

# 房难卖,房主纷纷转售为租

## 房源量剧增导致租金难提价

南京楼市整体处于“高位盘整期”,在一手商品住房成交量持续“新年低谷”的同时,二手房成交量也显现下跌疲态,一些房主纷纷将出售房源转为出租。根据多家二手房公司统计,今年1月份以来租赁房源不断涌入市场,房租反而出现了租赁旺季上涨乏力的反常迹象。

►数据来源:我爱我家

### 租金一年才涨了3600元

市民廖先生昨天将挂售的一套房子,改为了租赁状态。可是这一改之后,他有点蒙了:租金怎么这么便宜啊?

廖先生说,他的房子位于仙鹤街附近一老小区,53平方米的二居室,去年底市场售价在65万元左右。今年1月份他挂售了房源,65万元的价格,很多人看房,但都在还价,“嫌买房人还价麻烦,索性先出租吧!”

廖先生问了一家中介公司,说类似这样的房子只能租到1400~1500元/月左右,“去年这个时候租就是1200元/月,一年就涨了300元/月?”他自己

算了一笔账,房子的售价去年1月份在52万元左右,一年时间涨了13万元;而租金一年涨了3600元。按照一年房价的涨价额,13万元的差额,300元/月要租36年才能补回来!

### 房源量剧增,租金难提价

“租金一直是缓慢上涨的。”南京“我爱我家”市场部经理舒莉莉说,他们公司统计的数据显示,2005年南京市平均租金是1195元/月/套,2009年平均租金是1518元/月/套,5年才涨了323元,涨幅仅27%。而2008年和2009年的租金环比上年涨幅只有1%(具体见附表)。

“满堂红置业”南京分公司

附表				
年份	月均租金(元)	月租金涨幅(%)	租赁成交量(套)	成交量涨幅(%)
2005	1195	—	2926	—
2006	1380	15%	3845	31%
2007	1486	8%	4524	18%
2008	1498	1%	8899	97%
2009	1518	1%	9294	4%

提供的数据是,今年1月份(1日~24日)南京市房屋平均租金是1616元/月/套,而去年12月份为1546元/月/套,1个月仅涨了70元,幅度显然不能和房价上涨的幅度相比。

“我爱我家”统计显示,今年1月中旬,租房的客源量环比上月同期涨了23.6%,而房源量也随之增加了30%,目前的供求比在2.3:1左右。舒莉莉说,因为很多房客会选择在12月底退租,“每年的1、2月份是一个租赁旺季,房源量也多,但恰恰因为房源众多,租金反而提不上来了”。

### 出售和出租首现“倒挂”

二手房成交量在1月份快

速回调后,1月1日~24日仅成交了4852套,“周末冷效应”也再次出现。网上房地产显示,24日当天,南京市二手住房仅成交8套。“安居客”网站相关人士认为:“近期的房子难卖,也导致了房主纷纷转售为租。”

“365地产业网”数据显示,截止到17点,25日当天南京市个人挂牌出租房源量达到1603套,是往常日出租房源量的2.5倍多,而当天挂售的个人二手房源不足700套,今年以来出售和出租房源首现“倒挂”现象。

舒莉莉分析说,今年的住宅租赁市场肯定是供大于求,租赁价格的波动将由此受到影响。

快报记者 尹晓波

# 为房产父子绝交 老人伤心割腕

昨天上午10点左右,下关工农新村的陈老太结束晨练回到家,推开房门,眼前的一幕吓得她两腿发软:84岁的老伴老张躺在客厅里,地板上积了一大摊血——他用剃须刀片,割开了自己的左手腕。被送进医院急救室后,老张老泪纵横,“是儿子逼我的啊……”这究竟是怎么回事?

