

南京楼市新政出台一周

首个双休日市场观望情绪加重——

南京八区仅成交10套新房

楼市冷暖

连续两天,南京江南八区都只成交了5套新商品房,江宁江北的成交比重正在加大。限购令生效一周后,政策对楼市的影响正在扩散,虽然刚需依旧存在,但整个市场的观望情绪逐渐加重。

根据网上房地产的统计,前天南京江南八区只成交了5套新商品房,而全市也才成交9套;就认购数量而言,全市有64套,但江南八区仅有14套。昨天,南京全市成交30套,江南八区仍然只有5套;认购的37套中,江南八区只有区区9套。

不过结合上个周末江北天润城等楼盘实际销售的表现来看,的确有的楼盘暂时还没有将数据上传,例如昨天大卖的天润城竟然“榜上无名”,这可能也是导致这个周末楼市成交数据如此惨淡的原因之一。

江宁江北以往只能占据楼市成交量的半壁江山,但由于刚需购房者较多,限购令后江北成交的比重逐渐增加,就上个周末而言,已经成了绝对主力。

江北的天润城前天推出近两百套房源,为了能够排上挑选房源的好位置,有购房人提前30多个小时在售楼处外排队,上周五售楼处发了100多个号。与整

个市场的冷清相反,天润城这次开盘,均价涨了300—400元,其中12街区的均价已经达到9000元,可谓“逆市涨价”。

但涨价挡不住刚需。周末两天,天润城总共卖出114套,新推房源消化过半。虽然没有出现抢购的场面,但这样的结果也让售楼处负责人员连称“满意”。

城北尧化门地区的旭日雅筑上个周末推出最后一幢楼的24套新房。与天润城相仿,这个楼盘也是主打中小户型,9400元的均价比之前同样略有上涨。从现场销控表上可以看到,两天下来旭日雅筑同样销售过半,看来开发商涨价的确有底气。

网博地产研究机构总经理孙海认为,主城区认购和成交数量的萎缩,正是限购令对楼市影响的最直接表现。由于主城区的房价相对较高,高档房相对较多,是改善型和投资型的购房人更多选择的区域。限购令的出台,让这两类购房人群马上“冷却”下来;而江宁江北由于是刚需人群购买的集中地区,所受影响会小些。“另外,现在刚刚开春,新楼盘上市数量也比较少,整个供应量还没有上去;开发商和购房人对新政还有个消化和观望时期,这也会导致楼市成交量清淡。”

快报记者 马乐乐

调查

约七成江苏人承认骑电动车超速

问卷调查还显示,超三成人遇过刹不住车的险情

不久前,江苏省消费者协会、江苏省自行车电动车协会联合就电动自行车消费使用在全省发起问卷调查,共计3626名消费者做出了选择。调查发现,约七成骑车人承认自己骑车“超速”。

“超速”者太多让人担忧

马路上,人们常常看到一些电动车“突突”直窜,恨不得与汽车并驾齐驱。不过根据《电动自行车通用技术条件》规定,电动自行车的车速最高限定在时速20公里之内。这速度还比不上上一辆快速前进的自行车。2010年5月1日开始实行的《南京市道路交通安全管理条例》则规定,电动车时速不得超过15公里。事实上,调查中发现,能做到这一点的消费者仅有37%,39%的人承认自己的时速为25公里,更有人超过35公里。虽然许多厂家对电动自行车加装了限速装置,但这种装置非常容易被改装。

南京市薛先生认为,如果电动车的速度普遍赶上摩托车,那意味着非机动车行驶通道上的车辆速度将大大提高,这对于行人和骑自行车的人来说都不是好消息。

不过也有业内人士提出,现行的限速标准可否适当提高。考虑到安全因素,提高到时速25公里比较合适;如今城市越来越大,更多人居住到远离单位所在主城区的郊区,过去的限速规定已跟不上形势了。

