

板块播报

50万元诚意金门槛太高抢不到？别急——
河西年内或将有千套房源上市

10月份的最后一天，经过42轮的激烈竞价之后，楼面地价16979元/㎡的南京单价地王在河西横空出世，激起了人们对于河西房价上涨的预期。但上周五开盘的菜蒙水榭春天，不声不响就卖出了90多套，均价几乎保持平稳。而即将在本周开盘的另一河西热盘仁恒江湾城价格也不会有大变动，可能微涨几百元。同时年底前河西板块多盘有推盘计划，预计推盘量或在千套左右。

现代快报记者 杜磊

太抢手
热销盘诚意金涨到50万

上周五，菜蒙水榭春天推新，成为全市单价地王出炉之后同区域首家推新的项目。据悉，菜蒙水榭春天领取了两栋楼销许，并首推10号楼94套房源，为112㎡和143㎡的大户型，网上显示精装均价在2.8万元/㎡左右。开盘当天这批房源就去化6成左右，其中户型小一点的112㎡房源尤为受欢迎。“112㎡的现在只剩下10套了，马上挂了电话可能就剩七八套了！”对于这样的热销，置业顾问表示价格平稳是主要原因，“基本没涨，实际成交均价在2.7万元/㎡。”

同样是河西的热销盘，本周计划推出170套160-240㎡大户型的仁恒江湾城也开始对外收取诚意金，预计均价在2.7万元/㎡左右。价格走的是稳健路线，不过，仁恒江湾城的诚意金门

槛却悄然提高至50万元。开发商对此表示，此次推出的户型大、总价高，门槛的提高方便对客户诚意度进行界定。

而另一边，招商雍华府在年前已经不再有推盘计划。“目前在售房源均价在2.7万元/㎡左右，”相关负责人表示，目前的均价让开发商觉得“有点亏”，“旁边的新地王楼面地价都接近1.7万元/㎡，明年再推打算涨价。”

业内人士也认为，地王造成的涨价预期，以及在售房源的平稳价格，是使河西板块热度不减的原因。

别着急
年内或有千套房源上市

截至记者发稿时，根据网上房地产的数据统计，建邺区的可售商品房套数为4240套，仅次于江宁和浦口两大刚需板块，房源库存量充足。而在接下来不到两个月的时间内，河西的上市量也不小。据南京一家专业房地产

网站的统计，年内包括海峡城、丹桂园、和记黄埔、苏宁睿城、南京世界贸易中心、金奥国际中心、南京汇金中心在内的多个河西项目都有推新计划，预计推盘量将在千套左右。

除了本周即将推出170套房源的仁恒江湾城以外，海峡城预计在11月底推出4、5号楼精装房，大概300多套房源，两房、三房、四房兼有。丹桂园则有计划首次开盘推出4、5号楼房源，共260套，面积94-140平方米。主打多层联排别墅及高层公寓的和记黄埔涟城也有望在年底上市首批房源。

此外，苏宁睿城预计11月中上旬推出5.8米挑高LOFT，约250套，主力面积60-100平方米左右，南京汇金中心计划推出48-89㎡的高端酒店式公寓产品，金奥国际中心也预计推出132-2000㎡的写字楼产品。

业内人士表示，在限购、限价政策和充足上市量的作用下，年内河西板块价格将继续保持平稳。



河西房价的上涨预期不断攀升 资料图片

律师出马

离婚了，请别分孩子的房子

案例：小夫妻张先生和李小姐在儿子出生后，共同出资在市中心全款买了一套80平米的房子，房产证上写了儿子的名字。最近两人感情出现裂痕，准备协议离婚，但就2岁儿子名下的这套房产归属权，夫妻双方争执不下：李小姐认为根据双方草拟的离婚协议，儿子今后将随自己生活，因此房子理归她；而张先生则提出，既然是婚后共同出资购的房，属于夫妻共同财产，应该一人一半。那么，这套房子到底应该如何分割呢？

解读：根据法律规定，依法登记的房屋权利受国家法律保护。既然房屋产权登记在孩子名下，因此该房与夫妻二人均无任何关系，两人争执毫无意义，根本无权处置该房屋。虽然李小姐的儿子现在2岁，属于无民事行为能力人，但根据《民法通则》规定，即使是无民事行为能力人也具有接受财产赠与的权利，其民事行为能力同完全民事行为能力人是一样的。因此，李小姐和张先生将该房登记在孩子名下，以未成年子女的名义置下的房产，产权人只能是该未成

年人，两人离婚时一样不能分割。

同时，《最高人民法院关于贯彻执行民法通则若干问题的意见》第6条规定：无民事行为能力人、限制民事行为能力人接受奖励、赠与、报酬，他人不得以行为无民事行为能力、限制民事行为能力为由，主张以上行为无效。因此，被监护人的权益是受法律保护的，即使父母双方要变卖转让该房屋，都需得到房产证上产权人的首肯，夫妻双方无权擅自处理。

