幅度。"

费立平认为,政策对市场的作用巨大。以营业税"五改二"为例,去年国庆以后南京二手房挂牌量一度出现了大幅减少的局面,市场趋于冰点。然而营业税新政出台后,挂牌量和交易量都有了明显的提升。不过,要发挥政策的作用,关键还在于落实。比如,江苏省虽然出台政策,允许二手房公积金贷款首付两成,但实际上现在还是要首付四成,政策出台却无法落实,阻碍了需求的释放。他表示,如能出台具体实施细则,让市民真正享受到政策的实惠,利好政策就会落到实处。

价格

主城房价出现"两极化"

2008年,江北、江宁甚至部分主城区的二手房价格都进行了调整。江北由原来的单价每平方米4000元以上调整到了现在的每平方米3000多元。江宁二手房价格与商品房价格倒挂的现象也开始缓解,二手房价格每平方米降低了数百元。同时,奥体、城北、城南甚至龙江都出现了部分二手房价格下调的情况。

2009年南京二手房价格会不会继续下调呢?"2009年南京二手房价应该是稳中小降,基本趋于平稳。"费立平说,去年南京二手房价格已经经历了一轮下降,今年可能持续。实际上,在多项利好政策的影响下,房主的心理价格已经下调。

温晓卿认为,主城房龄将成为决定二手房价格的关键,可能因此出现"两极化"趋势。上世纪90年代的房子将成为市场的主力,房龄小的、位置好的房子价格不但不会下降,还会越来越高,比如湖南路上高端的二手房越来越贵,而一些房龄老的则可能进一步下调价格。

区域

河西城东将杀出黑马

江宁、江北等新城二手房市场在经历了2007年的快速发展后,去年出现了颓势。而传统的鼓楼、白下等二手房主力板块,去年显示了强劲的实力,成为最稳定最坚挺的板块。

业内认为,2009年,主城的二手房市场仍将是支撑市场发展的关键,而随着地铁二号线以及过江隧道等重大配套的进展,今年可能杀出一些黑马。

费立平表示,鼓楼区是最活跃、表现最好的区域,成熟的龙江板块、鼓楼附近将是今年的热点。另一方面,随着机关事业单位的搬迁、家乐福等大型超市的进驻,去年表现不佳的河西奥体有望重新崛起。温晓卿则看好南湖板块,他认为地铁二号线和过江隧道将极大提升这个板块的价值,城东的孝陵卫环境好、配套成熟,将成为热点,此外城南板桥新城的地铁八号线如果提前开工,则该板块的潜力将提早展现。

快报记者 文涛

■维权有道

买了才发现质量问题 周女士的房子能退么?

案例精选:周女士和刘先生打算今年五一结婚,两人在2008年11月份通过中介公司买了一套二手房。由于这套房子是经济适用房,办理过户的手续比较麻烦,为了体现购房诚意,周女士先交了定金和部分首付款,并且拿了钥匙准备装修。可当二人请设计师实地考察时,物业公司突然出现,说是来帮楼下住户维修天花板的。

原来,他们买的房子存在严重质量问题,楼下住户已经向物业反映并试图维修。周女士赶紧掀去每个房间的地毡,眼前的景象让他们目瞪口呆,原来地板上有很多裂缝,最长的裂缝达一米多,宽度也有近一厘米,而且裂缝贯通整个楼板。据物业公司维修人员说,该房屋之前已经维修过一次了。

于是,周女士想找中介公司和卖方商讨退房事宜,可中介推说自己不知情,同样是受害者,而卖方则坚持说从未维修过,交款签合同之前的房屋质量已经得到周女士的认可。那么,周女士能退房么?

律师在线:江苏东南律师事务所魏伟表示,在本案例中,因卖方故意隐瞒房屋结构存在的重大质量缺陷及安全隐患,使得周女士在不知情的情形下与之签订买卖协议。根据《合同法》,卖方在签订合同时存在欺诈行为的,周女士可以向人民法院请求撤销合同,要求卖方退还定金,并可主张由此所造成的相关经济损失,由卖方承担相应的民事赔偿责任。此外,房屋中介作为专业机构,也应当对买卖标的物进行谨慎、合理的审查,维护买卖双方的权益,如房屋买卖协议因卖方存在欺诈行为而被撤销导致合同未能成立的,中介应当退还所收的中介费用。

