新版商品房销售合同下月启用

面积误差处理、产权登记权责确认等将作改进,严防开发商钻空子

□快报讯 (记者 尹晓波) 针对用了5年之久的南京市《商品房买卖契约》出现的一些"漏洞",南京市房产部门昨天表示,新版的商品房买卖合同范本将于下月初正式公布并实施。据透露,新合同范本将在房屋交付条件、面积误差处理、产权登记权责确认等方面作出改进。

11月28日,南京市房产局、工商局、物价局发布了《南京市房地产交易秩序专项整治工作方案》,方案将开发商利用销售合同违规的行为也列入了严查之中,其中最重要的就是"房地产企业制定的格式销售合同中免除自己责任、加重购房人责任、排除购房人合法权益"的违规行为。南京市房产部门人士毫不避讳地表示,现行购房合同范本产生的缺陷,也让少数开发商找到了损害购房者利益的"空子",这也正是房产部门要修改老合同范本的一个主要原因。

新版合同较现行合同都有哪些改进?一名看过合同草案的法律人士透露说,对目前商品房销售中存在的一些争议较大的问题将作出改进,比如房屋交付条件、面积误差处理、产权登记权责确认等方面。而对于房屋交付面积误差处理的方式,现行合同中按照《南京市房地产交易管理办法》或《江苏省城市房地产交易管理条例》相关规定执行,导致一些开发商尽量选择有利于自身的条款执行,而买房人也搞不清楚两个条款的区别,在选择时比较盲目,新合同有望具体到将误差在多少范围内的处理方法直接写入合同,而不是笼统的两个条款。

记者了解到,现行合同对产权登记中购房人未能如期取得房产证的权责确认一直不明晰,新合同范本有望列出不同的处理方式。同时,对商品房交付之后,在多少天之内办理产权证也将有明确规定及罚则。

南京市房产局副局长郭宏定透露说,作为新的商品房销售合同的两大附件文本——《业主临时公约》和《前期服务合同》日前已经公布实施,新版销售合同将配合这两个附件文本,保障购房人权益。

南京1~10月住房均价4460元

与去年同比涨0.71%;房产局昨详释房价涨幅、户型供应、住房保障三大热点

南京房价高还是不高?经过"国六条"房产调控之后,对明年的房价调控,政府又如何体现其"执行力"?继南京市房产局、工商局、物价局发布"三局通告"严查房地产交易市场之后,昨天南京市房产管理局副局长、新闻发言人郭宏定针对近期老百姓关注的几个热点问题进行了详细解答。

今年房价涨了多少?

1~10月份同比涨了0.71%

南京房价究竟涨了多少?昨天南京市房产局对外公布说:"全市商品住宅均价稳定,新城区继续占据市场主力位置;住房价格基本保持稳定,1-10月份,全市商品住房成交均价4460元/平方米,同比增长0.71%。河西、江宁、江北进一步稳固我市房地产市场的主力地区,新城区合计销售份额为77.2%,同比增加近7个百分点。"

城中的住宅房价一个平米上千元的上涨,怎么均价同比增长只有0.71%呢?郭宏定表示,一些单价涨得过快的住房仅仅是局部区域,4460元/平方米的均价是统计了江南八区和新三区(江宁、浦口、六合)11个区的房价,而新三区销售份额占到了77.2%,这些地区的房价和中低价商品房一起,拉低了全市房价。在国家统计部门今年1季度、2季度、3季度及10月份公布的全国70个大中城市房价排名中,南京都在40名以后,是处于中等偏后的。

今年1-9月全省房地产市场的统计数据,苏州、南京、无锡三城市的商品住房平均成交价格排前三,分别为5127元/平方米、4439元/平方米、4167元/平方米。

明年南京房价的走势如何?郭宏定笑着说:自己预测不一定准确。但是,明年南京的房价涨幅肯定低于经济增长和老百姓收入增长涨幅,也不会超过全国房价平均增长水平。

小套型的房子供应够吗?

住宅套均面积101平米

老百姓现在在住面积多大的房子?数据显示:今年1-10月份,南京市商品房(不含政策性住房)批准预售656.6万平方米,实现商品房合同销售829.8万平方米,金额387.3亿元,同比分别增长31.6%、27.5%;住宅套均面积约101平米,较去年同期明显下降。单套总价呈下降趋势,单价低于6000元/平方米商品住宅供销份额均达到85%左右,同比分别上升5%。

郭宏定说,明年南京将继续优化住房供应结构,扩大中小户型房源的市场比重,今明两年新建住房中90平米以下套型比例肯定能够达到70%,而套均面积将低于100平米。对于一些小住房的酒店式公寓住宅,下一步也打算纳入商品房住宅一起计算。

如何保障中低收入者住房?

