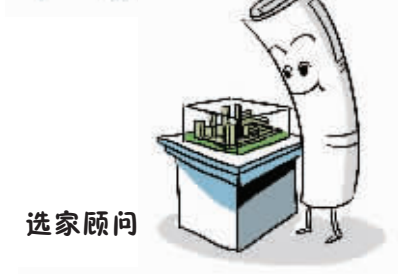




《金陵市》走过的12周年，恰逢房地产市场激荡的时期，见证了12年来行业和市场潮起潮落的全部过程，也见证了12年来地产行业发展的人、事、物。这12年来，《金陵市》以读者的安居乐业为己任，有多少读者苦恼地打进热线电话，希望得到帮助，就有多少读者得到圆满解决后满意而去。



买房无忧



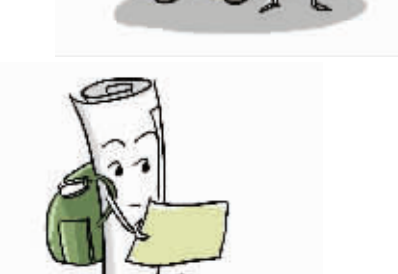
选家顾问



免费验房



物业大家谈



置业理财



律师出马

漫画 俞晓翔

### 喜 这次换房太成功

**故事主角:** 田小姐  
**事件回放:** 田小姐手头有三套房子，但她还是不满意，主要原因在于，她的三套房没有一套可以解决孩子上学问题。于是，田小姐打算再买一套学区房，于是向《金陵市》置业理财栏求助。

田小姐的三套房子分别是，她现在和父母一起居住的奥体的金马郦城；定淮门附近的天福国际，这是一套78平方米的两房，目前月租金2500元，市场单价1.3万元；位于江宁岔路口的山水方舟，是一套113平方米的小三房，总价90万，目前月租金1500元。

置业理财栏建议田小姐将山水方舟的房产出售，同时到成熟片区购买学区房，重新换个投资方式。比如龙江一带，琅小分校以及力小分校的学区房，有些面积在60平方米左右的总价不过90万元上下，与山水方舟这套房价相当。而且这套学区房目前同样可以出租，根据龙江一带的行情，租金不会低于1500元，买这套学区房如果需要贷款，以租养贷也完全没问题。相比山水方舟的投资价值来说，龙江的学区房只会更高；如果政策有调整，这套学区房还可以再出手，届时其升值幅度一定大于山水方舟，就算重新购置学区房，田小姐的购买力也增强了。

田小姐最终以100万元的总价购买了龙江一套学区房。三年过去了，田小姐庆幸不已，“幸亏当时听了你们的建议，将山水方舟的房子卖掉了，买了现在龙江这套房子。现在孩子已在幼儿园上学了，以后小学、中学也都有不错的学区。而且，龙江这套房子的涨幅远大于山水方舟。”

### 悔 这次投资太保守

**故事主角:** 贾小姐  
**事件回放:** 2008年，贾小姐有一套位于青岛路43平方米的单室套，总价48万元，年租金收入约1万元。为凑58万全款购买中海凯旋门的44平方米的小户型，贾小姐卖掉了青岛路的单室套，购买了凯旋门的小户型。而到了2009年，贾小姐越想越后悔，给金陵市“置业理财”打电话，希望能帮她这次投资做分析，看看她是否有更好的投资方式。

在咨询了专家后，我们给贾小姐提出了三种投资方案。第一种是卖旧房，买一套新房；第二种是卖旧房，买两套新房；第三种是持有旧房，再买一套新房。并陈述了三种方案的利弊。贾小姐采取了第一种方案，这是非常保守的决定，换句话说，在房价高速发展的通道之中，这是三种方案里相对失败的投资方式。

到了今年，贾小姐仍为当年的决定懊恼不已，“2008年的房价与现在的房价相比，真是太便宜了。我当时不应该全款买一套房子，应该在中海凯旋门买两套。”

### 赢 这次纠纷胜了诉

**故事主角:** 江宁某小区业主陈先生  
**事件回顾:** 陈先生于2011年春节前后通过中介公司以210万的总价购买了江宁某小区的一套别墅。这套别墅的房主姓张，是一家施工队的老板，别墅是别人抵押给他的工程款，但与陈先生联系卖房事宜的是张先生的父母。在去房产局缴纳了相关契税后，房主张先生家突然反悔说不卖了，陈先生当然不答应。就在双方僵持中，张先生以父母无权卖房为由，请求法院判决该别墅买卖合同无效。陈先生只好求助《金陵市》买房无忧栏目。

