

不少买房人希望及时将房产变现

# 6月中旬,挂牌量大幅增长

最近一段时间,南京商品房市场的打折促销之风颇盛,本来已经很冷淡的二手房市场犹如雪上加霜。购房者持续观望的氛围使部分房主认为短期内房价难以大幅上涨,他们中的一些人希望及时将房产变现。在这种背景下,6月中旬,南京市二手房挂牌量大幅上涨。

据365地产家居网统计,6月中旬,全市个人二手房挂牌量为6223套,比上旬增长11.8%,挂牌量出现反弹。其中,白下区和江宁区分别以1017套和1013

套位居挂牌量前两位,鼓楼区以841套位居第三,玄武区和建邺区的挂牌量分别为622套和599套,下关区和秦淮区分别挂牌515套和512套,栖霞区和雨花台区分别挂牌474套和206套。江北方面,浦口区挂牌296套,六合区则为101套。相比上旬,江南八区挂牌量增长12.35%,江宁、浦口和六合三区挂牌量增长9.81%。

价格方面,6月中旬全市二手房个人挂牌均价为7384元/平方米,与上旬7376元

/平方米的均价基本持平。其中,主城和江北片区均价略有降低,而江宁区均价有所上升。各区挂牌均价分别为:鼓楼区10312元/平方米、白下区9653元/平方米、玄武区9242元/平方米、秦淮区9124元/平方米、建邺区9014元/平方米、下关区7496元/平方米、雨花台区7007元/平方米、栖霞区6831元/平方米、江宁区6155元/平方米、浦口区4589元/平方米、六合区3619元/平方米。

虽然二手房市场整体比

较冷淡,但浦口区的市场却出现回暖迹象。据友邦市场部调查,浦口6月中旬比上旬成交量提高了78%,咨询量提高了65.6%,新增房源量提高了18%。浦口二手房价初步稳定在3800元/平方米左右,购买人群以本地年轻人以及外地带户口人群为主,成交户型大多是60—90平方米的小户型。据业内人士分析,随着卖方对江北二手房市场的充分了解,房价已降到让买方能基本接受的价位,将使成交量大幅上升。

快报记者 张玮玲

## 一套房子半年能换三个主人 月牙湖周边房屋交易很频繁

日前,记者在城东月牙湖附近的一些小区采访时发现,五花八门的收购现房广告贴满楼道、塞入门缝,更有甚者主动上门要求收购。梅花山庄附近一中介公司的负责人告诉记者,由于受诸多不确定因素的影响,不少房主急于抛售房子,而与此同时,一些精明的买家也认为是出手拿房的好时机。据悉,月牙湖小区有的房子在短短半年里,已有三到五次不等的上市交易记录。

### 如走马灯般 一套房子半年换三个主人

记者在走访时发现,首蓿园大街不足500米的一段路上,有六家二手房中介机构,家家忙得不亦乐乎。附近的一些居民戏称这里的小区周边“两多一少”,即二手房中介多、银行多、停车位少。据一家刚开张不久的中介公司门店店长介绍,由于新盘在配套等方面存在一些不确定的因素,不少购房者就把目光投向小区环境不错、配套成熟、离新街口不远的城东板块的二手房。这一区

域挂牌价每平方米在12000-15000元左右,拎包可住,转手就赚。据海月花园杨女士介绍,她对门半年里,像走马灯一样换了3个主人,隔三差五搬家、装修,搞得她这个老业主都有些不适应了。

### 宜住宜投资 月牙湖周边房子很走俏

受国家宏观调控政策的影响,目前南京的楼市交易趋淡,一些楼盘甚至出现打折降价的现象。不过,目前观望情绪虽然浓厚,但一些性价比好的房子还是很有市场。一些中

介机构的人士对目前城东板块的二手房,特别是月牙湖周边的一些房子非常看好。一家著名中介的相关负责人表示,地铁二号线将贯穿这一地区,这里位置好、环境好、交通便利,这里的房子相比其他一些区域,拿在手里可保值增值。“一群‘宜住宜投资’的人看好城东二手房,助长该区房源的走俏。”首蓿园大街一家房产中介公司的负责人说,城东有的房子在五六家中介同时挂牌,为抢收一套房源,中介公司恨不得在每幢楼房里都设个办事处。

快报记者 陈勇民

### 维权案例

## 精装修房被房客随意糟蹋 若不能举证只能自认倒霉

[案例回放] 房租还不够装修损失费

去年10月,张先生和李某签订了房屋租赁合同,约定将自己精装修的一套三居室出租给李某,租期为一年。谁知今年2月初,李某却拒付租金,并单方面要求解除租赁合同。

更令张先生意想不到的,当他前去收房时竟发现:才过了短短几个月,这套精装修的房屋已面目全非!原先敞亮通透的大客厅被“飞”来的一堵墙隔出一间狭窄的小黑屋。客厅和卧室的实木地板都损坏严重,被踩出很多高跟鞋印,坑坑洼洼的。原来光滑的墙面上也被钉进了许多钉子。张先生急忙找装修公司咨询,得知基本恢复房屋原貌,需花费3万多元。

对于李某的做法,张先生十分气愤,“我收取的几千元房租还不够装修损失费呢!”张先生认为,李某应将房屋恢复原状。但李某以合同未约定为由,拒绝承担这几个月房租以外的任何费用。

张先生就此事询问律师:“难道我要求李某恢复房屋原状不合理吗?”

