



仙林首望城后续报道

开发商宣传“一层变两层” 多出的35m²能要么?

规划局:与施工核准图不符、后期自行改造都属违建!

11月16日,现代快报报道了句容宝华板块的仙林首望城项目在销售时,开发商向购房人宣传在房屋交付后,可进行二次楼板浇筑,让房子一层变两层,一下能多出25-35m²的空间。那么这样的二次改造行为是否属于违建?开发商的宣传是否涉嫌违规呢?

实习生 胡培莲 现代快报+/ZAKER南京记者 马文煜 文/摄

仙林首望城
HAODI ENJOY THE CITYLIFE

高“复”帅 居精彩
让空间复制 让全家舒适

100-117m² 5#楼新品复式2.0PLUS
首付20万 当然南京东
1.2公里万达茂 双地铁

约6米 全赠送 半赠送 楼上楼下 约25-35m²
层高大开间客厅 一层阳光大露台 二层景观阳台 三代同堂 赠送面积

地址:仙林东路3号
开发商:句容鑫辉房地产开发有限公司

开发商目前仍在就赠送面积进行宣传

回顾 交付后再加盖,得房率可达100%

此前,现代快报接到市民孙先生的投诉,称其收到仙林首望城的宣传单,上面有许多“全赠送、半赠送”字样,还赫然写着:100-117m²户型,房屋赠送面积可达25-35m²。经记者了解,该楼盘位于句容宝华板块,开发商为句容鑫辉房地产开发有限公司。记者实地走访后发现该楼盘在介绍其复式户型时,确实一再提到了可以获得25-35m²不等

的“赠送面积”,但业主在交付后现浇楼板。现场售楼处展示的模型和供购房人参观的样板间都是经过改造好的样子,置业顾问也一再提示交付时开发商给的是毛坯,只要后期加盖,就可以多出至少25-35m²约两个房间的面积,得房率甚至可以达到100%。但房屋的改造需交付后购房人自己动手,开发商不负责。

追问 “句容12345”:加盖楼板不用办手续

那么,仙林首望城开发商所宣传的“后期二次改造”,实施起来是否会涉及到违建风险呢?

在此前的采访中,记者多次向句容市房产、城管等部门及镇江市住建局方面进行咨询,却始终未能得到肯定的答复。

11月19日,记者接到了来自句容市12345市政热线回复,根据记者之前反映咨询的房屋内加盖楼板是否涉及违建的咨询,经向相关部门核实后得到答复:室内加盖楼板是购房人的个人行为,只要加盖行为不涉及公共面积,便是符合规定的。

记者之后追问道,那么加盖、改造楼板是否需要取得相关住建、规划部门的审批呢?工作人员回复说不用。

对于这一回复,记者立刻咨询了江苏省住建厅方面。工作人员表示,后期改造肯定要有设计图纸,而且这个图纸一定要经过有资格的单位认定。

“即使是房屋内部的家庭装修,物业管理也要去跟房屋安全部门报备。可以确定的是,这样的加盖(二次浇筑)对房屋承重肯定会有影响。”

回复 句容市规划局:有扩建,就是违建

在得到两种不同回复后,记者再次询问了句容市规划局方面,工作人员向记者答复,房屋一开始的设计规划,肯定是要通过审批后才可以实施的,开发商也必须严格按照我们的审批规范进行建设,自己后期加楼板、改造,不符合建设审批的行为都属于违建。

记者追问,如果这种改造不涉及公共面积,只是在自己的家进行二次现浇楼板,是否也属于违建行为呢?对方表示,如果我们审批的是一层楼房,那么后期就必须是一

层,出现了扩建,那就是违建。

“如果是开发商自己改,我们验收的时候不会给他验收的。如果后期加盖被其他业主举报,一旦核实,这个属于违建并且也是必须要拆除的。”值得注意的是,即使是后期被举报,开发商也是按照审批建设,而违建属于购房人的个人行为,需要业主自己来承担。

截至发稿前,现代快报记者已将此事向句容市场监管部门进行了反映,对于此事还将继续关注。

都市圈市场遇冷 多个楼盘低价跑量

“之前挂牌66万,现在中介跟我们说价格太高了,如果想尽快出手的话就要降价”,两年前在都市圈投资了一套108m²现房的蒋女士现在变得很焦虑,担心房产无法变现。

实习生 胡培莲
现代快报+/ZAKER南京记者 杜磊

都市圈二手房有价无市

“10月份中介跟我说和我同类房子的出手总价在66万左右,现在跟我说只能卖60万出头了”,眼见着之前在安徽天长市投资的房源即将在年底拿房满两年时间,蒋女士早就将房源在10月份挂出,希望早点变现。却没有想到,短短一个月过去之后,房价就下滑了6万元。