记者邀请了江苏钟山明镜律师事务所律师蒋德军律师为陈先生解析，就这个案例而言，即便卖房人老张先生夫妇手中的授权委托书不是出自张先生之手，但遵循“优先保护善意第三人”的法理，法院依然会判决买房人陈先生胜诉。因为老张夫妇是以市场正常价卖房给陈先生的，双方已到房产管理部门办理了产权变更手续，且陈先生在此产权变更过程中是善意的，这三方面因素完全符合《物权法》第106条规定的不动产物权善意取得要件，因此法院才会判决卖方张先生及其父母协助买方陈先生办理后续手续。最终，买方陈先生胜诉，拿到了属于自己的房子。

### 累 这套精装不省心

**故事主角:** 城东某小区业主马先生  
**事件回顾:** 去年12月，马先生在城东某小区的精装房正式交付。今年2月，马先生验房时发现，时隔仅50多天，次卧靠近卫生间的墙面竟然长有大量霉斑，原本雪白的墙面也因此污迹斑斑。马先生随即向《金陵市》验房报告栏目寻求帮助。

验房报告栏目请来了南京翘楚验房机构首席验房师韩常龙，验房师仔细地检查后认为，之所以发生这种情况，成因有两种可能：一种是卫生间防水层处理不严谨，有漏洞；另一种则是开发商仅对卫生间一侧进行了防水处理。

同时，根据次卧墙面霉变的情况，验房师建议业主必须要求开发商整改。具体的做法是敲掉卫生间的马桶、洗手池、淋浴间、瓷砖等原有的卫浴设备和装修，重做防水层，再将精装修恢复原状。按照原来2000元/m<sup>2</sup>左右的装修标准来测算，整个整改需耗费上万元，而对时间及装修材料的浪费也十分严重。除卫生间渗漏以外，该精装房源还存有多处质量问题。有了现代快报《金陵市》的验房报告在手，马先生随即与开发商联系，要求开发商限时整改。

现代快报记者 周彤

接着买房无忧栏目再找到江宁宁区国土局，国土局工作人员表示，水月秦淮小区存在着超红线的情况，因此不能办理房产证。开发商已缴纳了罚款，目前总平面图还在规划局审批，还未到国土局，因此到底何时能办理土地证现在还不好说。

前不久，韩小姐打来电话说，在买房无忧栏目的帮助下，她终于拿到了房产证。

### 苦 这次验房认了账

**故事主角:** 瑞景文华业主姜女士  
**事件回顾:** 2004年，姜女士在江宁的瑞景文华购买了一套约261平方米的双拼别墅。6个月后，拿钥匙准备装修的姜女士意外地发现，房子“地基石下沉”严重，一楼卫生间的几面填充墙沿着地面的地方出现比较明显的裂缝。当时，姜女士把问题反映给开发商，但开发商维修后没多久就又裂开了，且裂缝越来越大。多次维修后，姜女士向《金陵市》验房报告寻求帮助。

其实这个地基石下沉跟平常说的地基下沉不是一回事，地基石下沉涉及到的主要是没有严格按照施工程序回填土、覆土等分层夯实打好地基。“从现场看，覆土层回填土的下沉已把隔墙从根部拉断了，相当于这几面墙是通过顶棚楼盘悬挂着的。”验房报告栏目邀请了资深验房师丁渤到现场验房后说，由于是地面表层下陷引起的墙体断裂，且刚性地坪开裂，因此需要先对刚性地坪进行加固，然后把断裂的隔墙全部打倒，重新砌墙。

姜女士立刻把鉴定结果给开发商，开发商最终按照验房报告的要求进行了整改。

### 喜 这次办成了房产证

**故事主角:** 韩小姐  
**事件回放:** 2008年韩小姐购买了一套水月秦淮的房子，2009年就交付入住了。可当她2011年想去办理房产证时，却被告知小区建筑超红线，15栋办不了土地证。这事一直拖到现在。开发商卖房时五证齐全，而且交付、入住都很顺利。“尤其当我回到同一栋的邻居时，才发现大多数人都已拿到了土地证。”韩小姐很着急，同一栋房子，只是办理土地证的时间不同，怎么自己就办不了土地证呢？无奈的韩小姐只得求助现代快报买房无忧栏目。

