

买现房能否早拿房 得看开发商手里有没有钱

“实景现房,即买即住,还等什么?”近期,诸如此类的楼盘广告常见于南京楼市,现房或准现房销售在不知不觉中渐渐流行。从提前排号到迟迟不拿预售证,从疯狂赶工期到封顶后突然停工,南京开发商今年里的这阵吆喝,是乱世中的突围策略,还是无奈之举?

观察 准现房楼盘越来越多了

11月23日,玄武湖边上的御湖国际首次开盘,全现房发售。据悉,这个已封顶数月的楼盘,自破土动工以来,传出的最早开盘时间是2006年10月,关注它的人一等就是两年。走在玄武湖边,远远就可以看见这两栋赫然耸立的超高层现房,楼体外面打出的“现房发售”四个大字也格外显眼。

记者注意到,今年里南京楼市以“现房或准现房”形式销售的楼盘不在少数,相比较以往,可谓翻了几番。先是恒大绿洲等楼盘在封顶数日之后开盘,接着是融侨中央花园、雅居乐花园、武夷绿洲、拉德芳斯、滨江奥城等楼盘推出组团“准现房”。近日,麒麟镇的华汇康城和城东南的鸿意星城又各自打出广告,主推“实景现房”和“景观楼王”。

房产局相关人士告诉记者,南京今年在封顶后才领预售证的楼盘较去年明显增加了很多。仅江宁来看,东方龙湖湾、左邻右里、武夷绿洲、恒大绿洲以及不少别墅项目都

是在工程封顶之后才领的证。

分析 这背后有策略也有无奈

根据南京市商品房销售的管理规定,一个项目的进度需要在投入资金达到总投资(除土地出让金外)25%方可领取销售许可证。落实到不同物业类型来看则是,多层住宅需要首层地基完成,工程出地面;而小高层和高层的工程需要过四分之一,方可发放预售证。

“现房是直观可见的,购房者对楼盘形态、配套建设、房型设计、面积、周边环境等各方面都有切实的感受和判断,不至于发生期房销售在交付后质量与宣传不符的情况,也容易卖出高价。”龙柏墨置业相关负责人告诉记者,考虑到这些优势,“准现房发售”曾经也是期房销售大潮中,品牌开发商常常使用的竞争策略。

“去年市场好时,开发商都是想方设法在工程进度达不到要求的情况下,偷偷排房号,除了个别希望通过现房提价的楼盘外,在项目封顶之后才开盘销售的几乎很难见到。”他分析说,今年里众开



漫画 俞晓翔

发商不约而同地选择现房或准现房发售,与其说是销售策略,还不如说是无奈之举。

前述房产局的这位人士也称:“因为市场不好,许多楼盘都放慢了推盘的速度。”据分析,今年许多企业的开工计划是根据去年行情制定的,工程进度和施工量的预期都比较大。“后来几乎面临骑虎难下的处境,工程继续,开盘时间却不得不一推再推,封顶之后才销售也就不足为奇。”

质疑

买现房是否等同早拿房?

对于市场上出现的这批现房楼盘,不少读者确实产生了浓厚的兴趣。这主要源于期房销售有很多弊端,开发商的

承诺不能兑现是常有的事情。比如,不少购房者看中开发商精心打造的样板房,内部完全精装设计,用的装饰材料更称的上是顶级,不少购房者常被这些精品“迷倒”,但收房时却发现:塑钢门窗变成了铝合金的,品牌的厨具、浴器变成了一些不知名牌子的货。

现在市场上的现房销售是不是就是“看得见、摸得着、拿得到”?验房师丁渤认为,所谓的“准现房”并非等同于可以比期房能够早拿房。以一栋小高层来说,封顶了只相当于完成了整个交付前工程的三分之二。“即使是整栋楼的外立面都做好了,如果社区道路、景观不能及时做,业主也不能顺利拿房,相比较而言现

在开发商资金都很紧张。”

据记者调查,宣称“现房销售”的几个楼盘,随时能拿房的实属少数。不少楼盘虽然早已封顶,但是,交付日期都在明年底或者甚至后年。“下半年来,许多项目因为资金的原因,即使是现房了也不得不停工在那里。对于企业来说,现在是现金为王,假如业主购买了一套两个月就能完工交付的房子,但开发商销售房屋的钱不一定能立刻补充到后期建设中,有些工程队因为拿不到工程款,把房间的钥匙全部扣押了,开发商想交房也交不了。因此,买了准现房,究竟什么时候交付,依然存在很大的变数。”一家建筑公司的项目经理提醒说。 快报记者 刘果

■ 验房回答

外墙渗水 三年未修好

读者李女士:2005年,单位在江宁集资建造了星光花园,我也买了一套。同年8月,拿到房子后,我们就开始装修。在水电工进场没几天,南京就下起了不多见的一场大雨,随后我发现家里的东墙上有许多潮湿的水印。后来,我就这个问题找到了单位,单位派人过来看了一次,说是装修队施工造成的。事实是,装修还没开始,我们就发现墙体渗水,后来在我们多次催促下,单位派工人过来维修了几次,但一直没有修好。我们在装修公司瓦工的建议下,用玻璃胶涂了渗水的地方,但现在还是漏。这个问题都过去三年了,至今还没修好,也不知道为什么?我们现在也不指望找其他人,为这个问题负责,希望你们《金楼市》免费验房的专家能给我们提供一下有效的维修方案。

《金楼市》:因为是整面外墙渗水,原因肯定是由脚手架的脚手眼、剪力墙柱、短支柱、对拉螺栓孔等没有处理好,形成缝隙。下雨天,雨水沿着这些缝隙渗入墙体,再到墙体内侧,就引发了墙体渗水。至于李女士提到的外立面龟裂现象,其实与墙体渗水无关,是表层涂料质量的原因。一般来说,业主遇到这种情况,应立即反映到开发商处,要求其承担维修费用、损失费用、以及恢复装修耽误的费用。至于李女士的情况,如果要自行解决,首先需要找专业的渗水维修单位,如果有条件,建议架起脚手架,把外墙粉刷层全部去掉,查出渗水点。如果是小的渗水点,可以直接用高压注浆或堵漏王进行封闭,如果是裂缝,则应当先封闭裂缝,再做抗裂处理,最后粉刷外墙。 快报记者 刘果

免费验房报名咨询热线
84783545;84783529



创翼
NEWING
Innovation in Commercial Real Estate

居在此 乐在此

——旭日爱上城,乐享红太阳MALL生活

渴望一段“爱在此,乐在此”的欢畅旅程,

那就和楼下的挚友结伴出游吧,

没有时间的话,

就去华东MALL逛逛。

占地55万平米的华东MALL商业新都会,

融购物、餐饮、休闲、娱乐、家居等多种业态于一体,

成功入驻百安居、苏宁电器、金陵连锁酒店、

CMG国际影院、肯德基、红太阳家居等知名品牌,

首创江北地区大型游乐生活平台,打造常年不息的主题“嘉年华”。

爱上城创翼再创佳绩,400套加推房源已销售过半。
3368元/平米起,首付6万元,即可拥有86平米两房

爱上城
HUA EAST MALL
南京江北新城

58492299/58493399

地址:南京市大桥北路69号(大桥北路和柳州路交汇处西南角) • 投资商:香港红太阳集团 • 开发商:红太阳地产 • 景观设计:南京台威景观公司