



金陵市创刊11周年 纪念特刊

买房人交了定金之后,以“风水不好”为由,要求解除合同。而卖房人在解除合同后,又将买房人告上法院,要求买方按照房屋买卖合同中约定的金额进行赔偿。这是一个真实的案例。但是,既然已经解约,原合同还有法律效应吗?

现代快报记者 周彤

先解约后要求赔付违约金?

因“风水”不好,买房者毁约

2013年11月1日,马先生(化名)在中介的带领下,看中了栖霞区某小区的一套二手房。并且当天与卖方李女士签订了《房屋买卖合同》,同时马先生缴纳了定金2万元。

根据合同约定,甲乙双方(马先生和李女士)应该在11月6日前去银行签订借款合同,同时,在中介合同违约责任的条款中约定,“三方商定,上述违法行为,选择下列第2条约定的金额作为违约金分别支付给各守约方。违约方给各守约方造成的其他经济损失,由守约方按照法律、法规的有关规定追

偿。按标的额的10%,计人民币156000元。”可是11月6日那天,马先生并没有和李女士一起前去银行,此后的协议更是无从履行。11月9日,马先生告知中介,“房子不买了,因为首付不够。而且卖方和中介隐瞒了房屋的重大缺陷。”同时,马先生要求退回部分定金,中介也答应协调。

“那天我们看房时天都黑了,所以我们只看了房屋内部的环境,对于房屋周边的环境没有在意。”马先生说,一直到第二次白天去,马先生才注意到,房屋南面8米的距离有三个

立方米的变压器;东面10米左右,有一个三立方米的变压器;北面10米左右,有一组四合一米左右的变压器设备。

“虽然变压器设备是否会影响身体健康并没有定论,但是我还是很忌讳的。”马先生因此决定放弃买房。接着,在中介的协调下,2014年1月,李女士和马先生一起去了中央门房产交易中心签字解约。

但是,几天后,卖方李女士就以违约为由,将马先生告上法院,要求马先生根据合同约定的赔偿金额156000元赔付违约金。

过去,浦口新城在南京楼市中一直担当“刚需”角色。不过,伴着政府对浦口新城的着力打造以及10号线过江地铁的开通,6月份该区域将有800余套公寓产品集中上市,其供应量远远超过同期住宅产品的上市量,堪称在传统的刚需之地兴起的新一股投资势力。

现代快报记者 杨晔

6月份区域内公寓产品上市量激增 浦口新城主打投资牌?

浦口新城投资市场“反客为主”

据记者统计,除了上周已经开盘的金盛田阳光青城、华府国际外,浦口新城6月份预计还将有金盛田锦上、明发新城中心、紫晶唐、江岸景城等楼盘集中上市。其中,金盛田锦上、明发新城中心、紫晶唐三家纯新盘将合计推出800余套40年产权的公寓产品。其中,金盛田锦上将推出7号楼204套公寓房源,面积为84平米,紫晶唐将推出100多套4.8米或5.2米的挑高公

寓,而明发新城中心也将推出512套酒店式公寓产品,面积在57-80平米。而该区域同时段预计上市的住宅房源仅有400套左右,可见投资性公寓产品有“反客为主”之势。

据记者粗略统计,加上前期入市的东方万汇城、明发城市广场,浦口新城目前在售的公寓项目已达5家,占区域目前在售楼盘总量的三分之一。南京蓝风机构副总经理翁忠平表

示:“公寓类产品面向的主要是投资型客户,以及部分年轻人为主的过渡型刚需。”

新景祥业务发展与咨询顾问中心副总王慧分析:“东方万汇城从去年入市以来,其公寓产品凭借低总价的优势,获得了不错的销售成绩,也打开了浦口新城的投资市场。因此,几家新盘不约而同选择在今年入市。”

解除合同,意味着产生了新的合同

汤圣泉律师认为,在这个案例中,最重要的是,卖方李女士和买方马先生已经协商解除了合同,并且去房产交易中心签字解约。汤圣泉律师表示,所谓协商解除,意味着双方产生了新的合同,新的合同中止了原来的合同。

在这个案例中,李女士实际上已经放弃了追究马先生责任的权力。即合同解除后,

合约不再履行,那么原告应该返还已经收取的定金,即恢复原状。

同时,根据《合同法》第一百一十六条,当事人既约定违约金,又约定定金的,一方违约时,对方可以选择适用违约金或者定金条款。“也就是说,定金和违约金不能同时适用,只能获取其一。”如果李女士要求马先生付违约金,那么就必须退还定金。

最后,马先生不属于恶意违约,之所以放弃购买这套房子,是因为李女士和中介隐瞒了房屋的重大缺陷。即,房屋三面都有变压器,认为影响老人身体,且风水不好。

但是,李女士要求10%的违约金要求过高;而且从买房,到解除合同期间,房屋的价格一直在上涨,李女士没有损失,所以违约金应调低。

地铁10号线开通或为“引爆点”

谈及这批公寓产品爆发性上市的原因,不少业内人士认为,过江地铁10号线兑现利好或为其引爆点。众所周知,地铁10号线为南京首条“过江地铁”,途经浦口区、建邺区和雨花台区,目前已进入试运行阶段,而正式运营有望在近期实现。10号线的开通,意味着浦口与河西两座新城在时间距离上进一步拉近。

“目前南京市区以及河西的公寓产品,价格普遍较高,销售也是曲高和寡的多。相比而言,浦口新城的公寓产品最大的优势在于价格门槛低,总价比河西的产品便宜一半有余,可以吸引到低端性的投资客群。”王慧分析,对于投资客而言,除了价格,商业、交通、环境等配套也是置业时重要的参考因素,“近

