

# 淘房周刊 Estate

最权威的财富地产杂志

## 1-5月成交量不足住宅的2%

# 二手商铺为什么难卖?

近几个月来,南京二手房市场成交火爆,性价比较高的房子挂牌当天就能卖出去。与其形成鲜明对比的是,二手商铺交易不容乐观,1-5月成交量仅为619套,不足二手住宅成交量的2%,且成交周期较长。

### 现象 挂了两个月无人问津

南京网上房地产统计数据表明,今年以来,南京二手住宅市场累计成交33233套,成交面积为2634887平方米。就在住宅成交火爆的同时,二手商铺(即二手商业用房)成交数量却有限。1-5月二手商铺仅成交619套,面积为111388平方米。二手商铺成交量仅为住宅的1.86%。

其中,5月,全市二手住宅成交6337套,成交面积为512110平方米。就在住宅成交火爆的同时,二手商铺成交量却有限。5月,南京市二手商铺仅成交

275套,成交面积19565平方米。

“今年以来,在悦居挂牌的商铺大概有二十多套,目前只成交了一半左右。而且,成交周期比较长,有的两三个月才能卖出去。”悦居房产负责人蒋经理告诉记者。

淘然居房产董事长崔荣丽表示,相对来说,鼓楼区、玄武区、白下区的一些小型商铺容易成交,而河西的商铺难卖,一是总价太高,二是投资回报率太低。

“总价200万元以内的二手商铺还比较容易出手,总价高的就比较难卖;2000年以后的次新商铺较容易卖出。”南京坤驰房地产投资顾问有限公司总经理孔峰举例说,奥体附近有一套2000多平方米的商用用房,挂了两个月依然无人问津。

### 探因 税费较高,贷款额度低

一般来说,二手商铺有着一定的优势,比如说周边配套相对成熟,投资二手商铺可以“前人种树,后人乘

凉”。那么,二手商铺买卖为什么成交量有限呢?记者了解到,原来二手商铺交易中存在一些难题,如需缴纳的税费很高,贷款不容易等。

孔峰告诉记者,二手商铺的买卖要承担的税费比较高,而且没有依据房屋年限有所区别。目前来说,较大额度的费用主要包括:个税为20%,土地增值税为差价的30%或者总价的3%。而二手住宅税费要低很多,以营业税为例,目前超过两年的二手房买卖不需要缴纳营业税,房龄在2年内的二手房交易须缴纳房价总额5.5%的营业税。

再者,买二手商铺贷款额度较低。记者采访工商银行和交行房贷部了解到,购买二手商铺贷款最高额度即为50%。而对二手住宅来说,90平方米以下(含90平方米)户型,首次置业可贷款八成,90平方米以上可贷款七成。

### 提醒 约定细节,以避免纠纷

购买商铺一般有两个用

途:一是自己经营,“一铺旺三代”;二是将商铺出租赚取租金。不少新商业项目的开发商会提供“包租或返租租金”等服务,而二手商铺的卖方基本上就是直接售出,并无其他增值服务。因此,对购买二手商铺的人来说,更要关注投资回报率,也更考验其眼光和经营能力。

记者采访业内人士了解到,二手商铺购买主要注意以下几个方面。首先,要弄清楚商铺所在土地的用途,是住宅还是商业综合用地,这直接关系到房屋使用年限;其次,要对公摊部位进行约定,避免因公摊面积过大而影响总体回报率;另外,由于大多数二手商铺都是装修过的,出售时会带有部分设备,在交易前,双方要在买卖合同中单独以附件形式列出《房屋设备装修装饰清单》,以消除后顾之忧;最后,买卖双方要对交易税费分担形式进行约定,因为商铺交易涉及的税费较高,一旦产生纠纷,会给双方带来较大的经济损失。

