

旧房换新房 换来楼市久违人气

三年免费贷款的优惠挺吸引人,昨天 31 套房子换购成功

楼市出现了久违的人气。昨天,2000 多名南京市民引爆了由南京市房地产市场主办的“南京首届好房换购会”(为期 9 天,23 日结束)。展会推出了卖旧买新、以小换大的“新玩法”,改善性居住买房者可获 3 年免费贷款,此举受到众多市民追捧,当天总共有 31 套房子换购成功。

换购受到追捧

展会刚开始 10 分钟,主办方就公布:市民郎先生将自己秦淮区的一套旧房子作抵押,买了天泓山庄一套 147 平方米的三房。

随后,住在凤凰西街的市民潘先生看中了江宁世纪东山一套 116 平米的三房,当场签换购协议。他说,自己现在住的房子是 80 平方米,早就想买套大房子,但苦于没首付款,而旧房子现在也很难卖,“现在什么问题都解决了,我用抵押的贷款先付首付,签了新房合同后,我可以提公积金把欠银行的首付先还掉,每月的按揭用公积金支付。”

换购能省不少钱

潘先生换购的这套房子,开发商的优惠还包括“次卧室不要钱”和贴补契税。以这套 116 平米的房子来核算,售价是 5300 元/平方米,总价 614800 元。现在次卧室面积 14 平方米,省去 74200 元;按照契税补贴政策,90~144 平方米之间能拿到 0.5% 补贴,开发商承诺再贴补 1.5%,又减去房价 9222 元(61.48 万元×1.5%)。主办方表示,这样算下来,潘先生实际购买的房子只要 531378 元,便宜了 83422 元,现在单价为 4580 元/平方米,比原来 5300 元的单价便宜了 720 元/平方米。

另外,在和开发商达成协议后,通过“换购会”成交的,

潘先生旧房抵押的贷款可以充当首付款(具体房值需评估后确定),如果是 30 万元旧房抵押贷款,那么三年免费贷款可以省去 3.2 万多元利息,这部分利息由开发商支付。而如果潘先生 1 年之内还清贷款,剩余的 2 年利息还可以拿到 50%,约 1 万元左右,等于房价再减了 1 万元。

开发商观察买房人心态

在昨天换购成功的 31 名买房人中,多为改善性居住需求,他们希望就近换购一些大房子。

据了解,昨天进场的共有 25 家开发商 30 家楼盘,遍及南京各个区域板块。一家开发商说,今年秋季房展会取消了,这次交易市场举办的“换购会”就相当于一个房展会,反正现在楼市交易量不行,过来看看买房人心态吧。

“换购会”主办方统计,当天除了现场换购成功的 31 套房子外,还有 105 套旧房子已经过评估,而登记的信息超过了 2000 多组,这些市民将可以在展会期间选购到自己满意的房子。

专家称楼市不会“反转”

一天换购了 31 套房子,是不是意味着买房人要开始出手了?“不能这么说,应该是换购贴息的救市方式引起了买房人的一定兴趣。”南京工业大学房地产经营与管理系吴翔华博士认为,这种换购方式解决了两个主体资金不足的问题:一是买房人的首付

资金不足,二是开发商的现金流资金不足。

他说,换购方式让开发商多了一条回笼资金的渠道,但现在并不是所有楼盘都能如此操作,推广面相对较窄,老百姓的可选余地不大。同时,对于目前楼市低迷而言,会产生一定刺激作用,但还看不出楼市有反转的迹象。

快报记者 尹晓波

[小贴士]

换购贴息是怎么回事?

换购贴利息,怎么个换法?在展会的咨询政策窗口面前,市民最关心的就是这个问题。南京网尚置业公司总经理詹国健说,以市民现有一套旧房为例,假如说房子市值为 80 万元,通过银行现房抵押后,获得三年期的贷款 40 万元,即可用这 40 万元首付(首付款不足部分由买房人现金补足),去购买一套价值 120 万元的新房,而三年的利息全部由所购楼盘的开发商代为支付。但是,市民原有的旧房必须委托“换购会”的中介机构代售。

另外,参与这种换购方式的市民,出售旧房不用支付二手房的买卖佣金,同时免除抵押登记费、评估手续费、公证费等,主办方还将协调银行按基准利率向客户提供旧房抵押贷款。不过,如果买房人在三年后(有的开发商因为交付早,贷款贴补利息是 1 年期)无力归还旧房子的贷款,那就由银行委托拍卖公司进行拍卖,拍卖所得抵扣贷款部分。

