

# 买了集体土地房—— 交付遇纠纷 业主维权难

岁末年初,不仅商品房扎堆交房,向阳雅居、银贡山庄、壹城等集体土地房也赶着交付,《金楼市》接到的房产投诉也随之增多。记者发现,集体土地房交付中的纠纷案例明显比商品房高出许多。专家提醒,购买集体土地房除要面对办证难的问题外,还有合法权益得不到政策和法律保障的风险。



漫画 俞晓翔

## 房子净高不足 2.5 米 业主急开发商不理

2006年9月,王女士以低于周边商品房近1500元/平方米的价格买了板桥某集体土地项目的一套期房。去年12月底,该批房子开始交付,王女士验房时发现,自己的房子净高只有2.49米多点。

当王女士就这一问题找到开发商时,对方不但不予理睬,还放言“任由你去起诉”。而验房师当时也劝她:“还是把空鼓、渗水、裂缝等质量瑕疵修整好吧,层高的问题尽量回避,因为维权胜利的几率很低。”

带着不解和愤然,王女士投诉到了快报《金楼市》。江苏东恒律师事务所李律师告诉记者,由于王女士购买的是“土地归集体所有,由集体单位自行出资建造”的集体土地房,和国有土地性质的商品房有着本质的区别。双方签订的只是类似于委托建设的“代建合同”,而非通常的“商品房买卖合同”,二者对购房者和开发

企业在买卖交易的责任和权利的约定是大不一样的。因此,法院在处理购买集体土地房纠纷的案子中,主要依据双方“代建合同”中的协议约定,可能不会按照国家住宅建筑中的相关规范去判决。购买集体土地房的业主除拿不到“两证”外,也享受不到正常商品住宅对于建筑、配套上的规定。

## 正常监管程序缺失 业主只能吃哑巴亏

南京验房师丁渤表示,通过这段时间为集体土地房业主验房也发现,王女士的遭遇几乎是购买集体土地房的业主在收房中普遍面临的尴尬。

“商品房是通过正规的土地拍卖,规划审批,销售许可等国家法定程序走的房子,而集体土地房在拿地到销售中缺失了其中不少环节。”他说,“以王女士的遭遇为例,如果购买的是商品房,她就完全有理由去找开发商索赔。因为《住宅设计规范》中明确规定:居民住房层高设计不宜低

于2.8米,2.5米不到的层高首先就通不过图纸审查这一关。”丁渤表示,建筑规划、图纸审查、“一房一验”等程序的存在都可以避免“层高不足2.5米现象”的存在,而集体土地房在这些把关上是缺失的。比如,和商品房建设相比,集体土地房除了在质量监控、图纸审查上缺失外,消防、人防、供电等也可能存在问题。不少集体土地房的住户用的是农村用电或工业用电,而非双回路的城市居民用电。另外,为省钱,集体土地房建设中不建地下室、不做绿化的情况常有发生,因此社区的配套、景观和车位都是业主后期入住中常常遇到的问题,社区安防和智能化就更不用提了。

“如果发现房屋有渗水、违规、裂缝等质量问题还好,可以和开发单位协商整改。但对于诸如层高严重过低或节能没做等违规行为,购买了集体土地房的业主最好回避,因为维权成功的几率非常低。”丁渤提醒。 快报记者 方圆

## 信息速递

### 合家春天三期 三大胜券在握

位于江宁的合家春天项目,得益于其优越的地理位置,经典的户型设计,地铁南延的交通利好,邻近万科地王等几大优势综合支撑,销售前景被业界广为看好。

在售的三期主力74平方米两房,100平方米三房,104平方米四房等户型都具备良好的舒适性与合理性,加上超高的性价比更是获得了多数购房者的追捧。

合家春天还地处江宁规划最为完善、发展最为纯熟的区域——百家湖南核心板块位置。即时分享周边及胜太路商业街的各种丰富配套,而三期目前5300-5500元/平方米的价格也极具吸引力。

