

南京7月房价涨幅放缓,从第1跌到第18

百城房价指数显示,南京环比涨2.39%;新房成交依然火爆,达1.3万套



数据来源:7月份百城房价指数 制图 李荣荣

快报讯(记者 马乐乐)南京7月份房价又涨了,但涨幅却在明显放缓。昨天发布的7月份百城房价指数显示,南京7月份房价环比涨2.39%,只排百城的第18名。而6月份,南京房价环比涨幅是3.82%,居百城之首。

7月全国100个城市新房均价为12009元/平方米,环比上涨1.63%,涨幅较上月扩大0.31个百分点。66个城市环比上涨,30个城市环比下跌,4个城市持平。同比来看,全国100个城市新房均价较去年同期上涨12.39%,涨幅较上月扩大1.21个百分点。

南京房价毫无悬念地继续上涨,2.39%的涨幅较之前有明显的回落,在涨幅榜上也因此下滑到了18名。之前领涨的合肥和厦门分别再涨4.17%、4.05%,高居百城的第三第四位,涨幅最大的前两位分别是嘉兴和廊坊。

在江苏的17个城市中,仅有

3个城市房价环比下跌。淮安下跌0.6%、张家港下跌0.46%、镇江下跌0.09%。而盐城、常熟分别大涨3.58%和3.54%,在百城中排名第八第九。

中国指数研究院分析认为,针对市场的分化趋势,地方调控政策将更加注重差异化,部分热点城市将进一步从严从紧管控,三四线城市则继续聚焦去库存。土地市场来看,随着热点城市对地王现象监管力度的加强,土地市场将有所降温。在多方面稳房价、控风险的政策基调下,百城整体房价将继续保持平稳上涨。

7月份房价明显回落,是不是房价的拐点要来了?现代快报记者了解到,南京物价部门的限价政策在7月份持续发威,河西、江北、城北、江宁等多个热门区域的房价正受到严格的钳制,房价因此在表面上的涨幅放缓了。

涨幅放缓,但成交量仍居高位

火热! 7月南京新房卖出1.3万套

快报讯(记者 马乐乐)“买房如买菜”的节奏,在7月份的南京楼市依然延续。现代快报记者根据网上房地产统计发现,7月份南京新房成交量继续破万套,高达1.3万套左右,比6月份还要多出2000套左右。

6月份南京新房成交量10752套,终结了3—5月份持续都在1.5万套左右的天量成交,但是7月份又刷出1.3万套左右的交易量。现代快报记者发现,从去年7月份南京新房月度成交量开始突破万套起,至今仅有今年2月份因春节因素,交易量没有破万,其余月份全部超过万套,楼市的发烧时间之长,从未有过。

7月份首次上市的中海玄武公馆卖掉677套,成为7月份南京

楼市的销冠。万科尚都荟成交近600套小户型新房,万达茂也卖到了574套房。恒盛金陵湾、新城玫瑰湖、中交锦兰荟成交也突破500套,另外万科璞悦山、弘阳时光里、中粮祥云、银城白马澜山也都有较大的成交量。

1.3万套左右的交易量意味着南京楼市依然处于严重供不应求状态。网上房地产显示,目前新房库存2.3万套,理论上相当于当前的房子不够卖2个月的。但事实上情况更为严峻,业内人士普遍调研认为,2.3万套的库存大多是无效库存,市场真正可供销售的房源量非常稀少。而由于南京限价政策的严厉,部分开发商下半年的推盘意愿已经不强,这样一来楼市可能将继续处于“一开就抢、限量供应”的状态。



房价在涨,房子在升值。按理说,手里有几套房子的方先生应该是开心的,但他昨天却来到了现代快报“有请律师”咨询活动的现场,向律师诉说自己苦恼,并询问意见。原来,房子虽然升值了,但房产买卖给他带来的麻烦却不少。而昨天来到现场的读者,咨询房产方面法律问题的占了多数。

现代快报/ZAKER南京记者 陶维洲 张玉洁/文 徐洋/摄

房价猛涨,买房卖房的烦恼也多了

现代快报“有请律师”为你支招



律师杨洋解答市民疑问

咨询

经手3套房子都遇到麻烦事

南京市民方先生昨天愁眉苦脸地来到“有请律师”活动现场咨询,“大家都说有房子好,可我却遇到了无穷无尽的麻烦。”方先生说。在江苏高的律师事务所杨洋律师的询问下,方先生讲述了自己近5年来经手的3套房子遇到的麻烦事。

已过户没交房,房租归谁?

就在7月30日,方先生刚将老父亲的一套门面房脱手,然而拿着收到的尾款回到家后,立即遭到老爷子质问,因为里面少了4600元,这是怎么回事?原来,方先生的这套门面房本是出租的,为了尽快给买家腾房,他还特地跟房客打了场官司,赔了点钱打发他提前搬走了。然而,当天和买家交房时,买家却表示,房子虽然没有交房,但产权已经过户一个多月,这期间的房租收入4600元应该归他所有。

方先生说:“我想问问,买家提的要求合理吗?这样我也好答复我家老爷子。”

杨洋表示,买家的要求有一定合理性。“根据物权法,房子过户了,物权就归对方所有,由物权产生的收益,自然归物权所有方所有。”杨洋说,不过房产尚未交付,买家并未对物权实际占有,所以实践中对于这期间的收益如何分配有一定的争议。

杨洋提醒方先生,以后

遇到类似情况,最好在合同中进行相应的约定,在交房前的房租收益归谁所有,这样就不会产生纠纷。

开发商一直修不好漏水,咋办

方先生的第二套房是两年前购置的一套别墅,因为漏水,至今没有办理产权证,也没有入住。“我找了开发商好多次,他们说给我修,但一直修不好,怎么办?”方先生说。杨洋给方先生支招,这种情况一方面可以要求开发商修缮至不漏为止,也可以自己修好后向开发商索赔。

4年前卖的房,现在尾款没拿,能反悔吗

方先生还有一套安置房,4年前还没拿到产权证时他就将房子卖给了别人,剩下19万元尾款要到产权证办下来才付。“但现在房子都涨价了,我能不能不卖这房子,或者跟对方要19万元的利息?”面对方先生的问题,杨洋表示,双方签订的买卖合同是有效的,如果方先生不卖房则构成违约,不仅要赔偿违约金,还可能要赔偿房子的增值部分给对方。而19万元因为是约定产权证办下来才付,所以不存在什么利息。“不过,你可以和对方协商,考虑到房价上涨因素,给你适当的补偿。”杨洋为方先生支招。(当事人化姓)

活动

“有请律师”周日见

每周日,现代快报“有请律师”都会举办现场咨询活动,本周继续。有任何法律问题,都可前来咨询,欢迎报名。

时间:本周日(8月7日)上午9:30开始

地点:南京市洪武北路55号置地广场8楼会议室

报名方式:拨打96060热线报名,或在“有请律师”微信平台留言,在对话框中输入“报名+联系方式”即可。

交通小贴士:公交2路、26路、30路、46路青石街站下;地铁1号线、2号线新街口站下,从7号出口出。

律师费可享八五折

现代快报“有请律师”平台可以提供以下服务:

1. 免费法律咨询
您有什么法律问题,尽管来问。在工作日9:00~17:00,我们承诺,律师会在半小时内给您答复。

2. 律师费享受八五折优惠
为了回馈快报读者,凡是通过“有请律师”平台找律师打官司的,律师费可享八五折优惠。现代快报将对律师的服务质量全程跟踪与监督。

参与方式
1. 拨打24小时服务热线96060

2. 关注“有请律师”微信订阅号,在对话框中跟我们互动。(请扫二维码)

