



商品房成交平均111m²/套 南京改善性住房需求占比上升

据近日出版的《江苏统计年鉴2016》透露,2015年全省城镇居民人均住房建筑面积为39.6平方米,南京以人均居住面积36.5平方米位列全省倒数第一,但这个平均数仍比2014年上涨了0.2平方米。与此相对应的是,南京商品房供应市场的改善性住宅也愈加受到买房人青睐。

现代快报记者 童婷婷



南京人均居住面积36.5平方米,你达标了吗?

人均居住面积36.5平方米 南京网友叹“被平均”

据《江苏统计年鉴2016》,住得最宽敞的泰州,人均居住面积达到48平方米,而南京以36.5平方米的人均居住面积垫底。统计还显示,2015年末江苏常住人口达到7976.3万人,全省共2617.8万户家庭,平均每户人数3.05人。如果按照三口之家计算,南京一家人的住宅均值为109.5平方米。

统计结果曝光后,有网友感叹:“又被平均了”“不好意思,拉低平均数了”。对此,天诚不动产研究所所、南京工业大学房地产管理系副主任吴翔华说:“‘统计年鉴’所采集的样本涵盖农村住宅及城镇住宅,所以显得平均数挺高的,并不完全等同于南京市区的状况。但从全省的数据来看,越住越宽敞也是普遍存在的。”

如果说统计年鉴反映的是“住”的现状,住宅成交数据反映的就是“买”的情况。据网上房地

产统计,截至记者发稿时,今年住宅类商品房累计成交面积10370250平方米,累计成交套数93043套,平均每套约111.5平方米。这一数据与《江苏统计年鉴2016》大致吻合。

值得关注的是,今年7月份住宅成交面积超过120平方米的比例达到40.29%,其中160平方米以上的成交比例达到17.86%,这两个数据在2015年分别为26.62%和11.88%,有了较大幅度的提高。

改善性需求释放 三房以上户型更受青睐

对此,吴翔华分析认为:“首先,自去年取消‘9050’政策,加上降息降准、下调购房首付比例等一系列支持居民改善住房条件的调控政策的推出,都在刺激改善性需求的释放,市民无论是自住还是投资,都更倾向于选择偏大户型。另外,随着南京旧城改造的不断推进,拆迁户也一定会去选择改善的大户型。”此外,两孩政策放开,也对家庭住房面

积提出了更高的要求,使得改善性住房需求占比上升。

记者近日走访河西中部、河西南、城北等多个板块发现,改善性户型的供应量已堪当市场主力。河西海玥名都预计9月将公开实景样板房,而其项目最小户型为140平方米;北辰旭辉铂悦金陵预计9月加推96套,其中52套为140平方米以上的户型。

改善性需求的集中释放在二手房市场尤为明显。链家地产相关负责人告诉记者,两孩政策的放开使得很多家庭结构发生变化,住房需求起码变为三居,甚至四居。这意味着全面两孩后,曾经房地产市场中的刚需主力户型——两居室将面临“让贤”,三居室或四居室成为刚需产品,五居室则成为改善性需求产品。

链家网提供的数据显示,在售的19485套房源中,三房及三房以上占比46%,110平方米以上占比21.3%。“今年三居以上的客房量上升明显,从一定程度上反映了市场上客户的选择变化,三、四居更受欢迎。”

富力尚悦居楼号由“6”变“4”引业主不满

派出所:工程编号改为公安编号,符合规定

买房的时候明明选的是6号楼,收房的时候却发现自家所在的6号楼被改为4号楼,近日,富力尚悦居原6号楼业主刘先生向本报反映称开发商故意隐瞒楼栋编号更改的情况。“‘4’与‘死’谐音,非常不吉利,我要是早知道肯定不会买这栋楼的房子。”刘先生对此非常不满。

现代快报记者 马文煜



富力尚悦居案场沙盘上并未出现过4号楼住宅

业主投诉

楼号由“6”变“4”,业主质疑开发商故意欺瞒

刘先生告诉记者,2015年,他以1.6万元/m²左右的价格,购买了富力尚悦居一套期房,预计于今年8月底前后交付。

“当时我买的是位于小区的楼王6号楼,不仅楼幢号数字好,也是最靠近小区中心景观带的一幢楼,平均价格也比小区其他楼幢高出了1000~2000元/m²,但最近直到交付的时候,我们得知所购买的楼幢变成了4号,而6号楼划给了位于西北角的7号楼(原)。”

采访中,诸多原先6号楼的业主向记者表示,对于开发商将“6”改“4”的做法,不能接受。同为原6号楼的业主孙女士告诉记者,富力尚悦居开发商在售房时,为了迎合购房者心理,甚至还故意跳号,将4号省去。“买房时在售楼处的沙盘上,我自始至终也未看见4号楼的身影,结果交付的时候4号楼却出来了,这样故意隐瞒购房者的行为,开发商一定要给我们一个说法。”

记者调查

工程编号改为公安编号,派出所称开发商编号符合规定

记者了解到,在富力尚悦居,除了刘先生购买的6号楼被改成了4号楼,原先其他几幢楼的楼号,也做了不少调整:例如原先的1号楼被改为2号楼,原2号楼被改成了1号楼。

对此,板桥派出所一位户籍民警向记者介绍称,“开发商在销售房屋时,多采用的是工程编号,后期交付时,则是以公安编号为准,富力尚悦居目前的门牌编号的制定,是从小区大门开

始,从左至右对楼幢依次编号。原先6号楼的位置,现在被划定为4号楼,是符合相关规定的。”

该民警同时表示,富力尚悦居的开发商是今年5月份左右才到公安部门递交楼幢门牌编号的申请材料,按道理说,开发商在去年售房时,对未来的公安编号应该是不知情的。“一般来说,对开发商申报公安门牌编号的时间没有硬性规定,有的

小区开发商比较积极,申请得比较早,而像富力尚悦居则算比较晚的,一直到快要交付,才来申请。”

该民警介绍,由于现阶段关于富力尚悦居“6”改“4”事件涉及到的住户较多,雨花台区公安分局近期也正在对此事进行调查了解,并会上门对该小区再次进行一轮调研。但是否会按照原本6号楼业主的诉求,重排楼幢的公安编号,目前还没有最终确定。

律师观点

购房者或属过度维权,诉求难以得到法律支持

对于业主的诉求,江苏永衡昭辉律师事务所王宏律师表示,“购房者在买房时,所购买房屋的坐标、地理位置应当都已在合同中有过明确标注,对于工程编号及公安编号存在的差异,应当属于基本常识。更重要的是,仅仅是‘6’变‘4’的数字更改,并不会对实

际房屋居住使用产生影响,所以在我看来,购房者的诉求很难得到法律支持。”他坦言,虽然购房人维权意识的提高是好事,但也有很多业主的维权是不理性的,存在过度维权的现象。

事实上,预售阶段的楼幢号在实际交付时可能会产生变化的现象在南京房地产市场非常普

遍。《金楼市》也在此提醒广大市民,在商品房预售环节中,购房者看到的楼幢号,往往是开发商自行编制的工程编号,而后期交付时采用的则是公安编号。而在公安编号环节,楼幢号将会有较大的可能性进行调整,建议对楼幢号数字较为敏感的购房者,谨慎选择。



联系我们

如果您有最新的楼市线索提供或在置业中遇到问题,欢迎向“快报楼市”微信后台留言。

热线:84783461、84783658