据蒋女士介绍,2017年初她在位于安徽天长市的一家楼盘以3900元/m²的价格投资了一套108m²的现房,现在想以6100元/m²左右的单价出手。但从10月初挂牌至今鲜有人问津,不仅如此,在挂牌一个月以后小区的房价还出现了下滑,“中介说如果想要出手的话,现在只能卖60万左右的总价,单价只有5500元/m²左右”,在计算了两年以来的贷款成本后,蒋女士认为以这样的价格出手房源几乎没的赚,“卖也不是,不卖也不是,现在这房子真成了烫手山芋”。

记者查询蒋女士所投资房源的小区发现,目前天长市二手房挂牌市场上,同小区的报价不等,一些房源的价格甚至不到5100元/m²。当地一家二手房中介坦言,两年前,市场火的时候,与天长市邻近的南京市六合区有不少投资客都在这里购置了房产,“我手上有好几套那个小区的房子,都是南京来的投资客买的”,他告诉记者,现在此类房源的销售比较困难。

多个都市圈楼盘低价跑量

事实上,在很多都市圈区域,不少楼盘都开始采取各种措施低价跑量。在句容区域,多个楼盘都推出了特价房。其中,一家楼盘的拿地价格为7345元/m²,却推出了7188元/m²起的特价房,单价甚至低于楼面地价,而该项目此前的备案均价为13100元/m²。另一家此前均价为10700元/m²的楼盘,本月则相继推出7699元/m²和8500-9500元/m²的特价房。

除了低价策略,也有不少楼盘打出“一成首付”“首付5%”的宣传,汉河板块的两家楼盘甚至提出开发商无息借款给购房人以凑足首付,只要在三个月到两年内还清就不收任何利息。宝华板块的新城樾府则选择了精装改毛坯,直降2000-5000元/m²左右,句容逸品汤山·熙园更是在销售短短一个月之后降价并给前期购房人退差价。

一位业内人士表示,由于不少城市一手房限售,二手房更能反映市场的风向。他透露,有都市圈城市10月份二手房的成交量只有9月份的1/10。他分析,从短期市场来看,都市圈市场回落是必然的。他同样不看好明年上半年的市场,至于明年下半年市场走势如何,则要看届时的政策。

南京新房库存已回升至3.5万套 楼市进入买方市场

九月份以来,南京各大开发商推盘速度明显加快,与此同时,楼盘优惠、促销活动也越来越多,而“卖不完”的情况却越来越常态化,房地产市场明显转冷。

现代快报+/ZAKER南京记者 纪彦君

新房库存已回升至3.5万套

九月份在楼市素来被称为“金九银十”,但根据南京网上房地产数据统计,今年九月份,南京楼市共推出19178套房源,成交量仅为8212套,不足推新量的一半,与2015年的21742套数据相比明显下跌,也成为近四年来最冷的“金九银十”。

实际上,除了河西、鼓楼滨江、江北核心区、仙林湖等热门板

块或倒挂比较明显的区域外,“卖不完”已经越来越成为南京楼市的常态,从以往购房者“闭眼抢”到如今“开盘弃号”,购房者已经越来越理性,楼市正在进入买方市场。截至目前,南京新房库存已回升至3.5万套。

随着市场行情的持续转冷,有业内人士分析,接下来房地产行业或仍将延续收紧态势。而面临着年终任务以及资金回笼等诸多压力的开发商,只能通过加快推盘节奏、打出促销活动等多重手段来促进销售及成交。

高地价项目 成年内市场主力

据统计,距离2019年仅剩下一个多月时间,仍有30多家楼盘在年内有推新计划,其中超过半数都是手握高地价项目的开发商,而从前入市的高地价项目来看,这些项目的市场接受度也呈现出两极分化的趋势,接下来的南京楼市,或将呈现竞争惨烈的局面。

江北仍然是出货大户。雨山路纯新盘中海原山、龙华路地铁站旁的纯新盘金辉白马云著、桥北纯新盘中建国际公馆都有计划在年内入市,加上已经上市的保利云禧、悦风华、金隅紫京叠院、银城颐居悦见山、中建国际台二

期,江北今年已有8幅2万元以上的高价地上市或即将上市,而从前期销许价格来看,限价3万仍然是打不破的“紧箍咒”。

除此之外,六合首个高端叠墅项目保利荣盛合悦将于本月首开,预计均价在15200元/m²;新玄武板块纯新盘星河天赋有计划在12月首开,放风价3.8万-3.9万元/m²,与区域内已经售罄的中海玄武公馆项目价格基本持平,而该项目地价已突破3万/m²;此外,融信世纪东方、五矿澜悦栖原都有上市计划。

河西方面,纯新盘东原印长江、世茂天誉都已在申领销许,其中东原印长江将一次性推出全部3栋住宅,共277套房源,首开即清盘,而世茂天誉本次申领的则是公寓销许。