交通方面,2009年地铁一号线南延将全面建成通车,将与合家春天三期同步交付。

最后,合家春天紧邻万科地产项目。据悉万科地王项目金域蓝湾,将于今年夏天开盘,受到了各方的关注。业界人士也普遍认为,万科的入驻,将带动中高端配套的渐趋成熟完善。

三大胜券在握,众多利好在即,2008年里定将成长为江宁最具生活价值的优势板块之一。

### 宏普捷座开盘当日即热售80套

宏普捷座广场1月6日盛大开盘,当日成交80套,现场认购场面非常火爆,开盘活动取得圆满成功。

据了解,项目之所以受到市场的热烈追捧,地段优势是第一个原因,身在奥体板块的宏普捷座是个双地铁楼盘,与地铁一号线奥体中心站邻近,与地铁二号线兴隆大街站只隔了一条街,地铁二号线开通后,乘地铁15分钟左右就可以到新街口,小区出门就是57、161、306路车站,交通非常便利。

宏普捷座主要分为三种物业,20层的酒店式公寓,16层的商务办公楼,由7层的SOHO裙楼连接,几种业态若即若离,互不干扰,又能巧妙地融合成一体,互相补充,自成一体,同时又与整个大奥体的完善配套完美合一。据悉,宏普捷座无论是酒店式公寓、soho、办公还是商业,层高都是4.8米,以酒店式公寓为



宏普捷座开盘现场

例,虽然单价达到了12000元左右,但由于一层可以隔作两层用,非常的划算,由于几种物业的主力户型都是50平方米左右,所以总价基本都在50万-60万元左右,最低的享受完优惠后可以达到34万元,因此市场反应良好。

另外,据相关负责人介绍,购买该楼盘一次性付款优惠3%,首付七成及七成以上优惠2%,凡1月13日之前的购房者均可享受97折优惠,一次性付款还将享受3%优惠。

### 滨江奥城26席精致户型明日公开

在新春佳节即将来临之际,滨江奥城将珍藏的稀缺景观中小户型房源一次性推出,26席精致户型,1月12日限量公开。三期阔景江城此次集中推出的,有105平方米和96平方米两种主流中小户型。在开盘当日,还会有更大惊喜等待前来看房的客户。

滨江奥城三期阔景江城是滨江奥城的“压轴单位”,是小区所有楼栋中最靠近绿博园,最临近长江的,因此更彰显珍贵。地铁奥体中心站仅数百米之遥。小区附近的奥体艺术

幼儿园、奥体小学和即将搬迁到附近的中华中学一应俱全,为业主的下一代提供了良好的就学环境。

滨江奥城为钟情中小户型的客户量身定制了“舒”式户型。这种户型在整体规划上合理实用,拥有大面宽、短进深的优点,人性化的设计带来了充足的采光和良好的通风性能。起居室直通阳台,在凸现阔绰空间的同时,将阔景引入室内,留住生活的每一道风景。开放式的独立厨房,轻松营造出一家温馨的时光……

# 55万平米华东MALL 江北中央上城生活

12月15日,红太阳家居华东MALL店1号馆盛大开业  
500强名店强势入驻,旭日上城专属商业配套齐备  
215万平米国际品质生活城,86-110平米精致户型正在热销  
55万平米集购物、娱乐、餐饮、酒店、家居、休闲六位一体的多元化生活平台  
红太阳地产、红太阳华东MALL强强联手,打造环球至尊人居  
即日起至1月31日,旭日上城120000元新年大礼连续礼赠全城

购房可得别克名车、装修基金,同时可享上城专属的免息分期付款。



每日看房车发车路线: 湖南路狮子桥5号天御百盛停车场——旭日上城  
发车时间: 9:30—10:30, 14:00—15:00

2006年度中国名盘 入围 住交会

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致意共生, 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、双语幼儿园、多功能会所等生活配套齐备。华东MALL, 55万平米商业新都会, 国际SHOPPING WALL规划, 至高生活平台。

安家热线: 025-58496666 58498999 地址: 南京市大港北路和梅州路交汇处西南角

## 江北中央生活区



户型图: 2007.09.17

