

淘房周刊 Estate

最权威的财富地产杂志

房源渐紧 租金上涨

多家中介公司成交数据显示,6月以来,南京二手房租赁市场成交量上升明显。随着租赁需求继续放大,房源已经开始紧张,月租金比年初淡季时上涨了300元左右。记者了解到,历年七八月都是租赁高峰期。业内人士指出,需要租房时最好提前出手,避开高峰期。



租房高峰期即将来临 资料图片

要租房得抓紧了

租赁成交量上涨

记者从顺驰不动产了解到,6月上旬其租赁成交量比5月同期上涨了60.12%,需求量则增加了68.47%。大学生租房和来宁就业的人占比很大,其中来宁就业人群占23.6%,大学生毕业租房占37.29%。我爱我家数据显示,6月上旬与5月同期相比,房源增加了37.7%,客源增加了23.64%,成交量增加了24.53%。客源量、房源量、成交量的增加,说明租赁市场夏季高峰启动,租金水平也有所上涨。目前月租金比年初淡季时上涨了300元左右。不过,与去年8月高峰期相比,还低了200元左右。另外,今年6月上旬与去年同期相比,房源增加了80.2%,客源减少了2.38%,成交量增加了22.8%。据了解,今年租赁客源的下降,一是由于受经济大势影响,外来人口增长减少;二是由于当下房价上涨,部分人群买涨不买跌,选择买房。

房源将会更紧张

记者采访多家中介公司了解到,目前租金还没有到高峰,房源也相对宽松,现在是租房比较好的时机。

数据显示,6月上旬的房源客源供求比为2.18:1,虽然相比之前的3:1,房源已经趋紧,但是总体上还相对宽松。接下来,随着新一批大学生毕业留宁以及其他需求的增多,房源会更加紧张。

相比市区,江宁的租房房源更紧张。满堂红江宁区域经理赵同富透露,目前根据统计数据,江宁的房源客源供求比为1:3,尤其是交通较方便的房源特别好租,比如托乐嘉、盈嘉春天和南方花园等。

租金方面,目前江宁的租金价格与年初相比变化不大,单室套月租金在七八百元左右,两居室月租金在1000元到1200元左右。但是,随着7月份中兴、华为等一批企业新员工入职,租房需求会更多,价格可能会出现变化。“目前,我们一个店单月租赁成交在40单左右,而去年8月份的时候,我们一个店单月成交高达75单。”赵同富表示。

合租注意防风险

怎样租房比较省钱又舒适呢?业内人士建议,情侣可以找个像家的房子,例如温馨一点的单室套,或条件较好的两居室,主卧带独立卫生间,另一个房间则可以租出去。同学朋

友之间合租考虑的范围更广,建议找个三居室或者四居室,厅相对较大,朋友们可以一起吃饭聊天,既能增进友情,又使生活丰富多彩。对于单身人士来说,与人合租是节省租金的办法之一。

目前,合租现象在年轻人中十分普遍,尤其是对刚毕业的大学生来说。但需要提醒的是,在合租过程中一定要防范风险,签订合租合同以保障自身权益。具体来说,合租人首先要确认房东身份真实性,要看其身份证及房产证原件,如时间充裕,可向其邻居或物业打听确认,再与房东签署正式的房屋租赁合同。其次,如果是与陌生人合租,也需确认对方的身份。合租者之间应该就水电煤气费、物业服务费等费用的分摊达成协议,并写入合同,以免事后造成纠纷,为合租生活带来不快。再者,租金最好不要付较长期限的,一般为季付。房租如果明显低于市场上同品质房屋的平均水平,就应保持警惕,而不能只贪图眼前利益。另外,对于“二房东”,则需查阅他与房东签署的租赁合同及其中约定的租期,防止出现房屋接近租期,“二房东”仍将其长期出租的情况。

快报记者 文涛

比新房多卖了1450套 “二手房时代”来临?