快报记者 张玮玲

**[延伸阅读]**

**问:**租客是否具有优先购买权?

**答:**如果业主已出租给别人,那么在转让时,业主通常需提前三个月告知承租人出售事宜,承租人享有优先购买权。如果租客愿意放弃优先购买权,承租人、房主、买主三方要签订协议,确定承租人对该商铺放弃同等条件下的优先购买权,并重新签订租赁合同。

**问:**购买住宅改建的商铺要注意什么?

**答:**购买这样的商铺时,首先要看该建筑有没有建筑许可证和规划许可证,如果房主能够提供两个许可证,就无需担心房产证的问题。另外,签订合同时还是要对房产证专门拟立一个条款,注明双方的约定和违约赔偿的方式,交房款时必须索要收据,单据上不仅要注明时间地点内容,还要加盖印章。需要提醒的是,投资这样的商铺存在很大的风险,有可能无法办理营业执照,没有经营资格,所以不建议购买此类商铺。

### 动态播报

## 京沪深成交量回落 升级置业渐成主流

据21世纪不动产近日公布的监测数据,5月份,京沪深三地二手房市场均表现出价涨量跌局面。其中,北京5月二手住宅网签套数回落至19738套,成交量环比下降8.3%,成交价格则环比上涨3.2%;上海二手房成交套数环比小幅下降约6.5%,成交价格整体稳中微升;深圳二手房成交11630套,环比下降13.7%,整体成交均价小幅上扬,部分区域价格涨幅高达8%。

市场分析人士认为,三四月份需求的集中释放、业主报价上调以及性价比较高的房源减少是造成5月二手房交易量环比回落的原因,但此次成交量的回落除了二手房市场本身的原因以外,新房市场供给的集中增长也在一定程度上稀释了二手房市场的需求。5月北京市新房供应当中住宅项目有41个,比4月上涨10.8%,新房的集中入市不仅分流了二手房市场需求。

上海二手房市场热销房型出现了由小户型、低总价房源向改善型、中高价位的房源过渡的情况。5月上海80万元以下总价位的交易套数占比下降5.2%,为21.4%;与此同时,120万-200万元总价位的交易套数占比上升至31.1%;200万-300万元总价位的占比也上升了1.7%,为15.3%。 据《中国证券报》

