

“金三”发疯 大卖6841套 是去年3月的3倍多

“银四”难说,业内人士认为刚需购买力出现疲态,需要新的刺激

春节时似乎还是满眼愁云惨雾,年后就峰回路转。刚刚过去的3月份,是让南京的不少开发商笑逐颜开的一个月。网上房地产统计显示,截至昨天傍晚6点,3月份南京楼市新房认购8100套,成交6841套,环比2月份分别大涨70%和85%。这样的认购和成交数据已经完全达到了限购之前楼市火爆的水平。

□现代快报记者 马乐乐

【成交数据】 3月份交易量飙到6841套

过去,3月份往往是一年楼市复苏的季节,被称之为“金三”。不过,去年2月份限购令的出台,让南京楼市跌入低谷。去年3月,南京仅成交2245套新房,而今年3月6841套的成交量是去年3月份的3倍多。

“开发商降价的诚意和买房人压抑需求的释放,直接造成了3月份楼市的火爆。”网尚研究机构

总经理李智认为,今年3月楼市的热,绝非简单的“季节性”因素,而是多重原因的叠加放大,本质上也不是正常的市场表现。

9.5折甚至9折贷款利率的出现,成为不少买房人出手的重要原因,不过开发商理性定价才是3月份楼市放量的根本前提。在热销排行榜上,低价推出八期房源的金地自在城以600套的销量高居销售数量第一。天润城、威尼斯水城、万锦熙岸和托乐嘉等楼盘同样也是价格上作出了不同程度的让步而换来了销量。

3月份楼市不仅仅是刚需的天下,高科荣域、凤凰熙岸等改善型楼盘同样销量不错,而这也被认为得益于理性定价。

【业内声音】 4月想复制3月销量? 难

尽管3月份上市房源高达近5000套,可经过3月份买房人的密集出手,南京楼市库存5个月来首次跌破5万套,到昨天已经减少到4.8万多套。

而4月份,开发商仍然将采取

快速跑路的策略,有统计显示,4月份有40家左右楼盘推房6000套左右,谋求在“金三”之后迎接“银四”。

不过业内人士对楼市能够迎来“银四”大多持谨慎态度。“3月下旬的认购量已经在逐步减少,这当中可能有刚需楼盘供应量暂时跟不上的因素,但从不少售楼处反馈的消息看,一大群刚需出手后购买力已经出现了一定的疲态。市场需要一段时间的积累,也需要新的促销来刺激。”一位业内人士表示。

创造“杀跌性回暖”这个名词的网尚研究机构总经理李智也认为,4月份楼市仍然将持续“杀跌性回暖”,成交量取决于开发商的诚意。

不过有统计发现,3月份买房人大量出手后,降价的现象少了,有的楼盘干脆取消了短暂的跳水,回归原价,这让部分统计机构得出了3月份南京楼市房价微涨的结论。有业内人士指出,总体看3月份房价是稳定的,而如果4月份没有新的降价行为刺激,将难以复制3月的井喷状态。

的姐调价听证会 摇出一个“双重”代表

的姐能不能当消费者代表? 各方说法不一



漫画 张冰洁

4月份,南京出租车价格调整听证会将召开,参加听证会人员名单将会在听证会召开15天前向社会公开。而在3月22日,南京市物价局邀请了市民代表、媒体记者和公证人员到场,对报名参加人员进行摇号,最终从70名市民中产生了消费者代表9名、旁听人员6名。其中,9名消费者代表中“藏着”一名的姐——东方出租公司党员车队队长臻莲娣,对于她的身份,有市民提出质疑。

□现代快报记者 张瑜 鲍铭东

今起,二手房交易必须网签

多了资金监管环节,部分交易会产贷款担保费和赎楼解押费

今天起,存量房网上交易管理平台正式投入使用,主城区八区存量房交易全面推行网签合同和资金监管,以保障交易安全。之前,网签试运行半个月,情况如何?昨天,南京市住建委就网签的热点话题召开了新闻发布会。

□现代快报记者 孙兰兰

■试运行情况 两笔二手房交易被叫停

通过存量房网上交易管理平台,市民可以完成存量房交易的房源信息核对、实名委托、挂牌出售、合同网签、贷款办理、产权登记、交易资金及佣金交割的所有手续。南京市住建委产权市场监管处副处长张艳介绍,新的交易流程与之前基本一致,只是对原有资金监管方法进行调整,房款须先存入监管账户,产权过户后才划转卖方账户,类似于“支付宝”第三方支付平台,通过整个流程的控制,使交易过程和资金更加透明、安全。

张艳介绍,试行短短半个月,就揪出了两起违规出售的案例。一套是位于升州路上60平米的房子,另一套是双拜岗的57平米房子,网上备案时工作人员发现这两处房源已经被拆迁冻结,不能买卖,于是立即叫停了这两宗交易,避免了不必要的纠纷。

记者了解到,试行半个月,只完成七八笔网签交易。有关人士称,他们从一些大中介公司了解到,每家手里还有几十笔网签,正在交易中。不过,与最近扎堆抢着用老方式办二手房买卖手续的相

比,网签数量很少。究其原因很简单,从中介公司来说,佣金要打入政府指定的监管账户,当然不愿意;从市民来说,五六百元的贷款担保费(公积金贷款500元/件;商业、组合贷款的600元/件)和至少1500元的赎楼解押服务费,按旧规定操作是有可能省下来的。

实行网签后,交易保证机构为买方提供贷款担保服务以及为卖方赎楼提供解押担保服务时,将收取一定费用。而南京指定的交易保证机构是南京市房屋置业担保有限公司。

■热点回应 怎么多出赎楼解押费?