南京二手房卖不过商品房的传统正在被“颠覆”。截至6月16日,南京二手房比商品房多卖了1450套。业内人士分析,随着土地资源日益紧缺,二手房的地段和现房等优势更加突出,南京“二手房时代”已初露端倪。

新房卖不过二手房

南京二手房销量超过商品房,上一次是发生在2003年,当年一季度南京二手房成交量达到8000套,远远超过商品房5177套的成交量。除此之外,多年来,南京商品房销量都高于二手房。不过,二手房交易所占的市场份额在逐年增加。南京房管部门相关人士表示,市场刚起步时的2003年、2004年,二手房与新房的成交比在2:8左右;到2007年,这一比例上升到3:7;2008年比例则为4:6。

南京网上房地产的数据显示,今年3月、4月和5月,南京二手房连续三个月成交量都在8000套以上。截至5月底,二手房比商品房多卖了605套,6年来首次超过商品房。进入6月,南京商品房销售趋于平稳,二手房市场仍然异常火爆。到6月16日,二手房销量已超过商品房1450套。365地产家居网置业频道总监单伟表示,二手房近期的成交上扬,其根本原因是需求的增加,而5月许多新盘房价明显上涨,把众多购房人重新推回到了价格相对较低的二手房市场。

“二手房时代”是大趋势

“随着土地资源越来越紧缺,二手房销量未来肯定要超过商品房。”中广置业副总经理费立平认为,在南京,商品房的发展已经明显受制于有限的土地资源,经过2000年以来的积累,二手房的供应量远远超过了商品房。目前,南京商品房供应主要在江北和江宁,与之相对应的是,主城还有大量的二手房,无论是地段还是配套,都占有明显的优势。二手房还有现房销售的优势。

5月,上海二手房销量也超过了新房。而据了解,欧洲众多城市的二手房交易量都是新房的4倍左右,美国一些城市甚至达到了9:1,应该说这就是未来的发展方向。二手房交易有利于盘活被闲置的房产,避免土地资源进一步浪费,有利于整个房地产市场的健康发展。业内人士表示,虽然下半年南京有50多个新盘上市,但是如果新房价格过高,南京二手房成交超过商品房的情况仍将持续。长远来看,南京进入“二手房时代”只是时间问题。

