

去年全市商品房总销售额 76.5 亿元

房产聚焦

本报讯 房地产业在整个国民经济中占有非常重要的地位,事关国计民生。那么,我市房地产业近年来呈现什么走势呢?日前,记者走访了市房地产业开发管理办公室,了解到一组数据。其中,2016年全市商品房销售面积141.7万平方米,总销售额达76.5亿元。

我市房地产业开发办提供的统计数据显示,2016年1月至12月,我市房地产开发完成投资704347万元,同比下降6.94%。新开工面积718198平方米,同比下降61.75%。竣工面积784409平方米,同比下降14.06%。商品房销售面积1417441平方米,同比下降6.79%。商品房销售额765557万元,同比下降13.49%。空置面积783796平方米,同比下降15.1%。预售销售许可发放面积



1208861平方米,同比下降11.63%。

有关负责人告诉记者,我市商品房市场的大体走势是,本世纪初升温,受政策影响,2008年后房价有大幅度上涨。2011年后又因政策调控走向平

稳。近几年来,由于房产大面积开发,供求关系导致房价有所回落,并形成一定的积压。因此,2016年,去库存是丹阳房产市场的一大主题。拿房地产开发面积来说,近几年来,由于外地房产公司的涌入,我市商品

房销售面积都在100万平方米以上,其中,2013年销售103万平方米,2014年销售118万平方米,2015年销售152万平方米,2016年销售141.7万平方米。

(吴黎明 殷显春)

房产资讯

五证不全就交认筹金? 套路太深了!

近日有网友咨询楼盘认筹的事情:“认筹的一个楼盘,没有施工许可,没有规划许可,没有预售证,催我去交定金,这定金能交吗?”施工许可都没有,啥时候开工都不确定,交房的时间就更不确定,万一一两年都拿不到施工许可怎么办?

小编释疑:首先可以确定的是,这个定金不能交!项目“五证”全都没有拿到,根本不具备预售资格。

五证是指:《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》(建设工程开工证)、《商品房销售(预售)许可证》。

在这个阶段的认筹活动,最多算是“内部认购”,这个阶段的优势是价格比公开预售阶段要便宜不少。但《商品房销售管理办法》早已明令禁止这种行为了,即使购房者与开发商签订了所谓的《认购协议》也不受法律保护。

一般开发商搞内部认筹都是基于以下原因:1.获取资金。一个项目开发需要大量资金,而内部认购来的资金没有任何使用成本,虽然给予购房者一定金额的优惠,但那也比银行贷款成本低多了。中小开发商特别喜欢搞内部认购,他们资金获取能力比大开发商差,内部认购是开发商自筹资金的重要方式。2.摸底市场。通过这种内部认购,可以迅速了解清楚市场行情。如果行情好,开发商会限制内部认购数量(因为内部认购价格最低),后续可能会采取捂盘等形式营造紧缺气氛从而推高房价。如果行情不好,则会加大认购,争取多卖一些房子。3.项目抢手。对于热门项目,开发商也会搞内部认购,但这种项目的认购金比例很高,甚至有可能超出首付比例,购买者多为关系户,普通购房者拿不到认购资格或无法承担高额认购金。

购房者享受内部认购阶段的折扣优惠的同时,也需承担一定风险:如果开发商无法按期预售,项目面临烂尾风险,购房者这笔钱基本上很难要回来。(综合)

银监会要求银行业金融机构防控十大风险

房地产领域风险榜上有名

本报讯 中国银监会4月10日发布指导意见,要求银行业金融机构重点防控十大风险。十大风险包括信用风险、流动性风险、银行理财和代销业务风险、房地产领域风险、互联网金融风险等。银监会要求各家机构要实行“一把手”负责制,严格自查整改。各级监管部门对违法违规问题要严肃问责。(央网)

雇主离世,保姆持3份遗嘱争房产

房产案例

85岁的徐强(化名)2011年去世后,家人办理了继承公证。孰料,照顾徐强近10年的保姆李某霞拿着老人2008年5月12日手写的三份遗嘱,称对其中一套房产有继承权。然而,徐强患阿尔茨海默病(俗称“老年性痴呆”)多年,他留下的遗嘱是否具有效力成为争议焦点。徐强家人与保姆双方为此两上法庭。

雇主离世,保姆声称获赠房产

徐强是广州市一名离休干部,2011年去世后,其家人依法申请继承包括2套房子在内的遗产。此时,照顾徐强多年的保姆李某霞却拿出三份自称是徐强亲手写的“遗嘱”告上法庭,