**总部: 52333928 城南: 85170811 城中: 84526300**

# 坤臣

**现金收购江宁套房 房源热线: 18913964522**

总公司地址: 中华路150号701室 房源热线: 85993288 更多房源请登陆: <http://www.kc158.com>

<b>特别推荐</b>	<b>清河新寓</b> 1/6 60m² 62万新精装 可做连锁店 68697503	<b>水佐岗</b> 6/7 60+53m² 108万精装 同层三套 68697513	<b>火瓦巷外贸</b> 7/7 83.5+15m² 88万双南 双阳台送露台 68697513	<b>来凤里</b> 5/7 50m² 48万精装 送设即住 68697513	<b>虎踞南路</b> 4/7 95.45m² 83.8万双南精装 30m² 价低 68697515	<b>弓箭坊</b> 15/30 75m² 70万精装 全明 68697515	<b>苏建豪庭</b> 5/6 90m² 103万精装 全明 87770051
<b>鼓楼区</b>	<b>富康新村</b> 4/4 94.18m² 88.8万精装 双南全明 52344830	<b>金虹花园</b> 4/11 120.17m² 131万全 明南北通透 86781830	<b>嘉业阳光城</b> 18-18/19 200+60m² 250万 豪装境优 86781820	<b>安泰村</b> 3/5 55m² 47万两 房精装 86645359	<b>弓箭坊</b> 30/30 63.5m² 53.8万两 室一厅精装 86645359	<b>百家湖伦敦城</b> 11/18 138m² 74万全明毛坯 三房视野佳 15851850120	<b>雯锦雅苑</b> 5/17 108m² 88万简装 全明房好 51696202
<b>二条巷小区</b> 6/7 75m² 81万双南 一北管气 86553593	<b>北门桥</b> 4/30 89m² 86万精装 全明 87770051	<b>建邺国际</b> 25/27 99m² 100万酒店 式公寓 86781830	<b>天都芳庭</b> 5/6 113.49m² 99.5万 精装全明 87770051	<b>星雨华府(多套)</b> 7/20 132m² 166.8万8房 3卫小三房 86646909	<b>双塘里</b> 3/6 64.21m² 62.8万南 北精装全明 86645359	<b>百家湖伦敦城</b> 14/18 127m² 82.5万豪装 投资首选 13914788617	<b>紫藤苑</b> 7/7 77m² 53.5万南 北精装 51696202
<b>清河新寓</b> 3/7 66.2m² 69.5万精 装全明 86658156	<b>涵洞口</b> 4/8 95m² 88万婚装 地好 86658156	<b>万达华府</b> 1/11 104m² 120万豪 装 86781830	<b>金马郗城</b> 5/7 88m² 82万双南 房精装 87770052	<b>南湖电站村</b> 4/6 55.5m² 48万精装 全明小房 84526300	<b>殷高巷小区</b> 5/7 50m² 45.5万全 明交便 68692741	<b>百家湖伦敦城</b> 2/6 109m² 70万两南两 空毛坯 15851850120	<b>北苑二村</b> 3/6 55.8m² 43.5万 南北精装 51696202
<b>金陵世纪花园</b> 1/7 82m² 96万精装修 明透地下室 86553593	<b>普华巷</b> 7/7 52m² 44万装 修南北 52615842	<b>西堤国际</b> 4/18 140.36m² 155万 新空 86781830	<b>万达华府</b> 11/11 85m² 105万精 装 87770052	<b>秦淮区</b>	<b>怡居园</b> 5/7 98m² 73万精 装无税 68692742	<b>北苑一村</b> 2/6 58.5m² 40万双南 简装 13813080627	<b>月苑小区</b> 1/7 80m² 60万双南 一北精装 51696202
<b>凤凰西街</b> 5/6 48.5m² 41.8万东 二套房 86553593	<b>户部街</b> 1/7 55m² 59万精装 子阳光佳 52615842	<b>虹光花园</b> 2/7 92m² 116万豪 装送地铁 86781830	<b>欧洲城</b> 14/18 125m² 117.5万 新空无税 87770052	<b>春天家园</b> 1/7 86.87m² 79.8万精装 全明双南一北 52344830	<b>江宁雨花</b> 18/22 47m² 33万可租可 买 13914788617	<b>同曦鸣城</b> 10/18 46m² 33.5万精装 单套房 13813382440	<b>紫藤苑</b> 7/7 77m² 53.5万南 北精装 51696202
<b>古平岗小区</b> 1/7 73m² 65.5万三空全 明管气 86646909	<b>王府园</b> 4/6 84m² 93万09精 装学区房 84521611	<b>万科光明城市</b> 12/18 104m² 130万精 装 86781831	<b>应天花园</b> 2/6 79m² 65万低 价 87770052	<b>怡馨花园</b> 10/11 115m² 118.8万精 装双南全明 52344830	<b>颐家春天</b>	<b>天地新城</b> 3/7 42m² 11.9万毛 坯商品房 68697501	<b>东方城</b> 1/4 160m² 176万精装 有暖气 13813080627