超三成人遇过刹不住车的险情

电动自行车普遍开得偏快,刹车性能的好坏自然至关重要。而调查中发现,35%的消费者遇到过刹车不灵的情况,有时想刹车根本刹不住,非常危险。

调查报告也提出,在目前消费者骑车速度普遍偏快的情况,如果车辆的刹车等零部件不能及时起到安全保障效果,很容易引发交通事故,“这说明生产企业对零部件的进货把关不严,对车辆的产品质量和消费者人身安全的关注度不够。”

刹车不灵的情况为啥比比皆是?有业内人士认为,这是刹车系统和车速不匹配,“双重标准”造成的。因为厂家目前生产标准主要是按照《电动自行车通用技术条件》的标准进行的,刹车系统也是参照时速20公里的指标设计的。目前的电动自行车综合安全性能差、制动性差的情况相当普遍。一方面,电动自行车速度普遍超过规定时速,有的甚至超过不止一倍,但是出于成本考虑,绝大多数电动自行车厂商采用的刹车系统还是类似自行车刹车的那种线刹。刹车系统和车速不能匹配,刹车线非常容易断裂,无法达到满意的刹车效果,也会造成严重的安全问题。要想刹车更保险,厂家必须针对更高的时速对刹车系统进行设计改造。

商家兑现“三包”承诺的不多

除了刹车失灵让人胆战心惊外,电动车的售后服务环节也广为诟病。对于“三包规定”,仅有16%的消费者认为厂家完全兑现,另外62%的人表示商家只做到了部分承诺,还有12%的人是向主管部门投诉后商家才受理的,更有10%的人表示根本所谓承诺从来没见过。也就是说,不少人被迫在维修上自掏腰包。

目前,江苏针对电动车“三包”尚没有出台统一的行业政策。对此,59%的消费者“十分期盼”能早日出台,还有36%的消费者“希望出台”,共有95%的人欢迎统一的“三包”政策出台。

快报记者 沈晓伟

有人5万元叫卖首套房产权
律师:抵押协议看着有效其实风险很大

关注样本

南京限购令将不少人挡在购房的门槛外面。新政之下,不少人开始想“假离婚”等歪招,昨天,一个网友发帖兜售“首套房置业权”引发关注。律师指出,按这个思路走的确可以绕开限购,但是存在的风险很大,很可能最后“鸡飞蛋打”。

有专家提出,在购房成本提高的当下,置业争取一次到位,要珍惜手中的购房权。在这种情况下,一名网友昨天发帖宣称,“5万出售首套房置业权啦,买主净得价,非诚勿扰”,自然引起了网友的关注。

5万元到底贵不贵?“太便宜了。”“经济。”有网友回应说。目前,南京地区的首套房首付比例暂时还是三成,这比起二套房的六成显然要少上很多,另外贷款利率虽然没有优惠,但也比二套房1.1倍的利率要低。况且,如果有人已经持有两套房,目前没有购房资格,5万元的购房资格看上去还比较

诱人。

南京金协和律师事务所副主任张明文认为,这个网友提出的办法有可操作性,但是风险挺大,最好别钻这个空子。

张明文举例说,假设现在市民徐先生购买了这名网友的首套房置业权。如果徐先生想购买的这套房子是100万元,那么他可以把房款交给这位网友,由网友以自己的名义向开发商购房。接下来,徐先生再与这位网友签订一份抵押协议,协议中约定,这位网友借徐先生150万元,同时将房产抵押在徐先生名下,钱在1年后归还,如果届时无法归还,则这套房产直接归徐先生所有。1年后,徐先生将网友告上法院,案件还没开庭,这位网友就找到法官说“没错,我是没钱还,愿意将房子抵债”。于是,双方在法院达成调解协议:房产归徐先生所有。最后,徐先生凭着法院的调解书,到房产部门办理权属变更,这套房子也就到了他的名下。

快报记者 马乐乐

有房主不肯退两万定金
律师:通过法律途径可以要求退

关注样本

南京限购令的出台,让一些购房人在交出定金后,却面临合同无法继续下去的尴尬境地。律师指出,双方合同应当自然解除,这些购房人应当要求对方归还定金,如果遭到拒绝,购房人到法院打官司可以得到支持。