快报记者 文涛

现金求购江宁套房、别墅、豪宅电话:66871525 你我他房产 求购江宁套房:15951737079

急招业务员、经理底薪+高提成 1595190999

鼓楼、秦淮区 2/7 36m² 41.5万 南精装送86853623	花园路 4/7 82.5m² 65万 修双南管气86853629	燕语华庭 4/6 98m² 108万 高档小区13776654455	南方花园 3/7 60m² 44万 精装修13390775980	时代雅居 1/6 111m² 61万 地铁口含税13390775980	屏翠国际城 6/12 146m² 75.8万 新空环优66875663	21世纪假日花园 5/6 216m² 108万 边装环境好68905271
山西路 2/7 36m² 41.5万 南精装送86853623	新街口洪武大厦 19/25 143m² 125万 住两用13951662227	方圆绿茵 5/6 174.5m² 135万 地下室40m²13776654455	民新村多套 1/5 70+10m² 45万 精装三房学区好68905273	女人街旁 5/6 110m² 61.5万 简装送86871789	岔路口多套 1/4 138m² 76万 景观房15251848424	文化名园 5/6 184m² 112万 环境好地铁口露台大13776527000
钟阜路 3/6 50m² 42万 精装送86853620	长江路9号 9/11 50+60m² 130万 精装修66875663	峰尚国际 4F 121+121m² 550万 豪宅恒湿恒温恒氧86853640	二小区 1/5 78.6m² 45万 送院25m²学区好66875663	西苑新寓 4/6 100m² 62.8万 边户精装地铁口环境优68905272	文化名园 4/11 98m² 78.8万 精装环境优66875663	碧水湾花园 3/6 190m² 120万 精装挑高13390775980
萨家湾 9/12 56m² 44.5万 南北价优58804789	建业区 9/11 50+60m² 130万 精装修66875663	江宁 4F 121+121m² 550万 豪宅恒湿恒温恒氧86853640	莱茵达路 3/6 71m² 46万 精装地铁口房好送86853623	东山步行街 5F 104m² 63万 07年新精装房好68905275	天地新城 1/6 125m² 80.5万 新空毛坯地铁口68905275	岔路口碧水湾 3-4/6 188m² 122万 豪宅送1515066735
萨家湾 11/12 56m² 46万 全北精装13913914955	积善新寓 9/7 79m² 77.7万 豪装双南送送地下室86853640	竹山路地铁口 4/6 30m² 19万 修地铁口68905275	明月新寓 4F 33m² 20.5万 精装送名牌家电地68905275	文靖路 4/6 72m² 47万 精装挑高好68905269	恒安嘉园 4/11 161m² 83万 全税高容积率地铁口68905277	武夷花园 3/6 149m² 105万 精装挑高68905275
萨家湾 11/12 56m² 46万 全北精装13913914955	云河湾 9/18 66m² 81万 双南新空高档小区86853625	竹山路一条街 3F 33m² 20.5万 精装送名牌家电地68905275	明月新寓 4/6 72m² 47万 精装挑高好68905269	时代雅居 5/6 99m² 63.8万 精装送86853623	碧水湾 4/7 139m² 87万 新空环优1515066735	翠屏湾花园 3/4 231m² 140万 小面积最好的随时看房68905282
二条巷 2/7 46m² 48万 南北全明86853622	澄园 3/7 88m² 88.5万 豪装双南全明烟厂宿舍86853629	竹山路 4/6 30m² 19万 修地铁口68905275	天宝公寓 2/6 77m² 47.3万 精装可改三房68905269	万欣花园 5/6 91m² 64万 精装挑高送86853623	香山美墅 1/6 118m² 85万 新空环优1515066735	市政天元城 6/6 209+120m² 140万 精装送露台15251848424
大方巷沿街 2/7 51m² 49.5万 二室朝南简装86853623	紫藤园 3/11 136m² 105万 新空四室86853625	东城风景 12/17 35m² 22.7万 精装13951662227	文靖路康馨花园 3/6 78m² 50万 双南学区已装修68905273	明月花园 5/6 103m² 64万 含税精装地铁口68905270	托乐嘉 7/11 133m² 85万 新空环优1515066735	颐和和美地 4-5/5 286m² 140万 大露台5室6房66871789
三牌楼大街 1/7 53m² 52.5万 南北精装13913914955	紫鑫中华 10/30 128m² 119万 双南精装58804789	阳光翠庭 3/9 46m² 26.5万 新空地铁口交便68905272	康馨花园 3/5 78m² 50万 精装地段好68905277	天元吉第 5/6 104+10m² 65万 送花园地铁口新小区68905277	武夷绿洲 5/6 156m² 85万 新空送露台四房66871789	21世纪现代城 2/2 114m² 67万 精装三房15251848424