楼市风向标

咋回事? 买房退房都创纪录

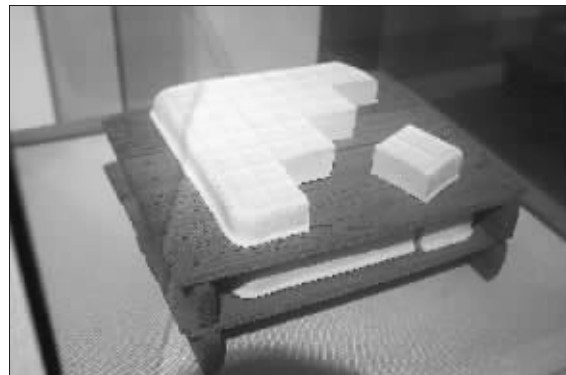
南京市楼市到底是啥“风向”?在 11 月中旬,南京市商品住房认购量最高一天蹿至 412 套,而昨天也超过了 200 套。与之形成对比的是:昨天刚刚公布的“南京市 11 月商品房退房公示”(10 月 16 日~11 月 15 日),本期退房量则高达 52 套。

专家分析说,412 套的日认购量,创下了今年楼市日认购量的最高纪录,但楼市认购量突飞猛进主要是“个别楼盘大幅降价所致”。比如 13 日 412 套认购量中,江北一家近 3000 元/平方米的超低价楼盘,当天就有 200 多套认购;而 14 日和 15 日也分别有 111 套和 65 套的认购。

与之形成鲜明对比的是:昨天刚刚公布的 11 月份商品房“退房榜”,本期的新增退房数量达到了 52 套。“当月新增退房数达到 52 套(含 4 个车位),创下了一个新高。”

今年 9 月份新增退房为 29 套、10 月份为 34 套,这次猛增到 52 套是何原因?网上房地产人士表示,在 52 套退房中包括了 4 个车位和近 20 个商业办公房,纯粹是住宅退房的数量并不多,还不到 30 套,这应该是与以往月份大致持平的。

不过,有业内人士认为,一些退房的房价确实能反映一个楼市走势——房价降了,“之前买了高房价的业主,自然想尽办法退房,哪怕是损失购房定金。”以河西某楼盘的一套退房为例,退房售价为 8994.81 元/平方米,而该楼盘近日曾开出 7300 元/平方米的起售价。快报记者 尹晓波



咬不动的豆腐

这不是豆腐吗?看上去还很新鲜呢。昨天,很多来看展览的市民都被“骗”了,其实这些“豆腐”是用陶瓷做的,就连案板也是陶瓷的,绝对以假乱

真。昨天,台湾现代陶艺、金工展在南京市博物馆拉开大幕。台湾艺术家们的一些创意,让市民感到震撼。快报记者 胡玉梅/文 快报记者 顾炜/摄

中科院院士杨叔子来宁作报告

想当他的学生先要背《论语》

快报讯(通讯员 周景山 记者 安莹)一位清瘦的老头,戴着 1600 度的近视眼镜,已经 75 岁,但仍然精神矍铄。讲座完毕,他对着台上的听众深深鞠了三个躬,这就是中国科学院院士、原华南理工大学校长杨叔子。昨天,在江苏省科协等单位举办的高端科技报告会上,这位机械专家向大家诠释了如何把人文与机械糅合在一起。

1997 年杨叔子快从华南理工大学校长位置上退下来的时候,就开始要求博士生必须会背《老子》和《论语》前七章,不选不背不接受论文答辩。

当记者问他为什么要立这样一个“规矩”时,杨叔子说:“那是因为我中国人!基督教世界,所有的人都读一本书——《圣经》,伊斯兰世界的都读一本书——《古兰经》。中国人应该读什么书呢?我认为就是两本,一本《论语》,一本《老子》。作为高级人才的博士生,应该了解这两本书,了解以后,对你的人性、理想大有好处。”

杨叔子院士认为当前科学和人文缺一不可,只有把它们结合起来才能培养全面素质的人。

灵谷寺诸殿堂昨天落成

快报讯(记者 陈英)昨天上午,灵谷公园内彩幡飞扬,重新规划设计的千年古刹灵谷寺内诸殿堂正式落成,对市民开放。改建后的灵谷寺占地 30 多亩,是原来的 3 倍。为了扩大寺院规模,

2001 年开始,灵谷寺开始规划重建,除藏经楼进行移建、观音阁维修之外,其余殿堂均进行了重新翻建,占地面积也由原来的 10 亩左右扩大到了 30 多亩。改建后的灵谷寺票价仍为 2 元不变。

景观好的地方,住的多是有钱人

社科院调查报告显示,南京不同社会阶层“居住分化”逐步形成,部分公共空间资源被侵占

“中产阶级首选地”“白领新社区”……几乎没有哪个楼盘不喜欢标榜自己的“档次”。南京市社科院不久前完成的一项课题显示,南京不同社会阶层居住分化正在逐步形成,且呈现不断扩大的趋势,这也决定了“生活质量”在空间上的不平等性。

居住分化:“收入高低”是首要因素

课题组选择了南京五种不同类型的住区,共 10 个居住小区进行了调查。

从住户学历来看,主城区老式小区和经适房小区的住户学历相对较低,高中中专以下学历占主导;城区和新区中高档小区住户的学历相对较高,大专以上学历占主导。

从住户职业构成来看,主城区老式住区中,以企业工人、退休人员以及个体经商户这三类人员为主,占 65%;城区中高档小区中,以科教文卫技术人员、个体经商户以及企业管理人员为主,占 61%;新区中高档住区以科教文卫技术人员、商业服务业人员以及企业管理人员为主,占 67%;