今年竣工经适房120万平米

南京的低收入和最低收入家庭的住房如何保障?南京市房产局统计:截至10月底,南京新开工经济适用房122.43万平方米,在建工程总量202万平方米,到年底可以竣工120万平米;南京市政府提出的3年建设储备1000套廉租住房的任务已全部分解到各个项目中去,年底可完成;自7月起,南京将申请租赁住房补贴的条件从使用面积8平方米放宽到12平方米,三个月内全市共新增290户城镇最低收入家庭享受了廉租住房租赁补贴,目前租赁补贴户达1900户,租金减免达7500户。

郭宏定表示,明年南京将开工经济适用房200万平方米,竣工经济适用房120万平方米。而对南京经济适用房申购的"拆迁补偿款要低于10万元"的条件是否将改为15万元,目前还正在酝酿。

快报记者 尹晓波

明年出新60个老小区

同意物业进驻的每个出新小区予以10万元的物业开办费贴补

□快报讯(记者 尹晓波) 南京今年45个老小区出新工程本月底全部完工。与此同时,南京市房产部门昨天初步排出了明年60个老小区的出新计划。和今年的贴补政策一样,对明年出新的各个老小区也将贴补10万元的物业开办费。

小区出新、房屋整治、危破房屋拆迁,是今年房产部门的三项重点工程。目前南京市已有45个老小区出新基本竣工,本月底全部竣工,其中8个小区已完成初步验收。房屋整治已竣工852幢,占总量的95%,27个"拆破"项目开工19个,已完成拆迁房屋面积30万平方米,提前完成了20万平方米的年度"拆破"计划。

南京市房产局副局长郭宏定昨天还透露说,在明年的南京房产"2268工程"中,房产部门将"开工经济适用房200万平方米,完成20万平方米危破房屋拆迁改造,出新60个老旧小区,整治800幢老房屋",对于出新的老小区贴补政策和今年一样:必须引进物业达到长效管理的效果,同时给同意接受物业进驻的每个出新小区予以10万元的物业开办费贴补。

百大家电品牌共贺苏宁卡子门店本周末升级开业

苏宁卡子门店将在本周六盛大重张,百大家电品牌联手助阵苏宁开业盛宴。面对即将开启的岁末家电市场,各家电工厂推出了12月第一份大型促销清单,意欲借苏宁卡子门店的开业打造第一场岁末家电盛宴。

百大家电品牌助阵 厂商联手百万让利

苏宁电器日前刚刚完成了一份史无前例的采购大单——涉及七大品类总共2000万台的巨额全球采购。苏宁电器强劲蓄势驰春岁末家电市场的决心彰显无疑,其中有一部分促销资源宜率先投放苏宁卡子门店的促销中。

近日,包括TCL、三星、夏普、内门子、戴森吸尘器、摩托罗拉、伊莱克斯、广州松下等家电品牌的高层首脑纷纷来到苏宁电器南京总部。厂商双方进行了深入的沟通和交流,并签署一系列战略合作协议。苏宁斥巨资对这批以合资品牌为主的供应商进行了现金采购。长期以来苏宁物流配送方面的服务、信息、人才建设以及店面的标准化管理使苏宁的单店销量和效益在业界遥遥领先,苏宁先后与多个家电品牌建立了供应链的对接。双方采用成熟的直供模式,大单采购更是直接降低了商品的单价,将更多的优惠资源超供给消费者。

苏宁卡子门店升级开业 全品类大"惠"战一触即发

苏宁卡子门店开业期间,苏宁以2000万台采购大单为基础,携手各大家电厂商推出12月份第一波促销让利风暴,总让利金额超过百万元。

12月初的家电市场将迎来一场让利促销风暴,彩电、小家电、空调、冰箱、手机、电脑、数码等七大品类都推出了力度空前的促销活动。苏宁卡子门店开业将成为岁末家电旺季正式启动的标志。苏宁电器随后也将有一系列的大型促销跟进,打造一场全品类家电促销的盛宴。以手机为例,摩托罗拉、诺基亚、索尼爱立信、三星、联想、夏新等手机品牌也在开业期间推出联合促销活动,手机最高直降1200元,摩托罗拉手机"靓仪"198元限量发售。苏宁卡子门店开业直接引爆了岁末厂商家电市场,全品类全面让利,为整个市场注入了又一股新的活力。

苏宁彩电让利空前 倾力打造平板消费风暴

苏宁卡子门店开业期间,各大彩电品牌鼎力支持苏宁电器的促销,消费者购买长虹彩电指定型号无线耳机,购买康佳彩电指定型号送电磁炉,购买飞利浦指定型号送DVD,购买DVD指定型号送移动硬盘,购买熊猫指定型号送咖啡壶、电磁炉等。同时,苏宁电器采购了数十万元的礼品,吸尘器、套锅、小财宝、迷你音响、厨房四件套、DVD电视、20英寸液晶电视等礼品买彩电依型号赠送。据苏宁电器相关负责人介绍,在苏宁卡子门店开业期间,名牌DVD跌破100元,名牌21寸彩电跌破450元,名牌32寸液晶电视跌破3880元,名牌40寸液晶电视跌破7880元,名牌42寸液晶电视跌破8880元,名牌46寸液晶电视跌破10800元。

苏宁卡子门店盛大重张开业将成为岁末家电市场的第一场让利风暴。