快报记者 张玮玲
咨询热线:84783615

现金求购江宁区套房、别墅、豪宅 电话:66871525
你我他房产
广告加盟热线 15951909999
现金收购有偿代理市区套房:13951662227

鼓楼区↓	虎啸花园	6/11 150m²223万三南豪装全明电梯86853624	苏建艳阳居	13/18 121m²105万精装拎包住环优86853625	明发滨江新城	15/18 91.17m²39万景观学区房阳光好86853628	五小区多套	6/6 61+8m²32.8万好房无税学区带户口66871396	文靖路送阁楼	5/6 84+50m²46万简装送阁楼实小学区交便66871396	武夷绿洲	2/6 140m²77万地铁口新空环境好66899969
高云岭	4/6 32m²28万朝南拎包住急售86853625	金陵大公馆	9–10 161+40m²235万视野开阔景观中央空调66899565	中泰国际	9/26 155m²140万含税新空毛坯价可商86853625	大桥南路	2/7 55m²40万交通便利周边配套全86853628	上元路	6/6 72m²33.5万全明生活交便66899532	东新城	4/6 100m²46.5万含税三房朝南地段好66899602	莱茵东郡	3/5 131m²78万新空地铁口环境好66855699
华侨路	2/7 40m²36.3万装修全明黄金地段86853629	白下区↓		朗诗国际街区	4/7 135m²17000/m²精装绝版恒温三房全明66899565	大华锦绣华城	10/11 117.5m²48万在建家乐福就在旁边86853628	金箔新村	3/6 66+8m²35万简装双南地铁口66871389	新天泰花园	1/6 90m²51.8万精装送设地铁口66855699	湖滨公寓	3/6 120m²78万地铁口豪装百家湖66871523
莫愁新寓	4/5 50m²41万南北双阳简装管气86853629	健康路	4/6 46m²39.8万南北简装交便86853632	栖霞区↓		旭日华庭	11/12 200m²83万交通便利配套设施全86853628	东虹园	3/6 66m²35.8万精装实小学区66871789	市政天元城	2/6 95m²53万高档小区地铁口66871397	翠屏清华园	4/5 169m²78.5万房型佳景观66871789
海棠里	6/7 50.3m²43万精装双南房型佳86853624	四条巷	2/6 62m²54万三室全明管气66899565	胜利村	1/6 61m²38.8万胜利村13400071774	山和水温泉别墅	1—3 393m²360万公园风景区花园一亩66899565	武夷花园旁	3/6 66m²36万地铁口学区好河景66871396	水月秦淮	2/18 99m²53.6万新空双地铁口高档小区66871396	雅士居	5/6 150m²85万豪装位置佳66855699
宁海中学后门	2/7 52m²46万双南采光好交便86853625	夫子庙98	1/7 62.5m²58万南北全明厅大地势好86853629	仙林南师大旁	5/6 68m²44.5万南北全明新空13400071774	秦淮雨花区↓		实小巷	5/6 68+10m²38万三房学区带户口66871328	西苑新寓	3/6 130m²59万精装无税房型好66855699	武夷花园	2/6 159m²86万精装地铁口学区房66899969
观音里小区	2/7 63.32m²57万简装双南阳光佳86853624	鑫园	6/10 98m²89.8万06年精装双南86853632	和美小区	3/7 69m²45.8万双南00年房房型好13951662227	来凤小区	2F 34m²24万正南全明环优86853629	五小区	2/6 65m²38万南装修生活交通便利66899532	万欣花园	1/6 95m²60万精装送储全明66899532	莱茵东郡	跃层136+20m²97万豪装送储30m²高档小区66871328
二条巷	4/6 60m²61.5万鼓楼公园旁精装双阳管气66899565	玄武区↓	本公司房源现严重告急三天包售现金收购市区房100套 热线:86853629 86853624							市政天元城	3/6 101m²62万含税高档小区地铁口66871397	水月秦淮	18跃19 184m²100万精装修地段好地铁口66899602
北京西路	1/6 68m²69万双南交便燃气送院45m²86853625	丹凤街	6/6 54m²45万精装送设管气66899565							时代雅居	2/6 115m²62万精装送设送储含税66899583	江南文枢苑别墅	3跃4 210m²100万好房环优含税66899583