买房无忧栏目随即与天惠房产联系，天惠房产的解释是小区的规划总平面图早就通过了规划局的审核，但在国土局最后测绘的时候，国土局指出实际建造的图纸与规划总平面图不符，要求开发商补足土地款，并且重新画总平面图，图纸到规划局重新审核，审核通过后再到国土局走程序。等国土局审核通过后，就可以拿到土地证了。

前不久，韩小姐打来电话说，在买房无忧栏目的帮助下，她终于拿到了房产证。

# 形影相随

## 的身份与您一起操心房子

### 一次热心,让“幸福社区”更幸福

故事主角:海月家园业主

**事件回顾:** 2012年春节后不久，苜蓿园大街上的海月花园举行业主委员会换届选举。不少热心的退休老人顺利入选。可没过多久，几位入选者被告知，因为他们的房产证上是子女的名字，法律层面上这些老人不属于小区业主，因而不能入选业委会。这让它们很受伤。据了解，海月花园是和梅花山庄一样的高档社区，但因前期物业管理不力，遗憾地使小区出现了脏乱差局面；比如停车位严重不足，乱占道和压损绿化的现象普遍；绿化缺乏养护……于是，一批退休的老人提出“幸福社区”打造计划，积极推动社区众多问题的解决。4月，他们向现代快报

《金陵市》“物业大家谈”栏目求助，希望通过《金陵市》的呼吁，让他们能为社区建设出一份力。4月底，《金陵市》发表《热心工作被拒门外海月花园住户遭非业主尴尬》一篇，引来苜蓿园街道和该小区业委会的关注。在《金陵市》的呼吁与协调下，苜蓿园街道的郝主任给予热情帮助，成立社区党支部，让这些大多是党员、热心公共事务的“非业主”老人们以顾问身份，共同参与小区事务、解决社区众多问题。5月，该小区一位业主兴奋地致电《金陵市》，小区各种陈疾正在解决，脏乱差的现象得到整治，前期物业拖欠了许久的30多万元停车费也已追回。

### 一份贴心,为她解了燃眉之急

故事主角:某外企白领洪小姐

**事件回顾:** 2011年9月初,《金陵市》接到洪小姐急切的求助电话:“我上周在一家二手房中介公司看中一套明故宫附近60平方米的二手房,户型价格都很满意,当场就交了一万元定金。结果跟中介咨询贷款的事才发现,因为先生不在国内,要以夫妻共同压力嘛。反而感觉心态一下子成熟了,不再乱花钱,更有担当了。”2012年5月初,《金陵市》一则新闻让曹小姐怦然心动:江宁精装地铁楼盘城市之光国际公寓无息赞助买房人10万元首付款。6万元可于10年内还清,另外5万元在2013年6月底前还清即可。随即,她电话核实了优惠活动的时间和详情。当周末,她欣然来到售楼处探访发现,

后拖,很可能房子没买到,一万元定金也打了水漂。获知此事后,快报记者热心地帮她与中介公司和房东协商,获得一个月的宽限,还贴心地帮忙打听到办理委托书的规范流程与委托书的范本,后期的过户与办理抵押贷款过程中,《金陵市》也给出不少省钱、省事的好建议。2012年12月中旬,洪小姐搬进了自己的新房,同时兴奋地对《金陵市》记者打来致谢电话:“太感谢你们了,不然房子肯定买不成,定金还要不回。”

### 一则新闻,她决定轻松当“房奴”

故事主角:南京某知名百货公司企划

**事件回顾:** 如今回想起自己买房的过程,曹小姐都觉得自己有点疯狂:“因为单身,以前从来没认真考虑过买房。没想到这一次这么果断就交了定金,没有想象中那么大的压力。反而感觉心态一下子成熟了,不再乱花钱,更有担当了。”2012年5月初,《金陵市》一则新闻让曹小姐怦然心动:江宁精装地铁楼盘城市之光国际公寓无息赞助买房人10万元首付款。6万元可于10年内还清,另外5万元在2013年6月底前还清即可。随即,她电话核实了优惠活动的时间和详情。当周末,她欣然来到售楼处探访发现,

家楼盘就在地铁站和义乌商品城边上,已几乎是现房,正在做内部装修,这让她心中的疑惑全然打消。遗憾的是,当时已经没有朝南的好房源。不过,她不愿错过这次机会,当即挑选了一套25楼、总价45万元、45平方米的精装公寓,并交了定金。“首付只需要5万元,我从亲友处筹集10万元,等贷款下来之后,开发商借我10万元,正好可以还掉亲友的债。剩余30万元做公积金贷款,我每个月公积金有2000元左右,以后每个月也就几百块钱,跟现在租房花费也差不多。总归还是自己的房子好哇!”