[律师出马] 出租前为房屋原状留证

根据我国《合同法》中有关“租赁合同”的规定,“承租人未按照约定的方法或者租赁物的性质使用租赁物,致使租赁物受到损失的,出租人可以解除合同并要求赔偿损失”,否则承租人将不承担损害赔偿赔偿责任。

因此,张先生如果要求李某恢复房屋原状,必须证明房屋的装修损坏是李某不正当使用造成的,而不是使用中的正常磨损、损坏。另外,他须举证李某承租前该房屋的原始状况。

张先生向李某索赔金额应这样计算:“房屋原装修价值”减去“房屋现装修价值”,再扣除“房屋正常使用磨损、损坏价值”,其计算结果就是李某“非正常使用造成的房屋装修损失”。

在实践中,法院一般会判决承租人应以现金方式赔偿出租人装修损失,而不是把房屋恢复原状,因后者在执行中往往会出现问题。如果双方对装修价值存在争议,诉讼中还需权威评估机构予以评估,张先生作为原告需预交鉴定费。

本案的另一焦点是:房屋原状是怎样的。根据“谁主张、谁举证”的原则,张先生作为原告对房屋原状负有举证义务。如果张先生拿不出充足的证据,李先生再来个“死不认账”,法院很可能无法支持张先生的主张,张先生最终也只能吞下这个苦果。