### 房产给老伴儿子不满

老张夫妇有一子三女,儿子张强是老大。因为常年在外当海员,很少回家。直到一个多月前,张强退休了,才回到南京。一家人本该开开心心的,可没想到的是,一场矛盾将这个家闹翻了天。起因就是老张夫妇目前住的一套30多平米的老房子。

老张身体不好,继承的事就被提了出来。张强回到南京后,来看望父母时,也提到了房子。他提出,房子应该由他继承,至少要分给他一半。结果遭到了母亲的反对:“你还有3个妹妹,凭什么房子你要占一半?要分的话,每个孩子一份。”为此,陈老



老人被送往医院

太和儿子几次发生争吵。上个月,当着全家人的面,老张写下了遗嘱,房子由75岁的老伴继承。“当时儿子也没说什么,但第二天,他带着孙子来家里闹,说房子应该给他一半。”

大女儿当时也在场,“大哥拿刀出来要和我们拼,要争财产,我们后来报了警。”这场冲突的结果是父子俩断绝关系。张强和儿子还分别写下了一份“声明”,称

“不再打扰他们,从此不再来”。

### 伤心老父割腕自杀

躺在医院里,老张推开护士给他插的氧气管。“不要,不要。”老张不住地呻吟,“儿子孙子逼我的,跟我脱离关系,我心里难受啊,难过啊……”老张不停地重复着这几句话,眼泪滴在枕头上。

陈老太给儿子打去电话。

“你爸爸割腕自杀了。”张强显得有些吃惊,说话也有点结巴,“他……怎么……自杀怎么讲?”“他想不开。”“他有什么想不开……他不是不要我们了吗?”“他不要你,还是你不要他?”“他一点东西都不给我们了,还讲什么呢?”最终,张强称有点事,不能来医院。

### 儿子称父母把自己当“外人”

“房子让老太继承,天大的笑话。”在电话里,张强告诉记者,他父亲是好人,本来答应房子给他的,就因为老太他们“捣鬼”,房子最终才没给他。张强所说的“老太他们”,指的是陈老太和三个女儿及女婿。张强称,他是家里唯一的儿子,女婿是外姓人,但现在父母却把他当成了外人。张强认为,妹妹和女婿去父母家多,揩了不少油水,而他自己什么也没落着,“家产都给外人了,什么都不给我。”

(文中人物为化名)  
(朱先生爆料奖80元)  
快报记者 常毅文/摄

# 登记出错 房子一下“老”了16岁

## 房产局同意赔偿,但赔偿多少是个难题

从看房到查阅房产档案,再到买下房子,市民束先生从没怀疑过自己买下的这个二手房是建于1999年。直到去年9月份拿到房产证,束先生傻了眼,上面清楚地写明房子建筑年代竟然是1983年。房子怎么突然间匪夷所思地“老”了16岁?

### 原来买回一套“大龄”房

2008年,束先生在秦淮区菱角市看中了一套约50平米的二手房。因为房产证上并未标明房子的建筑年代,束先生担心有问题,于是和房主石先生一起到南京市房产档案馆调取了该房的房屋所有权(交易)登记审核表。表上房屋状况一栏中,建筑

年份的确为1999年。

有了行政机构的登记证明,束先生终于放了心,一次性付清了房屋的全款。此后由于一些原因,束先生没有办理房屋产权过户,拖到去年9月份才到南京市房产管理局办理。

待到9月中旬,房产证办好了,当他高兴地把这个盼了已久的证拿到手时,立刻觉得被泼了一盆冷水:房产证附记中赫然标明该房建筑年代为1983年。

### 一栋楼两个建筑年代

去年国庆后的第一周,束先生找到了南京市房产管理局综合管理科反映情况。

“一位姓康的女科长接待了

我,说下周再给答复。后来我又去了投诉科,一位老先生帮我继续跟领导反映。只是一直没有准确的答复。”直到去年12月,终于有了答案,“他们承认是工作人员疏忽,把房屋年代搞错了,这房子确实是1983年的。”

但他在房产局了解到另外一个情况,更是奇怪。那栋楼一单元二单元的房子都是1999年的,而他所在的三单元居然是1983年的。“这不是搞笑吗?我用1999年房子的价格买了一套1983年的房子。我这以后怎么出手?价格肯定会大打折扣,这个损失怎么算?”束先生遂向南京市房产管理局提出赔偿。