<b>宁工新寓</b> 3/6 150m² 178万三南 豪装两卫 84512009	<b>新街口丰富路</b> 6/7 77m² 82万双南一 北精装全明 86646909	<b>嘉业阳光</b> 15/16 120.57m² 122万 明透 86781831	<b>湖心花园</b> 6/7 205m² 148万装 修低价 87770052	<b>来凤小区</b> 7/7 54m² 46.8万南 北全明送露台 68697503	<b>颐家春天</b>	<b>百家湖花园</b> 1/7 66m² 20.5万装 修管气 68697501	<b>紫萝苑</b> 7/7 77m² 53.5万南 北精装 51696202
<b>戴家巷</b> 4/7 41m² 33.2万双南 管气 84526300	<b>公园路体院</b> 2/5 54m² 48万双南 环境佳 84522891	<b>拉德芳斯</b> 7/14 144m² 144万 低价 86781831	<b>兴宏园</b> 5/7 88m² 82万双南 房型优 86781820	<b>城市桃园</b> 40万送设 86553593	<b>颐家春天</b>	<b>百家湖国际</b> 3/6 89m² 26.9万三南 直连花台 68697501	<b>营苑南路</b> 4/7 65m² 48.5万毛 坯南北 13218003993
<b>白下区</b>	<b>洪宇大厦</b> 9/25 94m² 94万三 房婚装 86645359	<b>拉德芳斯</b> 3-4/5 206m² 290万车 位地库 87770019	<b>安如村</b> 1/7 48.5m² 43.8万二室 修院子 10m² 86553593	<b>路子铺</b> 5/6 55m² 44.5万南 北精装 13951808136	<b>颐家春天</b>	<b>杭怡花园</b> 5/7 134m² 36万一天 八班车 68697501	<b>东方城</b> 5/6 100m² 113万豪 装景观 13813080627
<b>洪武路</b> 5/7 126.1m² 152万精装 实际面积大 68697512	<b>中华公寓</b> 4/5 141m² 180万豪 装三房 84512009	<b>中海塞纳</b> 9/8 10 170+50m² 350万 双车位豪装 87770019	<b>茶南明园</b> 4/6 75m² 67.5万三 室全明精装 86653593	<b>高虹苑</b> 5/7 38.4m² 32.5万南 北精装 13951808136	<b>颐家春天</b>	<b>水月秦淮</b> 1/7 35.2m² 9.9万新 空毛坯 68697501	<b>南砖新村</b> 8/18 90m² 55万地铁 两房 13813382440
<b>四条巷</b> 2/5 43.31m² 44.8万精装 25m² 转南房 68697512	<b>李府街</b> 6/7 62m² 52.8万南北 精装可带户口 84526300	<b>丹枫园</b> 1/11 120m² 126万 含税多套 87770019	<b>中海塞纳</b> 2/16 138m² 142万含税 阳台 18m² 66850156	<b>曙光里</b> 5/6 100m² 82万含税 双南一北 66850156	<b>颐家春天</b>	<b>水月秦淮</b> 4/18 98m² 82万含税河 定桥地铁 13182876682	<b>枫桥雅筑</b> 9/11 91.5m² 78.5万 学区三房 86781831
<b>金象园</b> 3/7 77.06m² 76.5万精 装房型好 68697512	<b>蓝旗新村</b> 5/6 50m² 39.8万双 南简装 84522891	<b>嘉业国际城</b> 5/28 56m² 56万精装 南两房 87770019	<b>安如村</b> 1/6 48.2+10m² 43.5万 含税院子 66850156	<b>怡居园</b> 1/7 101+20m² 100万 豪装院子 68692742	<b>颐家春天</b>	<b>水月秦淮</b> 13/18 36m² 27万精装修 送设 13338603080	<b>地铁</b> 1/6 160m² 176万精装 有暖气 13813080627
<b>公园新寓</b> 1/7 133m² 168万豪装 送院子 100m² 68697512	<b>新街口洪武大厦</b> 19/25 142.5m² 130万 正南直连或办(多套) 68692741	<b>丹枫园</b> 1/4 85m² 94万 境优 87770019	<b>中海塞纳</b> 12/18 86m² 62.5万毛 坯地地铁 66850156	<b>风光里</b> 7/11 110m² 108.8万 豪装 68692742	<b>颐家春天</b>	<b>丹佛小镇</b> 4/11 66m² 36.5万可办 户口 09 双南 13338603080	<b>百通国际</b> 1/6 103m² 88万精装 送地下室 51696202