南大青奥岛 6/7 52m² 57万 精装全明无税86853622	月安花园 2/6 126m² 126万 三室新空星级小区86853625	东城风景 14/16 47m² 30万 精装交便新小区68905273	市政天元城 6/6 80m² 53.8万 精装双南66875663	天地新城 4/6 110m² 66万 精装挑高1515066735	南湖多套 2/2 114m² 67万 精装三房15251848424	湖滨世纪花园 3/6 149m² 97万 精装挑高15251848424
凤凰西街 6/6 71m² 66万 精装双南一北全明86853629	下关、栖霞区 2/3 38m² 26.5万 朝南精装58804789	五小区 6/6 53m² 33万 两房学区交便68905270	瑶池巷 6/6 80m² 53.8万 精装双南66875663	天印花园 5/6 160m² 90万 精装挑高1515066735	21世纪现代城 2/2 114m² 67万 精装三房15251848424	中国绿城 3/4 231m² 140万 小面积最好的随时看房68905282
来凤街 6/7 70.4m² 61万 精装双南一北全明86853629	民生街 2/3 38m² 26.5万 朝南精装58804789	三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 86853625	天印花园 5/6 160m² 90万 精装挑高1515066735	21世纪假日花园 5/6 216m² 108万 边装环境好68905271	天印花园 5/6 160m² 90万 精装挑高1515066735	别墅区 1/3 375m² 80万 新空花园50m²66871523
三条巷 3/7 57m² 66万 南北全明东边户86853620	石城家园旁 3/6 41m² 29.5万 双南价优58804789	天泰花园 5/6 87+8m² 54万 精装地铁口三房舒适68905270	武夷绿洲 7/16 105m² 67万 房型佳地铁口环境好13776527000	南方花园 3/6 127m² 90万 豪装挑高送86871789	天印花园 5/6 160m² 90万 精装挑高1515066735	别墅区 1/3 375m² 80万 新空花园50m²66871523
十四所宿舍 5/6 69m² 66万 双南全明13913914955	金陵小区 1/7 59m² 38.5万 双南全明价优58804789	天泰花园 5/6 87+8m² 54万 精装地铁口三房舒适68905270	武夷绿洲 7/16 105m² 67万 房型佳地铁口环境好13776527000	南方花园 3/6 127m² 90万 豪装挑高送86871789	天印花园 5/6 160m² 90万 精装挑高1515066735	别墅区 1/3 375m² 80万 新空花园50m²66871523
高云岭 6/7 65m² 68万 精装双南全明86853629	中央门外太平村 2/4 61.72m² 46.8万 南北精装交便可带车位86853639	天泰花园 5/6 87+8m² 54万 精装地铁口三房舒适68905270	武夷绿洲 7/16 105m² 67万 房型佳地铁口环境好13776527000	南方花园 3/6 127m² 90万 豪装挑高送86871789	天印花园 5/6 160m² 90万 精装挑高1515066735	别墅区 1/3 375m² 80万 新空花园50m²66871523
西家大塘(92) 2/6 66m² 76.5万 南北全明气全明光线好86853640	安怀村 5/7 64m² 48.8万 南北精装送86853635	天泰花园 5/6 87+8m² 54万 精装地铁口三房舒适68905270	武夷绿洲 7/16 105m² 67万 房型佳地铁口环境好13776527000	南方花园 3/6 127m² 90万 豪装挑高送86871789	天印花园 5/6 160m² 90万 精装挑高1515066735	别墅区 1/3 375m² 80万 新空花园50m²66871523
马鞍山路 180+22m² 138万 南北豪装挑高5米86853639	小市新村 4/6 65m² 49万 双南一北简装交便86853635	天泰花园 5/6 87+8m² 54万 精装地铁口三房舒适68905270	武夷绿洲 7/16 105m² 67万 房型佳地铁口环境好13776527000	南方花园 3/6 127m² 90万 豪装挑高送86871789	天印花园 5/6 160m² 90万 精装挑高1515066735	别墅区 1/3 375m² 80万 新空花园50m²66871523
龙江阳光广场 28/34 92m² 98万 精装三南送86853620	金陵新八村 1/7 73m² 50万 南北全明无修86853635	天泰花园 5/6 87+8m² 54万 精装地铁口三房舒适68905270	武夷绿洲 7/16 105m² 67万 房型佳地铁口环境好13776527000	南方花园 3/6 127m² 90万 豪装挑高送86871789	天印花园 5/6 160m² 90万 精装挑高1515066735	别墅区 1/3 375m² 80万 新空花园50m²66871523