张先生今年过年后看中市区一套二手房,与房主签订了买卖合同,接着交了2万元定金。本来约定月底去办理鉴证,谁知中途却突然出现了限购令。张先生来南京工作才几个月,他将无法购房。“我找房主商量退定金,房主不同意。”张先生找到中介业务员,业务员帮他说话,可房主就是不退。

相似的情况出现在不少“抢跑”的新商品房楼盘中。由于不少已经交付了定金的买家已经受到三套房限制,若在2月19日前没有鉴证,将会卡

壳。但对于这些情况该不该退定金,不少楼盘态度尚不明朗。

目前,南京的税务和社保部门只能开具纳税或者社保缴费证明,却尚不能开具“不纳税、无社保证明”。类似于张先生这样的情况,似乎陷入了要不回定金的难题。

江苏东恒律师事务所谢瑛律师说,按照法律规定,类似于张先生这样的情况属于合同法上的情势变更。“买房人无法预料到限购令的出台,因此这时卖方应当将定金退还给买房人,双方合同自动解除。”

卖方不愿意退还定金,张先生可以通过法律途径要回吗?谢瑛认为完全可以。“买房人只要提供证据,比如已经有两套房的,可以拿出两张房产证;比如在宁才工作不到一年的可以提供单位的证明,没有工作的可以提供证人证言。卖方拿不出足够的反证来推翻的,法院就一定会支持买房人。”快报记者 马乐乐



漫画 张冰洁

南京离婚人数略有增加

开单身证明的多了,一周就开出1000多张

相关消息

随着一些城市相继出台住房限购令调控细则,一些人想出了利用“假离婚”规避政策的怪招。南京是否也有市民效仿呢?记者昨天从南京各区婚姻登记处了解到,南京限购令出台后的第一周,南京有513对夫妻离婚,比去年同期增加了33对,如果平摊到每家登记处,也就只增加了两对。

“离婚数字”未显现较大波动

“与平日差不多吧。”玄武区婚姻登记处工作人员告诉记者,按照这么多年的惯例,每个周一,离婚是最多的。但是南京限购令出台后的第一个工作日,也恰逢周一,他们区就只有两对离婚。一周下来,办理离婚手续的有37对,基本保持平稳,并未显现较大波动。

鼓楼区婚姻登记处的工作人员也表示,上一周,与同期来办理离婚手续的总数持平。离婚后,立刻办理单身证明的不多,基本是隔几天来开具离婚证明,不过只有零星几个。到底是真离还是假离,他们也很难从表面上看出来,因为现在的离婚者很看重隐私。

鼓楼区婚姻登记处负责人夏主任认为,假离婚也许可以钻政策的漏洞,但现实中出现的众多“弄假成真”的案例又让人不胜唏嘘。夫妻双方一旦办理离婚登记后,婚姻关系就已解除。如果在假离婚期间一方弄假成真,到时候后悔也来不及了,可以说,离婚导致的财产法律风险远超出购房者的预期。

一周开出去1000多张单身证明

上一周,到婚姻登记处开单身证明的人明显增多,仅一周就开出1000余份“单身证明”,八成是“80后”。玄武区婚姻登记处工作人员告诉记者,只要是工作日,每天都有人来开“单身证明”。而婚姻登记处开出的这份“单身证明”其实是“无婚姻登记记录证明”。这样的“单身证明”,他们平均每天要开出四五十份,约占该区婚姻登记处工作量的一半。

“有人一个星期跑两三次,重复地开所谓的‘单身证明’证明他还未婚。”夏主任说,他们还特别安排了一名工作人员专门办理这项免费的业务,目前有些单位把婚姻登记处出具的无婚姻登记记录证明作为“单身证明”使用,如在购买房产、抵押贷款、转让不动产时都要用。

快报记者 项风华