陶谷新村	6/7 76.4m²70.8万精装全明送设66899525	花园路70号	3/7 65m²46.5万双南全明房型优13951662227							时代雅居	2/6 115m²62.8万含税精装送储15地铁口66871397	百家湖	3跃4 268m²120万新空露台100m²66899969
剑阁路	5/6 49.5m²74万精装全明力小29中86853637	孝陵卫	6/7 63m²59万双南精装全明两阳台86853640	仙林东方天郡	13/18 74m²51.9万08仙林南师地铁口13400071774	莺虹苑	5/7 62m²51.8万南北精装送设86853632	天元吉第	4跃6 44+70m²38.2万花园小区地铁口66899602	天地新城	9/11 114m²63万湖景房房型好送3个阳台66899583	莱茵东郡地铁口	3跃4 165m²123万含税豪装花园洋房66871397
山西路	9F 119m²92万黄金地段商住两用不含税86853632	逸仙名居	17–18/24 227m²300万五室两厅两卫新空66899565	锦绣花园	1/6 120m²62万20万豪华婚装送设管气86853640	扇骨营	6/7 68m²52.8万双南全明送设管气98年86853640	天元吉第	4跃6 110m²39万地铁口新空送大露台66899969	天地新城	2/6 118m²64.8万房型好地铁口66899583	百家湖跃层多套	3–4/4 267m²125万毛坯湖景车库露台100m²66871328
金陵世纪花园	7/7 77+77m²93万豪装双南送露台86853625	建邺区↓		仙林地铁口	3/6 115m²82万精装全明无税13400071774	春光里	5/7 90m²70万精装全明环优86853629	天泰花园好房	4/6 71m²40万地铁口含税66871389	金王府	3/6 104m²65万含税地铁口66871389	水月秦淮一期	3跃4 267m²148万地铁口新空房型正66871523
宏景公寓	1/9架 88m²93.8万精装设全三室管气86853629	水西门桥	3/7 60m²40.5万三室双南交便86853625	迈皋桥08年房	9/17 110m²85.5万地铁口3室2厅新空含税13951662227	江宁区↓		东城雅居	1/6 80m²43.5万新空环境好地铁口66899583	金王府	3/6 104m²65.5万精装修地铁口66871397	市政天元城	11/12 204m²160万地铁口豪装空中别墅66871523
西康路3号	2/5 78.92m²100万双南力小29中86853637	爱达花园	6/7 55m²41万双南全明管气86853629	林景瑞园	7/11 121m²108万南北豪装13400071774	东城风景	11/16 35m²20万婚装送设急卖66899969	武夷绿洲	3/11 84m²44.5万高档小区地铁近66871789	市政天元城	2/6 108m²66万精装无税环境好66855699	爱涛漪水园	1/3 281m²195万房型正花园大露台66871523
汉口西路机关大院	1/5 100+70m²140万四室全明双阳送院86853629	安民村	1/6 56m²46万南北简装交便送院30m²86853625	下关浦口区↓		市政天元城	6/6 45m²27万高档小区精装地铁口送设66871389	南方花园旁	5/6 72m²45万婚装交便地铁口66871389	万欣翠园	6/7 108+50m²67万精装送设阁楼带卫66871328	竹山路门面	1–2/6 181m²210万精装繁华地段地铁口66899532
金陵大公馆	5/9 97m²155万双南豪装高档小区86853624	云河湾	8/18 65.2m²76万双南豪装高档小区86853629	四平路	5/5 48m²28.5万南北婚装房型好13951662227	武夷绿洲	7/16 52m²30万婚装高档小区66871389	东城风景	13/16 87m²45万精装双南价优急售66871396	天元吉第	1/6 128m²67万新空花园30□超大楼间距66871328	玛斯兰德双拼	1/2 278m²230万独家花园车库靠山66871523
长阳花园	5/9 141m²155万豪装三南价优86853624	典雅居	10/11 109m²102万双南全明精装86853640	天润城	15/6 91.6m²34.5万全明毛坯阳光充足86853628	时花公寓好房	6/6 56m²31.2万精装含税66871789	天泰花园好房	2/6 81m²45.8万精装修送储地铁口66899602	市政天元城	6/6 131.12m²73.9万新精装高档小区地铁口66899602	东新南路门面	1–3/6 312m²265万简装繁华地段生活交便66899532