昨天,该局党办工作人员

说,事发后,他们已经追查到出错的工作人员,并已经做了内部处理。目前,房产局已经告知束先生,请他提出赔偿的标准,并通过法律程序来追偿,房产局会服从法院的判决。

事情至此似乎已经解决,但问题又来了。到底赔偿多少?江苏圣典律师事务所律师王宏分析,由于登记机关的错误导致损失,束先生可以通过法律途径索赔,但是这个损失量化的价值该如何计算是个难题,既没有标准,也不好评估。通常情况下,束先生这种情况最后可能由法官调解。

对此,束先生称,不能再等待下去,决定走司法程序讨回损失。快报记者 李彦

## 楼市大家谈

### 房价上涨 百姓也是推手

房价上涨总有各种理由,也就是所谓的推手。其实,房价上涨,百姓也是推手。

记得谁说过“环境提升素质”的话,我深表赞同。其实,社会发展的进程最大的特色还是改善人居环境,并不是居住面积由小变大的事,也不是资源共享的事,需要改善的其实是综合环境,包括人的素质。

曾经看过一条肉麻短信,说“你是我的心,你是我的肝,你是我生命里的四分之三”。这是恋人之间的暧昧,可用在自己的居处也很合适。家是港湾,一生中也有四分之三的时间与家为伴。

都说故土难离,如果老小区也和高档小区有同等的居住环境,人们也未必“背井离乡”。正是因为这“四分之三的无奈”,逼着他们对环境做出进一步的追求。

这本是人们最朴素最基本的要求,就像爱美之心人皆有之一样,因为谁都向往这“四分之三”是宁静而安逸的,是能给自己修身养性的地方,哪怕是去背负债务。

无形中,可能也正是这份无奈成了房价不断走高的推手,这份无奈多少还有些悲凉。

(金港科技 王光明)

## 楼市资讯

### 公积金二次贷款叫停? 纯属谣传!

快报讯(记者 尹晓波)市民祝小姐今年1月刚买了房,昨天接到银行电话让她赶紧办理公积金贷款,因为近期南京公积金将对“二次贷款”停止发放。不过,昨天南京公积金管理中心相关负责人表示“目前并没有这个说法,纯属谣传”。

祝小姐说,她2006年买了一套秦淮区60平方米的二手房,当时用过了公积金贷款。去年底将房子卖掉之后,今年1月初又买了一套面积大点的新商品房。按照去年10月10日起南京住房公积金管理中心执行的新规定,“夫妻双方任何一方曾经办理过住房公积金贷款,全部结清后再次申请住房公积金贷款的,其贷款额度为可贷额度的50%”。

她按照规定申请了公积金贷款,但昨天贷款银行告诉她,说“南京市的公积金将无法二次使用,近日就要出台正式文件,赶快找人提前审批”。

“没这回事啊!”南京住房公积金管理中心贷款处负责人予以了否认。不过,他也表示,这里面是不是有个“误会”:因为省级机关住房公积金从去年10月19日起,对于已办理过公积金贷款的客户,再次购房时暂时停止申贷省公积金。

### 白下区今年再建 四千多套经适房

昨天,记者从白下区政府获悉,加快保障性住房建设是该区今年民生工作的重头戏!目前,该区经济适用房四期已竣工,五期也进入收尾阶段,预计到今年9月份,5200多户低收入家庭将乔迁新居。

白下区房产局相关领导透露,白下区还有11个项目,4000套左右的缺口,需要在五期北扩、六期南扩和杨庄六号地块安排,今年将全部开工建设。其中,五期北扩在石杨路东侧,六期南扩位于七桥瓮公园东侧,两个项目将于明年完工,可提供经适房1500套左右。杨庄6号地块位于紫金万达名苑小区以西,宁芜铁路南侧,可建经适房3000套左右。

通讯员 王络 锋蔡嘉  
快报记者 钟晓敏