宏景公寓 1/9 86.5m² 99.5万 精装双南全明13913914955	金陵新九村 6/7 69m² 51万 南北精装厅大86853635	天泰花园 5/6 87+8m² 54万 精装地铁口三房舒适68905270	武夷绿洲 7/16 105m² 67万 房型佳地铁口环境好13776527000	南方花园 3/6 127m² 90万 豪装挑高送86871789	天印花园 5/6 160m² 90万 精装挑高1515066735	别墅区 1/3 375m² 80万 新空花园50m²66871523
北京西路 5/6 81m² 99.8万 两室全明精装送86853629	和燕园 4/7 64m² 52万 全明挑高86853620	天泰花园 5/6 87+8m² 54万 精装地铁口三房舒适68905270	武夷绿洲 7/16 105m² 67万 房型佳地铁口环境好13776527000	南方花园 3/6 127m² 90万 豪装挑高送86871789	天印花园 5/6 160m² 90万 精装挑高1515066735	别墅区 1/3 375m² 80万 新空花园50m²66871523
随园大厦 9/28 145m² 107万 市中心低价商住两用86853625	五塘村 7F 84m² 52.8万 南北精装(多套)13776654455	天泰花园 5/6 87+8m² 54万 精装地铁口三房舒适68905270	武夷绿洲 7/16 105m² 67万 房型佳地铁口环境好13776527000	南方花园 3/6 127m² 90万 豪装挑高送86871789	天印花园 5/6 160m² 90万 精装挑高1515066735	别墅区 1/3 375m² 80万 新空花园50m²66871523
永嘉年华 1/16 130m² 142万 双南精装阳光佳58804789	水关桥 7/8 101m² 54.8万 双南价优58804789	天泰花园 5/6 87+8m² 54万 精装地铁口三房舒适68905270	武夷绿洲 7/16 105m² 67万 房型佳地铁口环境好13776527000	南方花园 3/6 127m² 90万 豪装挑高送86871789	天印花园 5/6 160m² 90万 精装挑高1515066735	别墅区 1/3 375m² 80万 新空花园50m²66871523
佳盛花园 1/16 130m² 142万 双南精装阳光佳58804789	和燕园 6/7 72m² 59万 东南毛坯挑高送86853639	天泰花园 5/6 87+8m² 54万 精装地铁口三房舒适68905270	武夷绿洲 7/16 105m² 67万 房型佳地铁口环境好13776527000	南方花园 3/6 127m² 90万 豪装挑高送86871789	天印花园 5/6 160m² 90万 精装挑高1515066735	别墅区 1/3 375m² 80万 新空花园50m²66871523
白下玄武区 6/7 48.5m² 43万 两室全明管气地铁86853629	中央门 3/5 68.5m² 61万 三南一北环优86853620	天泰花园 5/6 87+8m² 54万 精装地铁口三房舒适68905270	武夷绿洲 7/16 105m² 67万 房型佳地铁口环境好13776527000	南方花园 3/6 127m² 90万 豪装挑高送86871789	天印花园 5/6 160m² 90万 精装挑高1515066735	别墅区 1/3 375m² 80万 新空花园50m²66871523
中山东路 6/7 48.5m² 43万 两室全明管气地铁86853629	金碧花园 5/7 101m² 75万 三房精装13776654455	天泰花园 5/6 87+8m² 54万 精装地铁口三房舒适68905270	武夷绿洲 7/16 105m² 67万 房型佳地铁口环境好13776527000	南方花园 3/6 127m² 90万 豪装挑高送86871789	天印花园 5/6 160m² 90万 精装挑高1515066735	别墅区 1/3 375m² 80万 新空花园50m²66871523
侯家桥 6/7 61.3m² 54.8万 双南精装可入86853629	美景雅苑 5/6 93m² 80万 南北高档小区13776654455	天泰花园 5/6 87+8m² 54万 精装地铁口三房舒适68905270	武夷绿洲 7/16 105m² 67万 房型佳地铁口环境好13776527000	南方花园 3/6 127m² 90万 豪装挑高送86871789	天印花园 5/6 160m² 90万 精装挑高1515066735	别墅区 1/3 375m² 80万 新空花园50m²66871523
孝陵卫农科院 3/5 70+4m² 63万 鸟语花香精装66875663	幕府佳园 5/11 124m² 87万 双南东头新空86853635	天泰花园 5/6 87+8m² 54万 精装地铁口三房舒适68905270	武夷绿洲 7/16 105m² 67万 房型佳地铁口环境好13776527000	南方花园 3/6 127m² 90万 豪装挑高送86871789	天印花园 5/6 160m² 90万 精装挑高1515066735	别墅区 1/3 375m² 80万 新空花园50m²66871523