尚未办结的单子怎么办?

实行网签,交易进行中、尚未办结的二手房单子该怎么办?

南京市住建委存量房管理科科长祁亚军介绍,无论是通过中介,还是自行交易的,只要提供交易合同和银行出具的履行资金支付凭证,就可以向房管部门提出申请免于资金监管,否则都要重新进行资金监管。

监管期利息会不会退?

南京一年二手房的交易额,高达四五百亿元。这么多的钱,都在监管账户短暂停留,利息也相当可观。

祁亚军表示,对于监管资金

在滞留期间产生的利息,将按照银行同期活期存款利率进行结算支付;如果交易不成功,这笔钱退回时,也会算上利息。

为何中介佣金也要监管?

目前,全国有不少城市都已经实行了二手房网签,对于房款都有监管,但对中介的佣金监管,只有南京是这样要求的,这让不少中介公司叫苦连天。为何要实行佣金监管?

祁亚军解释,这是为了避免佣金纠纷。目前在二手房市场上,重签约、轻服务,每年涉及到的佣金纠纷都有三四百件。将佣金监管起来,可以促进中介机构提高服务质量,更好地维护市民权益。

赎楼解押费用是否合理?

如果房主在卖房时仍然没有还清贷款,那么,以后必须支付一笔赎楼解押费用。收取标准是:卖方还贷金额小于等于50万元的,1500元/件;还贷金额大于50万元的,按还贷金额的千分之三收取。这不是一项新收费,本来就有,但以前通行的做法是,买房人支付的首付款往往足够房主用于归还贷款、解除抵押,这样一来就不会产生这笔解押服务费。

宋章俊认为,对买房人来说,将首付款交给房主,如果房主将首付款挪作他用,买房人将承担风险。按照新规,风险是由担保机构承担的,因此收取相应费用。

的姐:报名时填的是自由职业者

昨天,记者联系上了的姐臻莲娣。她表示,虽然自己是一名的姐,但平日里也经常打的,报名当消费者代表也是想从打人的角度谈谈自己的想法和心情。她承认,当时填表报名时,没有跟物价部门说明自己的的姐身份,职业那一栏填的是自由职业者。对于自己被摇上,她也有些没想到,因为被摇中的比例不高。她表示,目前她还没有收到物价部门的正式通知,得知被摇中,还是别人告诉她的。

对于的姐被摇上当上了消费

者代表,南京市客管处出租管理科负责人和分管出租的副处长均表示不知情,他们认为,选什么样的人当消费者听证代表是物价部门的事,客管部门并不参与。而听说此事的市民则表示很不解,因为的哥的姐本就在听证会代表中占有名额,听证代表中本就设有出租车驾驶员两名,还有出租车行业企业代表1名,出租车行业协会代表1名。臻莲娣作为双重身份的代表参加听证,会改变听证代表的权重,这样做不太合适。

物价局:不会取消她的参加资格

昨天,南京市物价局相关人士回应了此事。他指出,在听证会参加人员的报名条件中,除同意必要的信息公开,对消费者代表的要求还有三条,包括年满18周岁以上、有一定调查研究、分析问题能力,了解出租汽车行业和运价情况,以及自愿遵守听证会各项纪律和注意事项等。“我们要求是广泛的消费者代表,只要符合报名条件,都可以报名。”他说,对消费者代表没有限制身

份,可以是公司职员,也可以是记者。

对于臻莲娣的姐的身份,对此,物价局这位相关人士认为,市民有这样的担心可以理解,但臻莲娣报名时写了自由职业身份,后来被摇号抽中,结果是公证处公证的,所以不会随便修改。同时,他也不想提醒大家,听证会并非定价会,消费者代表也只是表达了部分的意见,而非全部,听证会还是会综合各方意见和建议的。

律师:利害关系相关方应主动回避

对于消费者代表中出现了的姐,江苏诺法律师事务所的张世亮律师认为很不应该,“原则上来看,这样的行业听证会上,利害关系相关方应该主动申请回避。”

政府召开听证会的目的,是为提高政府价格决策的民主性、科学性和透明度。在张世亮看来,既

然有出租车驾驶员代表参加,再有驾驶员以消费者身份参与显然是不合理的,不应该再次以消费者身份占用名额。

张世亮还指出,政府部门作为听证会的组织者,应该对报名参加的资格严格把关审核,真正让听证会做到公开、公平和公正。