

# 南京“退房潮”有可能5月爆发

## 一季度房地产市场统计数据显示,开发商确实不差钱

“804次!这是广州楼市一天的退房记录。”近日有媒体报道称新政出台后广州退房暴增了近50倍,随后广州市国土房管局紧急出面澄清了此事。南京的“退房潮”呢?记者调查发现,虽然没有想象的那么大,但一起又一起的退房风波也步入了“现在进行时”。

□实习生 季铖 快报记者 尹晓波

### 【案例】 退房可以但定金不退

今年3月下旬,市民缪女士、江女士和雷先生先后在位于雨花西路的先锋青年公寓买了房,签约时都按20%或30%的比例交了首付款。4月20日,他们接到了银行的通知,说贷款没有通过审批,贷款合同被退了回来。缪女士等人无奈之下只能退房。可开发商说,退房手续可以办,但定金不退。

### 【分析】 5月或引发“退房潮”

记者随机调查了5家楼盘,提出“如果因为贷款办不下来是否可以退还定金”的问题,结果无一例外:开发商均表示首付款可以退还,但定金不会退还。一家开发商甚至笑着说:“定金

就是约束买房人的,怎么能说退就退呢?”

按照现在的“楼市规则”,一般买房人缴纳的定金在1万元到10万元不等,如果因为贷款原因,就得白白损失这一笔定金。“退房潮”会很多吗?南京市住建委房产系统一名不愿透露姓名的官员表示,如果接下来市场成交量逐步下滑,类似这样的退房纠纷将在5月份集中爆发,“他们刚好利用办不了贷款的理由”,实际上是房价预期走低了,购房人趁势选择退房一条路,涉及退房的各类纠纷也将五花八门。

### 【说法】 最高院的司法解释有效

前天快报沿用了现行的《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第23条规定:“因不可归责于当事人双方

的事由未能订立商品房担保贷款合同并导致商品房买卖合同不能继续履行的,当事人可以请求解除合同,出卖人应当将收受的购房款本金及其利息或者定金退还买受人。”

江苏钟山明镜律师事务所蒋德军律师据此认为,“由于国家贷款政策的调整,致使购房人买不了房的,买房人可以请求解除合同,定金也可以退回。”

但为什么开发商又不退定金呢?蒋德军表示,这里面可能有合同法的“羁绊”,开发商和房主应该是按合同约定办事,并且上述司法解释也仅针对商品房,没包含二手房,因此在是否退定金上有分歧。不过,蒋德军认为,既然最高人民法院已经作出了司法解释,就当然有效,如果买房人通过司法途径主张退还定金的话,法院判决时就应该参照司法解释来认定是否退还定金,而不是开发商说不退就不退的。

### »数据 一季度房地产市场统计数据公布

## 南京开发商确实“不差钱”

昨天,南京市统计局详细公布了一季度南京房地产市场的统计数据,其中一些数据显示,商品房建设资金充裕,开发商“不差钱”,但新开工面积和商品住宅供应量同比都下降了。

总体来看,一季度房地产开发的资金很充裕,用于房地产开发的配套资金达664.72亿元,同比增长81.6%。由此可见,开发商“不差钱”。虽然开发商“不差

钱”,但与去年同期相比,今年一季度的新开工面积和商品住宅供应量双双下跌了。一季度,商品房房屋施工面积3112.29万平方米,其中新开工面积334.19万平方米,同比下降33.6%。前三个月,全市商品房上市供应量为140.96万平方米,同比增长10.0%,而商品住宅上市96.54万平方米,同比下降了17.0%。住宅供应量少了,住宅销售面

积同比也在下降,卖出了125.68万平方米,同比下降14.1%。一季度,南京市商品房销售面积135.40万平方米,同比下降10.2%,为去年以来首次负增长。

据统计,一季度的房价涨幅是10.9%。统计数据还显示,一季度,全市空置房面积较上月减少了9.37万平方米,不过仍然还有120.03万平方米。

快报记者 陈英 通讯员 许丹祺

### »动态

## 江北一楼盘逆市涨1500元/m<sup>2</sup>

### 专家:预计9月有次抄底机会

江北的房价实在是令人眼花缭乱!先是两家楼盘大降700元/m<sup>2</sup>,再是“买房送车”促销,接着是中介放风可以搞到“便宜房”,昨天又传出一家楼盘“五一”提价1500元/m<sup>2</sup>的消息。