此外，一般情况下，夫妻双方离婚

后，孩子归一方抚养，抚养孩子的一方为孩子的监护人，但监护人只能对未成年孩子的财产行使管理权，仍不能随意处置该房屋。因此以未成年人的名义购置房产要三思。

现代快报记者 宋昱

咨询热线：84783687
本期出马律师：北京中银(南京)律师事务所 汤圣泉

置业前沿

“一墅度假长三角”让南京人为之心动

11月9日，由江苏汇金控股集团主办，南京锦龙泓业房地产顾问有限公司承办的“一谷敛乾坤，一湖悟天地——汇金福寿谷品鉴会”在南京玄武饭店盛大举行。115座国宝级限量品惊艳亮相，吸引了各界名流以及诸多媒体前往体验。汇金福寿谷以此为契机，引领南京开启极致度假之旅，成为这座城市艺术纪念品。

作为开发方，江苏汇金控股总裁张冲先生曾打造过长三角地区最昂贵的别墅之一——上海西淀山湖一号，号称“奢侈，很奢侈，非常奢侈”、“园林成本冠绝国内”，目标直指财富金字塔尖的消费人

群。上海10年前就诞生过亿元级别墅，但进入国际视野的别墅作品当从淀山湖一号获得2011年美国PCBC“金砖奖”提名开始。张冲指出，上海西郊的淀山湖和南京东郊的茅山，两大板块沿沪宁线东西对望，形成犄角之势，下一步，汇金将以茅山为重点发展区域，着力打造高端休闲度假集群，进一步实现在长三角区域的全面覆盖。为了打造出淀山湖一号的“茅山版”，开发商对品质极其苛刻，社区遍植名贵树种，甚至不惜将已初步建好的示范区两度推倒重来。为此，品鉴会上，易学大师灵雨对茅山风水进行解读。

据介绍，汇金福寿谷立基玉晨观遗址，“玉晨观，世人称之为茅山第一福地”。

南京锦龙泓业房地产顾问有限公司总经理周筠女士分析，除了在品牌、区域、山水资源以及配套、园林和品质上的优势之外，汇金福寿谷还有着无可比拟的圈层价值。在汇金长三角高端商旅圈内，购买福寿谷，就意味着同样拥有了在淀山湖一号、汇金玄武饭店和未来茅山多个度假别墅区的“度假权”。买一处别墅，享受多处山水，可谓实现了“一墅度假长三角”。

(杜磊)

青岛涵碧楼
打造高端交流平台

正在海峡两岸同时进行的“票选最具影响力领袖”活动反响强烈，累计到本月10日，共有813093网民参与投票。一如外界预期，知名企业巨擘如李嘉诚、李兆基、王健林等都名列前茅。此外，晨光生物科技集团卢庆国、内蒙维信羊绒集团郝续宽、北京合众思壮科技郭信平、浙江海华药业陈保华、上海新文化传媒集团杨震华、福建南孚电池张小健等新秀也出现在名单上。另悉，票选结束后举行的“东亚企业高峰论坛”上将成立八大论坛，让国际企业巨擘、政商领袖可以近身互动。

作为东亚企业高峰论坛的永久会址，青岛涵碧楼因具备“庄园外交”功能，将为日后的高峰论坛进行各项接待服务工作。对庄园政治颇有研究的青岛涵碧楼董事长赖正镒告诉笔者，庄园外交可让与会者在轻松氛围中闲话家常，拉近彼此距离，在谈笑风生中触及重大议题，通过对话，化解歧见。

(杜磊)

新城·玖珑湖：一家老小，一“套”搞定

改善置业，买大户型无非三大标准：能否满足全家成员的空间功能需求；能否提高全家的居住和生活品质；能否符合家庭资产支出的条件。

新城·玖珑湖正在热销的大户型产品，能够真正将上述三点同时兼顾，堪称终极改善房。有117㎡、135㎡两种户型可选择，其中117㎡最大化面积利用，在120平米以下的面积段做到四房两卫、主卧套房，一套房即满足三口之家、五口

之家的居住需求，打造“主卧+主卫+多功能间”的“一拖二”式尊贵大套房，满足主人起居、静思、办公、收纳、化妆、情趣等需求。

同时，该套房还有多种用途。若多功能间打造为书房，则可以作为“夫妻套房”，男主人可“足不出套”在书房里办公；若打造为儿童房，则可随时照料幼儿，悉心陪伴和呵护孩子成长的日日夜夜；若打造为化妆间、衣帽间，则为现代女性量身

定制，大大方便女主人的起居、着装、收纳、装扮需求。房源稀少，珍藏正当时。

据悉，新城·玖珑湖位于双龙大道和诚信大道交会处，九龙湖东侧，最近处距离湖岸仅50米，地铁3号线诚信大道站就在项目正对面，是南京范围内罕见的“一线临湖、一步地铁”楼盘。项目规划成品高层、花园叠墅、中心湖景商业街等，目前湖湾接待会馆、一线临湖景观示范区已经公开。