

3月份成交量为3704套,相比2月增长95.88%

二手房市场迎来“金三银四”

根据南京网上房地产成交数据显示,3月份全市二手房成交量为3704套,相比2月增长95.88%,行情快速回暖。其中江南八区成交活跃,成交量上涨迅速。3月下旬,除江北成交量受新房促销有一定影响外,其他区域成交量已经走稳,价格方面各区仍趋平稳。365地产家居网单伟认为,南京二手房市场迎来了传统意义上的“金三银四”。

[三月行情]

成交量出现了强劲反弹

今年春节后的二手房市场就有逐渐走出交易淡季的趋势,在挂牌量率先增长的同时,需求也在不断释放和增加,成交量在3月份也出现强劲反弹,而挂牌均价在一定程度上保持稳定。

我爱我家相关人士表示,3月份南京二手房市场全面回暖还具有区域集中性的特征。除传统交易比重较大的鼓楼区交易量上涨外,白下区和玄武区的交易量也表现突出。他预计,3月份二手房强劲的回暖势头将带动南京楼市的整体复苏。

“从后市来看,二手房市场还会有发展空间,今年成交高峰正在逐步到来。在价格方面,由于受商品房的影响,二手房尤其是主城区的二手房价格仍趋稳定。”单伟如此分析接下来的后市发展。

挂牌价快赶上去年年底

365地产家居网统计,2008年3月,南京市个人二手房挂牌量为

17157套,二手房挂牌量增幅稳定。各区3月挂牌量分别为:玄武区1807套,白下区2442套,秦淮区1218套,建邺区1645套,鼓楼区2492套,雨花台区607套,下关区1470套,栖霞区1215套,江宁区2876套,浦口区1029套。

3月全市二手房个人挂牌均价为7380元/平方米,较2月均价7329元/平方米略有上升,此挂牌价已向2007年12月份逼近。

鼓楼区因为学区房较多,均价达10470元/平方米,其他各区都在万元之下,其中玄武区9234元/平方米,白下区9643元/平方米,秦淮区9070元/平方米,建邺区9365元/平方米,雨花台区7055元/平方米,下关区7644元/平方米,栖霞区6685元/平方米,江宁区6164元/平方米,浦口区4620元/平方米,六合区3531元/平方米。

主城中小二手房最好卖

根据网上房地产成

交显示,3月份成交量3704套,相比2月份增长95.88%。我爱我家相关负责人称,进入3月份以来,客户量和交易量双双上升。截至3月30日,我爱我家二手房交易量已经比2月份增幅66%,租赁成交量也有24.5%的增幅。

在成交的套均面积方面,网上房地产统计表明,全市存量房前3月成交面积670904平方米,这其中各行政区的单套均面积不一,主城区内70-80平方米的中小户型占据很大的成交比例,而浦口、江宁两区的成交主力当中户型偏大,多为90-100平方米,不同区域购房人喜好呈现明显差异。

从各区的详细情况来看,各区成交套均面积分别为:玄武区73平方米,白下区74平方米,秦淮区66平方米,建邺区76平方米,鼓楼区70平方米,雨花台区79平方米,下关区63平方米,栖霞区70平方米,江宁区104平方米,浦口区89平方米,六合区72平方米。

[市场分析]

刚性需求集中释放

据我爱我家相关人士表示,近期入市新盘项目多半分散在主城以外的郊区,交通和配套尚不成熟,导致部分购房人放弃一手房。而作为“现房”交易的二手房则能够满足客户在交通、配套等多方面的需求。这位人士分析认为,促成3月份二手房交易迅速回暖的因素有三点:

第一个因素是,春节前观望客户3月集中释放。受“拐点”论影响,不少本应在2007年年底置业的客户推迟购房预期,而进入今年3月,二手房逐渐走出交易淡季,楼市仍在上升通道的现实中快速打破楼市寒冬到来的“传言”,客户需求陆续释放带动成交量上涨。第二大因素则是婚育购房的刚性需求陆续入市。2008奥运年带来了结婚和生育的双高峰,很多年轻人准备在8月8日结婚,所产生的置业需求在3月显著上升。因为这两种需求是刚性的,并要求“现房”供应,因此,二手房就成为主力供应房源。此外,拆迁及城市化进程所引发的需求,也是3月二手房交易量快速上升的主要原因。

快报记者 费婕

■维权案例

离婚时答应不分割房产 事后还能再讨回一半吗

[案例回放] 离婚时产财分割出问题

乔先生结婚生子后,由于工作需要,长期居住香港,妻子和儿子在南京,全家每年都会团聚一到两次。几年前,夫妻二人买了一套总价约16万元的房产(现在预估市场价为39万元),且是一次性付款,为了表示对家庭的忠诚,房产证上只写了妻子一个人的名字。

时过境迁,2007年,乔先生回南京探亲时发现,妻子已有很长一段时间在吸毒,虽然期间曾戒毒,但乔先生还是向妻子提出了离婚,妻子不同意。经过一段时间的沟通,双方同意协议离婚,但在财产分割上,却出现了问题。

2005年,乔先生的妻子

以房产作抵押向银行贷款20万元。据乔先生说,这笔钱并没有用于家庭开支,因为儿子读书费用和家庭开销都是由他每月从香港寄回南京的,且保留有邮寄证明,他怀疑前妻将20万元拿来吸毒,所以离婚时不同意共同承担20万元的贷款债务。

鉴于妻子没有经济能力租住或购买其他住房,在法院判定离婚时,乔先生答应暂不分割房产,但他不承担20万元的债务。

一段时间后,乔先生心里还是觉得有些委屈,想将房产再次分割,他问:“我还能要回那一半的财产吗?”

[律师出马] 乔先生可要求再分割房产

根据我国现行法律规定,乔先生完全可以要求对争议房产再次进行分割,要回属于自己的那一半。

首先,争议房屋的性质应属于乔先生夫妻的共同财产。房产证上虽只写了乔先生妻子一个人的名字,但该房屋系在婚姻关系存续期间所得,依据我国《婚姻法》的规定,该房屋应为乔先生的夫妻共同财产。

根据我国现在的司法实践,法院在判定离婚时可以应当事人请求对夫妻共同财产暂不处理。若当事人要求对离婚后财产再作处理,仍然可以向法院提起离婚后财产分割之诉。故乔先生完全可以要求对争议房产再次进行分割,要回属

于自己那一半财产份额。

那么,本案乔先生是否应承担20万元的债务?根据我国婚姻法相关司法解释,夫妻为共同生活或为履行扶养、赡养义务等所负债务,应认定为夫妻共同债务,离婚时应当以夫妻共同财产清偿。本案中,乔先生妻子未经乔先生同意,擅自以房产作抵押向银行贷款20万元,若乔先生妻子不能举证证明该20万元的债务是其为共同生活或为履行扶养、赡养义务等所负债务,则不能认定为夫妻共同债务,应由乔先生妻子一方以个人财产清偿。

快报记者 张玮玲

本文法律支持:江苏长城律师事务所 李浩

Real estate advertisement for Zhongguo Real Estate (中廣置業). The ad features a large red and white header with the company logo and contact information. Below the header is a grid of property listings across various districts including Jiangsu, Nanjing, and others. Each listing includes details like location, area, price, and features. The ad also includes a section for 'More better housing sources please see Monday, Thursday, Saturday and Sunday evening' and a 'Citywide free commission hotline' (全城免费委托热线) at 8008289650.