

(上接 B33)

检查现场

### 金东城雅居现场多项违规

金东城雅居事件曝光后,引起了江宁区房产局管理部门的高度重视。昨日上午10:00,记者跟随该局的检查小组,来到该楼盘的现场检查。

检查人员发现,该楼盘本次共领了4栋楼的预售许可证,但现场展板上仅贴出了13幢楼在售房源的销控表。于是,当即询问为什么其他楼栋的销控表没有公示,销售人员起初还称是因为其他3栋楼的房子已卖完了,后来在检查人员的质疑下又改口称“只有一套房子,没公示出来”,随后出示了其他销控表。

“市里有统一标准的销控表和模式,你们为什么不按

标准执行呢?”检查人员又发现,虽然是关于各栋楼的销售情况的信息表,但表格就是在普通的打印纸上标出房源信息,然后用彩色水笔将卖掉的房源划去。检查人员表示,这种操作方式很不规范。记者也注意到,13幢楼的销控表所用的A4纸张明显是新打印出来的,除了一个表格外,连基本的表头和公司落款都没有,和11幢楼的销控表完全不同。

此外,检查人员还发现,该楼盘还存在现场销售进度与网上销售进度不一致、物价批文没有公示等问题。针对这些违规之处,检查小组当场发放了整改通知书。

维权建议

### 及时向房产管理部门举报

江苏南京东南律师事务所吴成林律师认为,从法律角度看,开发商选择性地将房屋卖给不同的人属于市场自由交易,的确不违反国家相关法律。但对于市场中的这种买卖不平衡行为,地方政府一般有一套地方性的规章制度,对之进行规范和约束。比如南京市就有规定,商品房拿到预售许可证后一个月内必须开盘,开盘的房源要全部公开销售。如果不按这种交易秩序卖房子,就是违规,相关主管部门就可以上门查处。

对此,南京市房产管理局商品房管理科胡科长表示,开盘后的商品房实行公开销售,只要房子还没有被认购,开发商就没有理由拒绝面向买房

人销售。此外,允许开发企业保留的5%的房源也不在官方网站公示在售的房源之内,网上公示的可售房源都在普通买房人选择之列。

那么,老百姓该如何维权呢?吴成林律师提醒,买房人遭到“卖房歧视”时,可以直接向地方房产管理部门举报。他同时建议,在房地产市场动荡中,为了减少开发商类似的违规行为,相关部门应当加大日常审查和突击检查的力度。

胡科长也表示,对于向《金楼市》反映的这些问题,买房人可以书面形式向他们反映。一旦证实买房人反映的情况属实,将依照相关规定给予处理。

快报记者 刘果

100多平米的房子月租金 7000 元

# 新街口高端住宅成楼市“保值增值标本”

“美国90%楼盘都在次贷危机影响下缩水跌价,而纽约曼哈顿的房价还在涨。”去年底至今年初在纽约做研究的中国社会科学院金融市场研究室主任曹红辉经历了这场堪称暴风骤雨的次贷危机。但他也现场看到,即便在经济下行房产泡沫破灭时,位于纽约中心区、拥有最繁华商业街区的曼哈顿房价依然逆势而涨。

地段为王,繁华相佐。在南京,最具不动产增值空间的地段,是新街口。

### 5年房产增值130万 每年还有8万租金收益

“2003年时6000元/平方米左右的均价,现在二手房的挂牌价是1.8万元/平方米。”顺驰不动产首席市场分析师温晓卿调出了新街口金陵王府最新挂出的一套房子。这套新挂牌的110平方米二手精装修房来自新街口高端住宅金陵王府,挂牌总价约为198万。按照2003年时6000元/平方米的均价计算,当时购得的总价约为66万。这意味着,5年内,房主赚了132万元。

但这只是不动产的增值收益,租金收益也相当可观。温晓卿介绍,在新街口一带,像金陵王府、朗诗熙园这种档次的房子,140平方米的月租金在9000元左右,110平方米的月租金约为7000元,40平方米的单身公寓,月租金也达到了3500元。上面提到的这套110平米住宅每年的租金收益也达到了8万元左右。

“然而,不是所有新街口的房子租金收益都很高,一些上世纪90年代初的房子月租金仍不到2000元。”南京房地产网站HOUSE365二手房频道总监单伟说。

### 新街口1公里繁华圈 楼市“保值增值标本”

另一组值得关注的数字是,

国家统计局刚刚公布的数据显示:4月份CPI(居民消费价格指数)同比上涨8.5%。怎样才能让资产保值增值?一部分人选择了购买黄金或其他收益高的理财产品,还有一部分人选择不动产。南京新街口,地位相当于纽约曼哈顿的地段,再一次以楼盘为主角让“万人瞩目”。

不过有业内人士建议,任何投资都有风险,没有100%稳赚,更何况现在新街口的房价已经攀升至2万元/平方米以上,“5年赚130万”的先例能否重演还要打一个问号。但可以肯定的是,在南京其他区域楼盘纷纷打折促销价格松动时,新街口楼盘仍然坚挺并力求上涨。

不过记者留意到,在新街口1公里繁华圈内,除朗诗熙园、金陵王府等一些老盘、准备交付的长江路9号、金轮国际广场等高端楼盘外,待售的顶级楼盘并不多。近来风头正健的,是位于鼎新路88号、报出2.1万元/平方米高价的金鼎湾国际,是今年荣获了由国家建设部评定重点奖项“广厦奖”的金鼎湾花园的升级产品。号称“江苏省首家3A住宅性能认证楼盘”如此高价,是否还具有强大的保值增值潜力?这又是一家什么样的楼盘,是否有保值增值的品质与服务?3A是一个什么概念?值得购房者关注。

快报记者 杨连双



坐拥新街口的地段优势,金鼎湾叫价2.1万元/平方米

# 热力上城 *splendid* 精彩延续

## 旭日上城都市菁英品质鉴赏系列活动全面启动

5月10日,旭日上城“托斯卡纳品质生活五重奏”汽车抽奖活动正式抽得大奖得主,别克名车落户上城5户业主。

旭日上城都市菁英品质鉴赏系列活动精彩不断……

旭日上城  
Uptown

二期托斯卡纳

■ 创造阳光,引领生活。红太阳以造城的高度,以及对社区功能规划的深入思量,倾力打造泛江北完美生活区。

■ 上城业主专享55万平米华东MALL,苏宁电器、红太阳家居,世界500强企业百安居、肯德基、金陵连锁酒店、OMG国际影院等强势入驻。

\*\*\*\*\* 2006年度中国名盘 住房和城乡建设部 \*\*\*\*\*

实力品牌:红太阳地产实力筑就,传承“旭日”品质,八载精品礼献南京。完美规划:国际尖端规划理念,建筑布局与园林景观交融共生,相得益彰。

意式风情:建筑形式与园林景观设计深蕴意大利美学,凝聚文明,瑰丽典雅。优越区位:大桥北岸,毗邻地铁三号线滨江站。规划中长江隧道、四五桥。

臻善配套:北京东路小学分校、双桥幼儿园、多功能会所等生活配套齐备。华东MALL:55万平米商业新聚会。国际SHOPPING MALL规划,至尊生活平台。

安家热线: **025-58496666 58498999** 地址:南京市大桥北路和柳州路交汇处西南角

小房指南: 2007.09.17

投资方: 香港红太阳集团

开发商: **RSUN 红太阳地产**

规划设计: 美国 **RTKL** 公司

建筑设计: 南京金海设计工程有限公司

景观设计: 贝尔高林(香港)有限公司

本案网站: [www.njuptown.com](http://www.njuptown.com)