新区中低档住区以企业工人、科教文卫技术人员为主,占 53%。

从住房性质看,主城区老式住区的住房以单位分房为主,占 50%;经济适用房住区的住房以拆迁安置为主,占 80%;城区中高档住区、新区中高档住区以及新区中低档住区的住房,绝大部分都是商品房。

不难看出,决定不同类型的居民居住在哪个区位上,首先是“收入高低”。课题组专家认为,经济因素已经成为南京城市居住空间分化的首要因素,贫富差距导致了城市不同收入阶层“区化”分布的现象。说到底,选择住在哪里,关键还是要看房价高低,这是南京人“择居”的关键前提。

生活质量:中心城区和郊区别墅“双高”

不同的住区,公共设施和福利设施的分布也存在差异,这决定了“生活质量”在空间上也存在不平等性。

专家说,居民在社会等级结构中的地位,决定其利用城市空间资源的多少与获取生活

空间质量的程度。

在南京,核心地区的中高收入阶层最多。城市核心区地价最高,随着旧城改造和高品质商务区、高品质住宅区的建设,这里的交通条件和环境质量都得到了极大的改善和提高,再加上浓厚的商业和文化氛围,这里集中了相当数量的中高收入阶层。

也有一部分有足够的物质和成本距离偿付能力的富裕阶层,在南京近郊但临近高速干道的地区选择了“购买环境”。普通工薪阶层只能选择既不能远离、又无力靠近市中心地段的主城边缘的中档商品房,或主城老式公房。

调查中,课题组专家还发现了一个耐人寻味的现象,即“恋城心态”。虽然有很多人向往南京郊区舒适的居住环境,但一想到交通成本、教育条件、医疗条件,还是更“贪恋”主城区。结果,很多不同年龄段的人仍然选择在主城居住,一部分高收入的中青年家庭在中心城区和郊区各有住所。“目前在南京,基本形成了中心城区高档住宅区和郊区别墅区‘双高’的城市生活质量空间。”

紫金山周边高档住宅分割了公共资源

课题组专家提出,居住空间的分化演变将会产生利弊参半的社会经济效益。土地的有偿使用和住宅商品化,符合市场经济效益原则,但是居住空间分异也使得不同社会阶层之间的社会距离拉大,也容易引发各类社会问题、环境问题,不利于城市社会的整体和谐发展。

中高级居住小区往往占据具有较好生态环境质量和景观品质的地段,而城市公共空间正在被开发商的高楼大厦所吞噬,成为少数人的财富。如南京紫金山、月牙湖、莫愁湖等周边,布满了许多封闭性很强的高档住宅区,分割或占据着城市优质公共空间资源,在一定程度上影响到普通市民的生活质量,影响城市的健康持续发展。

专家提出,城市规划应该从服务于城市大多数人的利益出发,要对高档楼盘、别墅区中超出城市空间容积的“奢侈建设”作出规划上的限制,不能让少数富人过度侵占、开发、使用有限的城市空间。

快报记者 郑春平

《半月谈》通联站长会议召开

快报讯(通讯员 周清印)2008 年《半月谈》通联站长会议昨天在南京开幕,来自全国 25 个省区市宣传部门和邮政系统的 100 多位代表参加了会议。这次会议介绍了《新华社 2008~2015 年工作设想》主要内容;传达学习了新华社社长李从军对《半月谈》召开这次通联会议的批示和对《半月谈》工作提出的“把握好导向、维护好发展好品牌、创新内容、创新形式、形成期刊集群要相得益彰、加强经营、抓好队伍建设”等七条指示;通报了何平总编辑关

于落实好李从军同志指示,发挥《半月谈》面向基层优势,全面深入宣传党的十七届三中全会精神的要求。

江苏省委宣传部常务副部长章剑华、新华社江苏分社社长焦然、南京市委宣传部副部长曹劲松出席会议并发表讲话。章剑华对《半月谈》系列刊物给予了很高评价,他说《半月谈》是当之无愧的“中华第一刊”。《半月谈》之所以成为我国的“品牌刊物”,是因为她具备了“品牌”的全部要素,包括内容的稳定性、形式的创新性和品质的一贯性。

硅湖学院迎来建校 10 周年

快报讯(通讯员 辛文)昨天,硅湖职业技术学院举行建校 10 周年庆典。10 年来,学校始终把学生的高就业率作为其生存和发展的最主要的工作来抓,使这个当初还名不见经传的高校发展成为当今我省民办院校的佼佼者,招生规模也由起初每年的 1000 多人增加到如今的 2000 多

人,在校学生总数 7000 多人。在高校林立的今天,一所职业技术类民办高校要想获得可持续发展,保持较高的就业率是关键。硅湖职业技术学院毕业生的一次性就业率连续多年都保持在 96% 以上,去年更是高达 99% 以上,成功地走出了一条以就业为导向的办学道路。