两年政府的规划投资力度加大,商业、江滩公园、轨道交通等配套都在建设中,未来的升值潜力很大。”“市场仍存在一定的风险。”

南京林业大学社会系主任孟祥远教授则提醒称,在目前的浦口新城,商业、产业等配套均未实现,公寓产品此时“放量”,在时间上或显得过早。



本期出马律师 北京中银(南京)律师事务所律师 汤圣泉律师



CROWNE PLAZA NANJING JIANGNING 南京银城皇冠假日酒店

皇冠婚典

南京银城皇冠假日酒店拥有1,088平方米的无柱紫金宴会厅,挑高7米,可容纳40至60桌。酒店皇冠婚典团队凭借丰富的专业经验,时尚的婚典理念,专注的体贴服务,为新人提供一站式服务。

2014年婚宴指定日期RMB**2599**元/桌起

电话:(86-25) 8103 8888 转 8000 传真:(86-25) 8103 8555 邮箱:reservation@crowneplazajiangning.com 网址:www.crowneplaza.cn 地址:中国江苏省南京市江宁区佳陵东路9号 邮编:211100



关注酒店官方微信可参与定期抽奖活动 Be our fans and join the lucky draw campaign

北京 上海 悉尼 东京 伦敦 香港 纽约 环球380余家



金陵市创刊11周年 纪念特刊

距离10号地铁开通倒计时4天,珠江镇板块品质社区融侨观邸再掀市场热潮!上个月老山标杆盘融侨观邸正式对外公开了85m²、106m²以及140m²跃层精装样板间,一经面世便引来爆棚人气,成为南京楼市一道亮丽的风景线。

纵观南京楼市,既能享受交通和生活便捷,又能坐拥大自然宁静幽雅的地段,大都以大平层和别墅产品为主,价格也是日益水涨船高。而能够买到中小户型的地段,大都已处于“都市圈”范围内。因此,融侨观邸85-140m²房源在整个南京都是难能可贵的。

大河西利好不断 老山下尽享宁静

“一城山色半城湖”,自古以来,依山伴水而居都是南京人的终极居住梦想。随着紫金和三山板块开发接近尾声,江北的老山板块凭借优势山水资源成为品质居住区后起之秀。

位于老山余脉平缓坡地上的融侨观邸,北隔400米与80平方公里老山相望,离老山森林公园仅2公里,坐拥原生态的老山自然生活圈。据了解,老山森林覆盖率高达80%,古木参天,景色优美。空气中的负离子含量为市区的500倍,这对于PM2.5时不时爆表的南京城来说显得愈加珍贵难得。

这样钟灵毓秀之地,却尽享交通便捷。从融侨观邸到河西CBD驾车只需要10分钟的时间。7月1日10号地铁开通后,步行8分钟即可到达地铁口,乘坐地铁10分钟左右即可到达河西。

“10分钟就逃离了喧嚣闹市,享受老山安宁闲适的生活。”一位业主评价说。融侨观邸的生活可谓离尘不离城,进可感受大自然的宁静幽雅,出可享受都市的繁华热闹。

10号线开通倒计时! 融侨观邸:10分钟享受绿色便捷生活



贝尔高林操刀设计 85-140m²户型全面升级

据了解,融侨观邸目前在售85-140m²房源,得房率超过86%,均价14000元/平米,超高性价比。同时,融侨观邸在户型设计上进行了全面优化升级,为业主带来全新的舒适体验。

其中,最受年轻刚需青睐的85m²户型采用全明设计,南北通透,堪称性价比之王;106m²户型则采用全景观连厅格局,三房全明,6.8米宽的超长阳台设计也很有特色。值得一提的是,140m²的跃层产品,实际使用面积更是高达200多m²,一楼为精装,二楼是毛坯,客户可以根据自身需求自由定制。

除去户型设计,融侨观邸在景观设计上

的表现也是可圈可点。小区特别邀请享誉盛名的贝尔高林景观规划公司操刀设计,整个社区依山而建,与自然浑然一体,演绎出纯正优雅的法式风情。小区内,富有格调的老虎窗与飘窗,质感浓郁的文化石与高级涂料的色彩搭配,都展示了高贵优雅的建筑风采。加上高低起伏的坡地景观,潺潺溪流的水榭景观,以及匠心独运的雕栏玉砌,曼妙的雕塑点缀,让人仿佛身临遥远的法兰西香榭丽舍大街。

其中,最受年轻刚需青睐的85m²户型采用全明设计,南北通透,堪称性价比之王;106m²户型则采用全景观连厅格局,三房全明,6.8米宽的超长阳台设计也很有特色。值得一提的是,140m²的跃层产品,实际使用面积更是高达200多m²,一楼为精装,二楼是毛坯,客户可以根据自身需求自由定制。

除去房子本身的本质,规划和配套也是融侨观邸受到买房人认可和追捧的重要原因。专家也认为,成熟的配套和良好的区域

规划是确保房产增值的重要保证。在区域已有配套优势下,融侨独家引进青苗国际幼儿园,同步接轨国际化教育,让业主的孩子赢在人生起跑线上,前途更加灿烂。

据悉,融侨引入的是青苗国际幼儿园,位于北京第三使馆区,从2000年成立,针对2-6岁的学龄儿童,主要面向在京外籍家庭以及国际化的中国家庭,开展全英文课程,将西方的教学方法融入课程中,探索东西方教育结合的新的办学模式。

融侨观邸相关负责人表示,社区为业主提供的是1个气派的法式景观轴,4个儿童活动空间,6种运动健身方式,500m²度假式无边际泳池,10000m²私享滨河公园,10万m²室外景观。让业主轻松享受自然幽静而又繁华便捷的国际化品质生活。