

聚焦「楼市降价综合征」系列报道之四——交付难

(上接 B25 版)

# 今年交付特别烦

## 主要受开发商缺钱的影响

“有房交不了、不合条件强交，这些都是因为开发商缺钱。”丁渤表示，今年的楼盘交付纠纷集中爆发其实是楼市低迷的一个衍生现象。“房子卖不出去，开发商没钱用于工程建设，交付出现问题是必然的。”

今年9月，江宁某楼盘原定要交付的一批房屋虽然已经具备了交付条件，但业主却收到了开发商的延期交付通知。原来，由于开发商付不出工程款，施工单位在房屋验收时不配合，将相关验收资料、房间钥匙扣在手里，导致开发

商没法正常办理交付手续，只得延期交付。

记者了解到，还有的楼盘因为拖欠配套建设费用，导致道路、水电、燃气等配套设施无法进户，引发交付中的矛盾。比如，仙林新街坊业主反映的“气没通”的情况，业内比较普遍的说法就是开发商拖欠了相关配套建设费用。在近日市房管局召开的各区房产部门通气会上，各区房产局都反映企业资金紧张，包括由此产生交付纠纷、退房纠纷等问题。

“楼市低迷持续一年了，开发商资金紧张的问题

在3~4个月前开始暴露。许多企业或是减少开工量，或是放慢施工进度，或是干脆停工。”一家开发商老总向记者坦言，他们楼盘现在已封顶了，按照正常工期应该不到一年就可以交付，但在签订购房合同时，他们故意把交房时间定在了1年半后，以给自己留足空间。

“这个时候，开发商有钱也不会把现金流大量投向工程建设。”他讳莫如深地告诉记者，其实许多楼盘都在把工期往后延，“封顶之后就丢在那里，然后慢慢卖房子。”

## 短期内不会波及房屋质量

开发商缺钱，房屋降价，会不会引发房屋质量的下降呢？这是许多业主比较关心的问题。

据记者一位长期担任甲方总工的朋友透露，开发商如果想在工程上“做手脚”，控制成本，基本上有三大块空间。首先，就是在电梯间、楼梯间等公共空间降低装修标准，这种部位没有硬性的标准，可操作空间比较大；其次，就在道路、绿化、智能化上面减少成本，比如将原本规划的名牌树种换成普通树种，再在草木数量上缩减；最后，则是

在保温节能上压缩成本，比如将保温板换成保温砂浆，或是降低保温层的厚度，再将断桥隔热型材换成普通铝合金等。

“短期来看，降价以及资金缺口等因素还不会影响到房屋本身的质量。”他认为，就目前的市场状况，开发商最多在前两个方面去做些手脚，现在商品房质量监管还是比较严格的，尤其是高端楼盘一般还不会动这方面的念头。记者走访南京一些楼盘的施工现场时，工程项目经理普遍的说法是：“去年施工以来所

用的钢材、水泥、砂浆等都是同一批材料，没有什么变化，也没有接到上级部门要调整的指示。”

“但是，如果开发商缺钱的境况再继续下去的话，有些楼盘可能就会在质量上‘偷工减料’了。”这位人士分析说，楼市持续低迷的话，主城的一些高档楼盘受降价和市场影响降低房屋质量的可能性不大，但诸如江北、江宁等板块的低价楼盘，如果价格再降，则不排除个别楼盘的质量会下降。

快报记者 刘果

[延伸阅读]

## 业主须提防三类交付陷阱

### 延期交付

延期交房历年都存在，不同的是，以外的延期交房主要是一些专业性不强的企业，因为没有经验，对于工程工期预估不足，或是后期建设中对施工进度把控不准，导致无法按期完工交付。当前涌现的延期交付有特殊的背景，主要分为开发商主观延期和被迫延期。有些开发商因为缺少现金流，施工进度跟不上，只能延期交付；有的开发商则是因为工程款的问题和施工单位产生矛盾，导致房子建好了却无法顺利办理交房手续；有的则是因为拖欠配套建设费用，导致某些配套设施未完工。在这种情况下，一般可以根据相关约定获得违约金，业主需留意的就是防止烂尾楼出现。