自称从2001年开始担任徐强的家庭保姆,老人为感谢她赠送她一套房子,要求继承。

这三份写于2008年5月12日的“遗嘱”,内容几乎一样,均写着“我有房子130平方米,东边是三房一厅,大约69平方米,西边是二房一厅大约是61平方米,二房一厅给女儿。把我住的三房一厅赠送给保姆李某霞,她照顾我终生,作为回报,任何人不得与保姆李某霞争夺。”

对此,徐强的女儿徐丽(化名)认为,父亲从2008年5月7日起多次被诊断患有阿尔茨海默病,三份遗嘱即使是他所写,也是在不能辨认或不能完全辨认自己行为的时候写下的,应属无效。而且,同时出具三份遗嘱与常理不符。为此,他们申请对徐强书写遗嘱时的精神状态及民事行为能力进行鉴定。

老人认知能力缺失,遗

嘱无效

经司法鉴定,徐强在写遗嘱前20天已有痴呆表现,存在轻度认知功能缺失,对于重大行为缺乏判断能力,且其书写项目评估结果为零分,无法写出完整句子,不具备书写遗嘱的行为能力,故法院认定徐强于2008年5月12日签署遗嘱的行为无效,驳回李某霞的全部诉讼请求。

此后,李某霞提起上诉,称几个鉴定机构均表示依据本案材料,无法进行行为能力及精神鉴定,足以说明本案不具备重新鉴定的医学条件。况且,中山大学法医鉴定中心经鉴定认为徐强无法写出完整句子,不具备书写遗嘱的行为能力,该鉴定意见明显与其提交的徐强所写的三份遗嘱相矛盾。

徐强的家属则认为,结合老人病史、当时的精神状态,不排除他是按照他人事先写好的遗嘱进行摹仿。此外,徐强与后妻

感情深厚、关系亲密,房屋如此巨额的财产不留给后人却转赠他人,不符常理。

二审法院认为,本案争议的焦点为徐强书写遗嘱时是否具有民事行为能力。对此,原审法院委托中山大学法医鉴定中心进行鉴定,该中心依据徐强的门诊病历、出入院资料、MR诊断报告书、MMSE(简易智力状态检查)量表等材料,并在双方当事人均到场并陈述意见的情况下,由具备司法鉴定资质的鉴定人作出相应的鉴定意见。报告显示当时的徐强虽无法自主书写完整句子,但具备抄写能力,不能排除该遗嘱系抄写的合理怀疑。

此外,李某霞照顾徐强是其作为保姆的职务行为,已经获得相应报酬,亦不存在出于公序良俗等原因需对其进行补偿的情况。法院驳回上诉,维持原判。(南农)

荣城国际 7-12 号楼全部交付

藏龙御景楼盘本月下旬开盘

楼市热点

本报讯 记者从有关方面获悉,我市荣城国际7-12号楼从去年年底开始陆续交付,截至3月底,已经全部交付使用。至于1-6号楼,因动工时间比

前者晚,目前正在紧锣密鼓中进行,预计明年3月也可以交付使用。

另据了解,继成功开发荣城国际后,江苏元龙房地产开发有限公司开发的荣城·藏龙御景楼盘将于本月下旬开盘。记者从有关方面获悉,由于独特的地理位置和过硬的软硬件,此楼盘开盘后有可能刷新丹阳商品房交易价的新纪录。

藏龙御景楼盘位于元龙公司开发的荣城系列D地块,该地理位置极为引人注目。其东侧临近城河路,南侧毗邻人民医院,西侧为省丹中,北侧紧邻人民公园,加上距离实验小学很近,因而在市民眼中成为“钻石地段”。



藏龙御景楼盘景观图

记者从该楼盘售楼部获悉,其开发面积为10万平方米左右,共有9幢楼房。有关负责人在接受采访介绍说,藏龙御景房价有可能刷新丹阳房价的新纪录,这不是偶然的。除了地理位置绝佳外,该楼盘本身开发成本较高,作为曾经的“地王”,随着五六年时间的推移,资金成本在不断增加。为了配合城市景观,该楼盘容积率从3.5降到2.0

左右,这样的低容积率、低密度,在市中心极为罕见,今后也很难再现。另外,藏龙御景楼盘品质在全市也是翘楚,不但拥有市中心唯一的一幢六层花园电梯洋房,而且小区内将配置我市首家除霾系统,可以净化空气,同时每位购房户可以获赠一台净水设备。据售楼部反馈的信息,虽然尚未开盘,目前已有多位购房者问询抢定该楼盘。(显春)

荣城·藏龙御景
售楼地址:丹阳市公园路(人民公园旁)
品鉴热线:0511-86811111