<b>银通公寓</b> 1/7 85m² 95万环境好 适合老人住 68697512	<b>建邺区</b>	<b>万科光明城市</b> 1/18 104m² 124万高 档住宅 86781821	<b>新百花园</b> 4/7 94.2m² 90万双 南一北 66892742	<b>双桥新村(多套)</b> 5/6 65m² 51.2万97 年房 13951658747	<b>颐家春天</b>	<b>百家湖</b> 17/18 80m² 52.8万地 铁新房 18912955141	<b>枫桥雅筑</b> 1/6 103m² 88万精装 送地下室 51696202
<b>鑫园</b> 11/11 168.5m² 168万豪 装高楼层 68697512	<b>月安花园</b> 6/8 7 177m² 168万精装 全明两露台 68697503	<b>银城西堤国际</b> 4/18 141m² 155万 高档全明 86781821	<b>拉德芳斯</b> 13/18 77m² 74万 毛坯 52615842	<b>风光里</b> 2/7 72m² 67.8万精 装含税 13951658747	<b>颐家春天</b>	<b>百家湖旁</b> 11/11 38m² 27.8万精装 送设 18912955141	<b>百通国际</b> 1/6 103m² 88万精装 送地下室 51696202
<b>四五旁</b> 2/6 50m² 46.5万双南 宜老人居 68697513	<b>思园</b> 2/7 113m² 111万豪装 全明烟厂宿舍 68697503	<b>南苑思园</b> 2/7 113m² 112万豪 装拎包入住 86781821	<b>南湖利星公寓</b> 3/7 120m² 102万06 精装东边户 86646909	<b>夫子庙丁官巷</b> 5/6 62m² 46万精装 含税 13951658747	<b>颐家春天</b>	<b>百家湖旁</b> 9/12 121m² 116万 毛坯 52615842	<b>百通国际</b> 1/6 103m² 88万精装 送地下室 51696202
<b>宏鹰花园</b> 6/7 144.5m² 135万三 房35m²精装 68697515	<b>新百花园</b> 5/7 89m² 92万新精装 南北房新 68697503	<b>奥体新城丹枫园</b> 11/12 153m² 162万 抢购中 86781821	<b>应天花园</b> 4/7 77m² 68万双南 北位置佳 84512009	<b>全福巷</b> 2/6 89+15m² 105万精 装学区房 52615842	<b>颐家春天</b>	<b>托乐嘉</b> 9/12 137m² 83万全空 送设 18912955141	<b>百通国际</b> 1/6 103m² 88万精装 送地下室 51696202
<b>砂珠巷</b> 2/7 30 72m² 70万精 装二厅二卫 68697515	<b>纺织公寓</b> 1/7 80.5m² 66万婚装 即住送地下室 68697513	<b>金马郗城</b> 8/9 131m² 125万新 空景观 86781821	<b>莫园新寓</b> 3/6 94m² 96万三房 两卫地好 84512009	<b>夫子庙连家店</b> 1/3 56m² 90万市口好 投资人流大 84522891	<b>颐家春天</b>	<b>托乐嘉</b> 9/12 137m² 83万全空 送设 18912955141	<b>百通国际</b> 1/6 103m² 88万精装 送地下室 51696202
<b>后营38号</b> 1/7 120m² 124.8万精 装三南全明 52344830	<b>电站村</b> 4/6 55.3m² 48万装 修二室 68697515	<b>丹枫园</b> 14/18 116m² 153万精 装高楼层 86781820	<b>应天花园</b> 2/7 79m² 65.5万全 明毛坯双阳台 84521611	<b>龙祥雅苑</b> 3/7 65m² 61万07 精装拎包入住 86645359	<b>颐家春天</b>	<b>托乐嘉</b> 2/6 89+15m² 105万精 装学区房 52615842	<b>百通国际</b> 1/6 103m² 88万精装 送地下室 51696202
<b>瑞金大厦</b> 4/18 139m² 96.8万 写字楼 52344830	<b>莫愁湖君园</b> 7/11 57+57m² 88万景 观房挑高精装 68697515	<b>万科光明城</b> 14/18 116m² 153万精 装高楼层 86781820	<b>爱达花园</b> 3/7 65m² 61万07 精装拎包入住 86645359	<b>龙祥雅苑</b> 3/7 65m² 61万双南 精装全明送设 84521611	<b>颐家春天</b>	<b>托乐嘉</b> 5/9 101m² 97万精装 全明有电梯 84521611	<b>百通国际</b> 1/6 103m² 88万精装 送地下室 51696202
<b>清新家园</b> 1/11 159m² 135.8万豪 装双南全明 52344830	<b>嘉业国际</b> 13/29 56.08m² 56万酒 店式公寓 86781830	<b>拉德芳斯</b> 18-18/19 141+120m² 165 万空中别墅 86781820	<b>南苑贡园</b> 1/7 61m² 58万精装 南北有院 84512009	<b>龙祥雅苑</b> 3/7 65m² 61万双南 精装全明送设 84521611	<b>颐家春天</b>	<b>托乐嘉</b> 5/9 101m² 97万精装 全明有电梯 84521611	<b>百通国际</b> 1/6 103m² 88万精装 送地下室 51696202