### 强行交付

不少开发商一旦发现无法按合同约定时间交房，为不赔付延期交房违约金，在未达到交付标准的情况下就通知业主收房。需要注意的是，虽然这个时候开发商能出示“竣工验收备案表”等文件，但并不代表着楼盘就符合交房的条件。

因为相关主管部门在发放《竣工验收备案表》时，以查资料为准。也就是说，只要开发商提供的资料齐全，而不管某项工程是否真的符合验收规范，就能拿到竣工验收备案表。遇到这种情况，业主如拒绝收房，先保留好开发商“不符合交付”的证据，防止开发商以“因业主拒绝收房导致延期交付”的借口，拒赔违约金。

### 违约交付

交付标准与当初宣传或承诺的不兑现，在交付中最容易产生纠纷。今年7月，世纪东山一期交付时，就因为开发商宣传的学区与实际学区不符而产生矛盾。据分析，这种不兑现，有的是开发商为了拉动销售，当初宣称不诚信，有的则是由于开发商为了省钱，在交房时偷梁换柱，故意降低了标准。尤其是在当前楼市萧条的情况下，受资金缺口的压力，开发商普遍能省就省。这种交付问题给业主带来的损失比较大，一般会直接影响到业主的生活品质。业主可以不接受开发商收房要求，但得以书面形式告知开发商，说明拒绝收房的理由。快报记者 刘果

前沿动态

## 寻找中国地产新路径

### 城市观点论坛下月广州开幕

10月，经济学家张五常先生对中国经济做了悲观的预测，他甚至认为中国经济在明年维持不是负增长都是一件极其困难的事情。而在多数经济研究者和分析师的眼中，中国房地产行业是与整个国家经济的调整联系在一起的。在中国经济与房地产行业的关键时刻，观点地产机构将于12月17日在广州推出“城市观点论坛中国行2008年度论坛”活动。

据悉，此次论坛的规模及嘉宾阵容将仅次于博鳌房地产论坛。论坛的主题定

为，熊市中的中国房地产。“非常时刻必行非常之举，我们必须找到最合理的熊市生存法则，发现最合适的模式与对策及足以重振行业的可持续发展的商业价值。而将此次论坛放在广州举办，主要因为广州曾是中国房地产行业突围的发源地，上世纪90年代中后期，华南地产企业遭遇过中国房地产行业第一轮调整，并在此基础上掀起了中国地产界的革新浪潮。同样的熊市调整，以广深为基础的华南市场又是此次房地产行业率先

调整的市场，因而无论从历史经验来看，还是从对新一轮行业周期调整来看，华南地产界人士的意见对于整个行业来说显得格外重要。”观点地产机构的相关负责人介绍说，观点地产机构将联合全国百家媒体共同推出“中国建设者大奖”，旨在寻找可以重振中国房地产行业的精神及商业价值。

论坛将采取全新的案例研讨模式，与会者能与广州最具代表性的企业及领导，开展深入讨论。有兴趣的南京开发商可以申请参与。



### 宋都美域



### 即将公开

★ 1万抵10万，限时限量，不可错过

★ 6万，唯我独有——6万元产权式车位主城区首现

★ 绝版，不再拥有——仅44户纯板式户户全景观洋房

# 谁与争峰



- ◎ 双地铁：距一号线中胜站仅500米，紧邻河西中央公园
- ◎ 国际大师主笔大围合式中央景观，坐拥1.5万园林盛景，365天，天天享受大师级景观盛宴
- ◎ 126㎡、130㎡、143㎡三款户型，南北通透、户户景观、阳光充裕
- ◎ 星级酒店式社区大堂，华贵锦簇入户大堂，呈献公馆极礼遇
- ◎ 近邻家乐福、明基医院、金陵中学河西分校等

VIP HOTLINE 86406999

奥体·河西大街与恒山路交汇处

本广告要约邀请，不构成要约，开发商不承担法律责任。最终以政府审批为准。售楼部地址：南京市河西大街134号 宁都美域售楼部025001158