### 这边老楼盘高调喊涨价

买房人陈先生说,他之前在江北的明发城市广场楼盘登记买房,昨天收到消息说五一期间要开盘,问了下价格,说是均价要在1.15万元/m<sup>2</sup>,比上次开盘涨了1500元一平方米!记者了解到,明发城市广场楼盘初步决定于五一假期开盘,拟推出7栋房源,户型面积有84、94、105平方米三种。一名售楼小姐表示,均价在1.15万元/m<sup>2</sup>,前期产品主要是高层和小高层,这次则是小高层房源。另外,江北的旭日爱上城也传出消息在五一期间将有2栋楼的房源“内部认购”,具体价格未定,目前仅剩20套左右120平方米的房源在售,价格在9300元/m<sup>2</sup>。

### 那边新楼盘低调玩“捂盘”

相比近期江北楼市的“闹得慌”,南京楼市的其他板块在表面上动静不大,暗地里却也是风声鹤唳。板桥的金地自在城楼盘网上被曝29日晚认购开盘,但随即这一消息被开发商要求删除,昨天这家楼盘的开发商一名人士表示“因为多数客户假日没时间,开盘时间将推迟”。

这名人士说,他们楼盘目前已经有60多名交纳诚意金的客户,这次开盘将推出两幢40套带电梯的花园洋房,售价初拟在1.6万—1.7万元/m<sup>2</sup>之间。同样,多家原定在五一期间开盘的纯新楼盘也打起了“退堂鼓”,纷纷将开盘日期延后。

在售价上也明显不如江北明发城市广场底气足,而是纷纷调低原先的预期,今年五一似乎成了开发商的“捂盘节”了。

### 4月卖房像坐过山车

今年1—3月份,南京市新商品住房共计成交9974套,二手住房成交13409套,其中3月份新商品住房成交了4043套。截止到29日,4月份南京新房成交5907套,环比大涨46%以上,但同比下降了45%以上。网上房地产数据显示,在4月17日新政出台的前一周时间内,南京市新房认购高达2619套,18日之后的一周时间内迅速回落到1323套,而25日—29日的5天时间,认购量只有区区352套。相关人士表示:“楼市像坐过山车,太让人难以预料了。”

### 预计9月有次抄底机会

南京工业大学房地产系副主任吴翔华说,一些老楼盘前期卖得好,也不在乎这一时半会的降价,都在想挺住目前的高房价,对于一些新盘而言,定价应该是一步到位的。吴翔华说,在调控政策之下,开发商最终是挺不住高房价的,预计到今年第四季度或年底的时候,一些资金链紧张的楼盘必然降价,而且这个降价范围不会小。南京市房地产业协会副会长胡光辉说,在成交量持续走低的前提下,预计9月会有一次抄底的机会。

快报记者 尹晓波

南京楼市 一手楼盘 一元首付 零首付

陈先生 身份证号: 43030419790521XXXX  
张先生 身份证号: 3406031971109060XXXX  
陈女士 身份证号: 32052019741205XXXX  
联系电话: 181114

清华同方

Green LED 我们专注绿色视听科技

## 庆祝清华同方央视网强强结盟

# 贺同方尚网LED隆重上市 万人团购5折起

### 清华学堂,把全国特级教师带回家

同方尚网LED 将欢乐 网打尽



同方尚网LED拥有价值2400元的“清华学堂”和“幼儿教育”两大教育版块,并提供定时更新服务,拥有尚网LED,在家即可享受清华名师教育,帮孩子一圆清华梦。

### 同方结盟央视网,带来海量权威娱乐内容

同方与中国网络电视台(CNTV)强强结盟,海量正版网络内容自由共享,此次划时代的合作意味着同方一跃成为互联网电视市场的实力领跑者。

## 26"LED破冰价2990元! 32"LED破冰价3990元!

#### 高清液晶特价区

以旧换新价 <b>989元</b> 限量	以旧换新价 <b>1791元</b> 限量	以旧换新价 <b>3999元</b> 限量

#### 高端网络、LED团购区

42"第四代网络电视 原价: 9990元 团购价: 5990元 以旧换新价 <b>5590元</b>	46"第四代网络电视 原价: 11990元 团购价: 6990元 以旧换新价 <b>6590元</b>	26"绿色健康LED电视 原价: 5990元 团购价: 2990元 以旧换新价 <b>2691元</b>	32"绿色健康LED电视 原价: 8990元 团购价: 3990元 以旧换新价 <b>3591元</b>

团购热线: 025-83610472

手机: 13951637846

本活动最终解释权归清华同方消费电子事业部江苏分部所有

产品价格为非促销期间零售价格,以实际标价为准