

聚焦「楼市降价综合征」系列报道之三——交付难

# 降价风下,开发商资金捉襟见肘,难以交付—— “有房交不了”成头号难题

交付一直是个大问题,长期以来可以说没有一家楼盘在交付时没有一点问题。可是,记者盘点了一下发现,过去的交付往往集中在房子交付后的问题,比如房子的质量问题、面积缩水,以及承诺配套不兑现等。而现在,随着今年降价风潮刮过,交付成为刚显露的冰山一角。房子难卖,没有资金,开发商与施工方的纠纷不断,记者发现,有关交付的问题已升级为“交付不了”的问题,连房子都拿不到了,业主怎能不心急如焚?!楼市降价引发的重大综合征之一便是交付难,面对这一大难题,业主该怎么办?



漫画 俞晓翔

## 下期预告 开发商一房二卖 业主三年拿不到房

欢迎有类似交付问题的读者来电,说出你的问题。  
热线电话:84783628 84783529 84783545

### 交付难之一

## 容积率超标房子交不了

在大量的求助电话当中,记者发现,容积率超标成为影响眼下不少楼盘交付的一大拦路虎。

江宁的义乌小商品城,读者李先生告诉记者,他们买的一套住宅原本8月31日就该交付了,可是到现在没有任何消息,打听到的消息是因为房子验收未通过。记者联系上了开发商南京浙商房地产开发有限公司总经理张国安,对于延期交付问题,他是这么解释,整个地块包括商业和住

宅,总容积率为2.0,而现在实际建成为1.7,还低于原来的容积率,主要问题在于大容积率没有超标,但是其中建设住宅的这幅小地块重新测算了容积率,在报批的时候计算有误,目前正在积极协调中。他表示,最快12月15日前就可交付,而且会按照合同要求赔偿业主。

### [专家支招]

#### 容积率超标业主获赔难

江苏圣典律师事务所主任

律师王宏提醒业主,容积率超标影响房屋在规定时间内交付的,开发商应当按照合同约定承担延期交付的违约责任。此外,业主尤其要警惕,有时候房子并未达到交付标准,开发商会利用业主急于拿房的心理违规交付,这样会导致业主长期拿不到两证。另外容积率超标了,业主可以要求赔偿吗?王律师认为,这对于业主来说很难索赔,因为超标到底怎么赔偿基本很难量化,除非合同当众明确约定了容积率且超标了该如何赔偿。

### 交付难之二

## 欠缴土地款办不了土地证

读者赵先生是位于迈皋桥附近的北城世家二期的业主,他告诉记者,2007年3月在此买房,到今年4月拿到房子后,房产证和土地证迟迟不能办理,后来房产证能够办理,但是土地证还是办不了,到国土局一问,说是土地证办不了主要是因为开发商栖霞房地产的部分土地款未缴纳,所以二期的土地证都不能办理。

记者联系上栖霞房地产营销部经理陈长松,他避而不谈土地款一事,只是建议需要办理土地证的业主可以直接去公司的客服部登记,预计1个月之内可以办妥。记者

随后又联系了栖霞房产的客服部,客服人员坦言,二期业主的土地证确实还没办下来,但是他们可以给业主“特事特办”,只要业主来售楼部提出申请即可。

### [专家支招]

#### 土地证延期一年可解约

记者了解到,北城世家的土地年限的起始时间为1999年,王律师告诉记者,2002年才正式开始实行土地招拍挂制度,也是从这时候开始,土地款虽然可以分期付款,但是都是有严格限制的,而在此之前,大批土地都是协议转让,

执行的都是没有严格限制的分期付款,这就会导致土地款没交清的房子依然可以销售这类历史遗留问题存在。

按照目前规定,房产证必须是90天内办妥,业主凭房产证去办理土地证,办理土地证的时间应该仅为国土局规定的办证时间。他建议北城世家二期业主要求开发商承担违约责任赔偿违约金,违约金如果合同有约定遵从合同,如果没有约定则按照已交房款的银行同期利息来赔偿业主,如果延期办证超过一年那么业主可以提起诉讼要求解除合同。 快报记者 费婕

### 现代快报双休免费看房直通车线路

详情请查询 www.e-nj-house.com

预约热线:85180159 13611510768

(免费乘车,风雨无阻)

周六、周日上午江北8:50发车

江畔明珠广场→恒辉翡翠城→万江共和新城→群盛北江豪庭→钱塘望景花园→明发滨江新城→威尼斯水城→江岸水城→旭日上城→天华硅谷→泰山·天然居→金泉·泰来苑→华侨绿洲→南京国际化工商贸城(商铺投资)→天润城→华欧国际友好城

周六、周日江宁上午8:50发车

江宁:丹佛小镇→武夷绿洲→21世纪国际花园→水岸家园→百家湖国际公寓→中泰国际广场(旺铺投资)

江北发车点:(1)、华侨路咸亨酒店门口(上午8:50发车)(2)、草场门车站9:00发车(56、66路车站省级机关加油站旁)(3)、双门楼宾馆对面站9:10发车(21路、66路、56路、132路)(4)、江苏展览馆(上午8:30发车)

江宁发车点:(1)、江苏展览馆(上午8:30)(2)、华侨路咸亨酒店门口(上午8:50发车)(3)、新街口户部街(羊皮巷菜场对面)2、26、30路车站(发车时间上午9:00)(4)、龙蟠中路金润发超市对面(达美广场发车时间上午9:05发车)



## 热烈庆祝苏宁环球上市3周年

### 庆典贺礼价 引爆全城

# 3080元/㎡起

## 公开后狂销578套!

Suning Huanqiu Tianruncheng

热烈祝贺苏宁环球商贸城 天润城店、苏果社区店11月29日隆重开业!

**天润城**  
Suning Huanqiu Tianruncheng

售楼处电话:

# 58579999 • 58491111

★中国超级名盘:总建筑面积390万平米,08年、07年CIPAF中国住交会中组名盘称号 ★地铁3号线:十条公交线路:楼盘3号接驳车直通天润城

天润城专线看房班车:

广州路苏宁环球大厦门口→湖南路苏宁环球购物中心广场  
→大桥南路→大桥北路 天润城售楼处  
(发车时间:上午9:00、10:00、下午14:00、15:00;)

售楼处地址:南京市大桥北路77号

苏宁环球股份有限公司(股票代码:002024)  
网址:WWW.SUNING.COM.CN  
投资商:南京天华百利投资发展有限公司  
营销代理:南京世联52334815  
预售证号:宁房预字第200702842

贺苏宁环球商贸城 天润城店将开业

66629766

招商咨询热线:

## 66629766