由于平时生活中老百姓法律知识欠缺,因而往往在租赁合同中所出租房屋的原状约定不明确,或根本没约定,这就造成诉讼中出租人因举证不能而败诉的法律后果。

律师提醒大家,出租房屋前,应在合同中注明房屋交付时的原始状况,如有条件可对房屋交付时的整体情况拍照或录像,以便出现纠纷后有据可寻。 林靖



**我爱我家**  
www.5i5j.com  
租售热线: 8369 8888  
写字楼、商铺: 8327 2967

## 月牙湖花园——绝版好房 独家代理

抢购热线: 84868732—84868722

<b>推荐房源</b>	华保新寓 81.8万 3419903 77.9m² 精装 86481567	高教新村 73万 3770818 78m² 精装 86481355	宁工新寓 68.8万 3789933 74.9m² 精装 86481567	金基唐城 238万 3759762 143m² 精装全湖景 86668075	莫愁湖东路 46万 3642441 50.3m² 院子20平 86668075	蔚蓝之都 130万 3581607 130.1m² 精装 83697085	金源太古城 125万 3737270 117m² 精装 83326586	北外滩水城 80万 3737222 157m² 毛坯 83326586	银轮花园 138万 3598596 131.8m² 简装 86551023	白鹭花园 138万 3728229 148.5m² 精装 86551023	南湖东路 48.9万 3599601 58.5m² 豪装 86557201	万达紫金明珠 29万 3668877 38.5m² 毛坯 86557201				
	迎宾馆 36.8万 3590333 43.8m² 精装 86557201	象山雅苑 63万 3675036 74m² 精装 86557201	嘉业国际城 54.8万 3789868 59.7m² 精装含税 86800159	嘉业国际城 54.8万 3654236 56.2m² 精装含税 86800159	花园路 58万 3304605 72m² 精装 85433612	孝陵卫 49号 85万 3617614 94.9m² 无税双南 84302701	雯锦雅苑 90万 3650044 110.2m² 精装 85356570	北门桥 55万 3798858 55.4m² 精装 83197421	玉塘村 49万 3698677 59.7m² 双南一北 83197421	首蓿山庄 46万 3662542 57.1m² 毛坯 84868722	将军塘 49.8万 3526015 66.8m² 简装 84868732	中和桥 57万 3372958 65.8m² 精装 84646546	银城东苑 173万 3421629 126.8m² 精装 84280801			
	钟山花园城 170万 3303519 149.1m² 精装 84280801	龙翔雅苑 44万 3726369 50.9m² 毛坯 52262892	江南名府 165万 3383731 114.7m² 全装修环境好 52261833	阅城国际 99万 3557682 119m² 毛坯,含税 52459982	21世纪假日花园 87万 3599657 139.7m² 毛坯 52127125	天润城 41万 3749440 104m² 实用三房 58575513	威尼斯水城 52万 3547865 115m² 南北全明 52131713	威尼斯水城 41万 3345635 93m² 新空毛坯 58652270	<b>学区房</b>	广州路 95万 3743772 71.5m² 学区房源 84718427	五台山庄 162万 3667296 104.1m² 拉小双学区 83697085	新安里 62万 3750089 58.2m² 南师附小 83197421	长发东村 106万 3785862 108.7m² 瑞北学区 84646546			
	凤凰花园城 56万 3498729 62.1m² 力小学区 86260907	<b>精装婚房</b>	新城市假日 100万 3751258 58.5m² 婚装 86668075	安如村 43万 3750478 50m² 婚装 86450671	瑞金新村 45.5万 3563747 48.1m² 精装送设施 84809913	澳丽家园 63万 3606676 40m² 单身公寓 84646546	利民小区 75万 3002503 143m² 精装实惠 52131713	<b>地铁房源</b>	王府花园 180万 3670356 120m² 地铁附近 84465105	建邺路小区 65万 3797640 67m² 地铁附近 84465105	市政天元城 71万 3669033 118m² 地铁小区 52131713	万欣花园 70万 3789845 122.3m² 地铁小区 52131713	西华东村 47万 3200304 40.7m² 地铁口 84646546			
<b>鼓楼</b>	亚都景园 65万 3052270 85.4m² 精装 83471810	新和园 70万 3785011 72.6m² 无税,送地下室 83471810	金银街 50万 3782746 47.3m² 地段优 83471810	金陵世纪花园 156.5万 3595647 146.3m² 精装 86481355	管家桥 76.8万 3683298 77.1m² 精装 84718427	五台花园 328万 3597865 196m² 精装跃层 83697085	长阳花园 162万 3794214 127m² 小区中间 86260907	<b>玄武</b>	金贸新寓 75万 3790195 76.3m² 双南观湖景 86668075	滨江奥体静苑 90万 3653617 93.6m² 新空房 84718427	<b>白下</b>	湖景花园 210万 3736803 140.4m² 精装 85433612	锁金村 49.5万 3654237 55.6m² 简装 85433612			
	和馨家园 293.52万 3793818 296.4m² 商铺 84302701	教师公寓 52万 3757705 61.4m² 精装满5年 84302701	墨香山庄 122万 3601809 144.4m² 毛坯 85356570	电力公司宿舍 38万 3620821 57.4m² 全装 85356570	珠江路 56.5万 3545139 55.6m² 双南交通便利 84809913	三条巷 38万 3754679 41.3m² 简装 86649336	<b>精装5A甲级写字楼</b>	金贸新寓 75万 3790195 76.3m² 双南观湖景 86668075	未来城 59万 3792288 45.2m² 投资首选 83197422	红森公寓 90万 3722098 84m² 精装 85518613	<b>秦淮雨花</b>	复成里 59万 3532440 64.8m² 简装 86649336	富丽山庄 100万 3698780 92.3m² 精装 84280801	钟山花园城 149万 3460122 135.6m² 毛坯 84280801	丽景华庭 80万 3785787 83.3m² 精装 52626031	
	阳光里 60万 3479092 81.7m² 简装 52626031	怡馨花园 91万 3787759 98.2m² 拎包入住 52614040	良辰美景 115万 3784530 110.2m² 拎包入住 52633957	怡水嘉园 78万 3761844 100m² 05年新空毛坯 52633957	白鹭小区 54.4万 3654864 66.3m² 简装 52262892	华静家园 118万 3499463 92.2m² 毛坯 52262892	豆腐坊 54万 3784421 66m² 小三房楼层好 52261833	达莱公寓 88万 3662122 78.2m² 全装修楼层好 52261833	时代雅居 61万 3584526 99.9m² 精装无税 52131713	泰龙家园 105万 3772443 142m² 精装全明 52459982	翠岛花城 113万 3784404 125m² 精装 52459982	托乐嘉 33.8万 3748992 53m² 品位装修 52113977	银湾花园 65万 3752291 117m² 景观房 84198016	华汇康城 62万 3751587 124.3m² 双南一北 84198016	东郊小镇 24万 3746982 37.7m² 精装 84198016	湖滨世纪花园 120万 3579224 204m² 毛坯 52120151
	21世纪现代城 61万 3723249 95m² 毛坯 52120151	<b>浦口下关</b>	威尼斯水城 38.5万 3791334 90m² 朝南毛坯 58575513	天润城 54万 3469682 120m² 精装 58652771	威尼斯水城 45万 3704551 98m² 新空毛坯 58652771	威尼斯洋房 81万 3227746 157m² 新空毛坯 58610016	<b>买卖江北房源</b>	金陵新九村 44.3万 3451635 60.2m² 精装修低 58716361	金陵新八村 32.5万 3723365 40m² 精装 58715615	金陵新五村 43.2万 3779030 60m² 价格低 58715615	红山山庄 110万 3763764 110m² 精装 85518613	长营村 62万 3702527 80m² 精装 85518613	杰海新寓 126万 3777038 130m² 豪装 85518613	<b>聘</b>	<b>店经理 房产经纪人</b> (1)底薪保障+高额提成+额外奖励 (2)一经录用即签订劳动合同 (3)五险齐全 福利完善 有年假 地址 广州路189号人防大厦13楼 邮箱 hr_nj@mail.5i5j.com 电话 83272983 83272985	