### 一个电话,他做了不后悔的选择

故事主角:某餐馆老板刘先生

**事件回顾:** 刘先生和老婆开了个餐馆做点小生意。因为夫妇俩整天在店里忙活,没时间去看房,等真正后来关注房子的时候,发现现代快报有专门的楼市周刊《金陵市》。买房的前一个月,我每期详细阅读《金陵市》的内容,学到不少买房知识。2008年底,雅居乐花园开盘,当时我不太了解这个房子,现场一看卖10000元/平方米呢,不便宜啊。”刘先生回忆,当时妻子庙附近老旧小区,8000元/平方米就能买到,这让他们犹豫了。举棋不定之际,他给《金陵市》打了个电话,当时接电话的

记者说:“雅居乐的质量可靠,社区品质是老旧小区没法比拟的,升值空间挺大。而且2008年楼市挺冷,绝对是买房的好时机。”听完电话,刘先生觉得记者分析得很有道理,第二天就跟老婆去买了雅居乐的两房。那年,刘先生还介绍朋友去买雅居乐,结果朋友坚持买了一个老小区的二手房,虽然现在价格也涨了一些,但升值没有刘先生的房子快。虽然刘先生已经在河西换了大房子,但他不准备卖掉雅居乐的新房,“就当是优质资产留给子女以后急用钱时再卖”。



### 一份信任,她带朋友跟快报买房

故事主角:冯阿姨

**事件回顾:** 2012年4月,现代快报免费看房团满载了10辆车的读者去看房,这一次看房活动,光在快报热线96060登记报名的读者就超过800人,后经回访确认读者也多达677名。而看房当天,尽管天下小雨,仍然有400多名读者准时登上了快报的免费看房车,一起来到了碧桂园城市花园。在众多购房者中,一位比售楼员还熟悉项目周边规划配套和项目情况的冯阿姨格外引人注目。这位冯阿姨可不简单,已先后成功介绍了10位朋友来城市花园买房,而且由于碧桂园城市花园曾在不同时期推出过老带新双方均减免物业费的优惠,她至今已帮减免了30年的物业费。

推荐朋友买之前,她对小区做过详细摸底,现场看过小区后,冯阿姨觉得城市花园的小区环境很好,很多树都是好几万棵一棵,这里的房子才3680元/平米,将来3号线在火行宫就有一站,在新街口上班很方便。最初,她自己对项目品质不放心,便找来做工程监理的朋友到工地现场考察。结果朋友证实,用的材料比很多普通楼盘好多了,值得买。于是冯阿姨和爱人老刘才放心地买了两套洋房。“身边的朋友都很信任我和老刘,被我们介绍来买房的很多都是我和老刘原来的老战友,所以在这件事上我和老刘都觉得一定要认真负责。”

### 一次建议,他的闲钱增值了

故事主角:某企业财务秦先生

**事件回顾:** 在做一些商铺和二手房投资之前,秦先生是个老老实实在的上班族,朝九晚五,每月将收入存进银行,偶尔买点基金、国债,股票是万万不敢碰的。2009年看到江宁托乐嘉小区在售商铺,他多次咨询《金陵市》后最终买了一套50多平方米的楼门面房,虽然位置不是最好的,但是3年中,房价已经涨了一倍多。“随着托乐嘉小区和周边小区入住率的提高,附近商业氛围越来越浓厚,特别是苏果超市开起来以后,附近餐饮也越来越火爆。我的门面房现在一个月租金都是5000多元。”秦先生说。近期秦先生又准备出投资了:“调控了两年房价还是没有大降,我感觉长远看房价还会上升。”他打算投资总价100万元以内的商铺或者是住宅,他的意向目标是,在江北大桥北路地铁3号线沿线附近的住宅。其次,他还试图投资一间未来有望成为大型居住区的新小区的社区商铺,或者老小区里的一些商铺。他的投资原则是:“不买外地的旅游地产、产业商铺什么的,主要是距离远,感觉不踏实,自家门口的房子看得见摸得着,上当受骗的概率较小。”