

# 买了三年,房子还是没拿到

## [案例回放]

陈小姐遇到了一件很头痛的事,2005年12月买的城市桃园居然到现在都没能拿到。“购房合同上注明的交房时间是2005年12月31日,可是眼看跟我一起买房的人都已拿到了房子,开发商却迟迟不通知我去拿房。”陈小姐告诉记者。

接下来,满怀疑虑的陈小姐到房产局查阅了相关资料才发现原来自己跟开发商签订的合同一直未送交房产交易市场

办理鉴定,而她买下的这套房子却挂在了别人的名下,知道实情之后她非常气愤,于是找到开发商想要讨个说法。

有知情人向她透露说,这家楼盘的开发商汇金房产当初把部分房源卖给员工及其亲属,以此在银行按揭来获得开发贷款。知情人推测,开发商当初急需款时没人买房,可房子卖给员工后,陈小姐又来买房,于是开发商又卖给陈小姐,玩起“一房二卖”。快三年了还没拿到房,陈小姐终于

按捺不住要为自己讨个说法。

## [专家支招]

### 一房二卖,开发商赔大了

江苏君远律师事务所姜志民律师分析说,如果买房人能够举证房子是从另外一个人名下过户而来,而且双方均持有购房合同,那么可以说开发商已经构成“一房二卖”。

根据《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》相关规定,出卖人订立商品房

买卖合同时,有故意隐瞒所售房屋已出卖给第三人的情形,导致合同无效或者被撤销、解除的,买受人可以请求返还已付购房款及利息、赔偿损失,并可以请求出卖人承担不超过已付购房款一倍的赔偿责任。也就是说,除了返还陈小姐购房款外,开发商还需要承担最高相当于房款的赔偿金。

姜律师提醒说,2007年10月1日起实施的《物权法》新设了预告登记制度,并对预告登记制度赋予了物权

效力。第20条规定:“当事人签订买卖房屋或者其他不动产物权的协议,为保障将来实现物权,按照约定可以向登记机构申请预告登记。预告登记后,未经预告登记的权利人同意,处分该不动产的,不发生物权效力。”这是有关预告登记制度的规定,该制度设置的目的是为了保障预告登记权利人的权益,赋予其预告登记的请求权以物权效力,即物权排他效力。

快报记者 费婕 周彤

## ■活动预告

### “收房面对面”等你来报名

近日,江宁一家楼盘因为交付问题成为了焦点话题。据业主反映,节后第一天上班,他们就收到了一封来自开发公司的挂号信,里面附有一份《收房通知书》。《收房通知书》除了收房须知,还要求广大业主从收到通知书之日起,15天内到物业公司办理收房手续,逾期未办理手续的视为办理,物管公司将按照合同约定收取管理费,如三年仍不办理收房手续的,将视为无主房产交由政府部门依法处理。

事实上,待业主兴奋地去收新房时才发现:小区大门没有装,连起码的小区标识也没有,小区内部的道路也没有铺好,更没有路灯,绿化就更别提了。“没有达到交付条件为什么强行要求我们收房?”业主对此非常不满。

业内人士坦言,让大家关注这个案例的关键并不在于事件本身,而是事件背后反映出来的问题。《金楼市》年前在系列报道中,就引用业内专家的观点提出了一个担忧:假如开发商资金链持续绷紧,会不会影响到已售楼房的正常交付使用?这个隐患显然是存在的,楼盘烂尾是最坏的结果。

在2009年里将有几十家楼盘陆续交付。考虑到这个市场背景和广大业主的切实需求,《金楼市》“免费验房”决定开展贯穿2009年全年的“收房面对面”活动。安排专业验房师赴现场陪同业主收房,并邀请开发商的负责人到场,现场发现问题,协商解决,让业主放心收房。对于整改过程,《金楼市》将进行监督,直到满意收房。快报记者 刘果

读者可以通过拨打84783529和84783545两部热线电话报名参与。

## ■信息快递

### 大华·锦绣华城推婚房特惠

大华·锦绣华城近期推出了“甜蜜之旅·婚房特惠”活动。这一活动房源包括5套62-65平方米甜蜜爱巢,单价3650元-3850元/平方米;5套88平方米舒适两房,单价3800元-3900元/平方米;10套94-99平方米幸福两房,一口价3850元/平

方米;10套122平方米的大三房,一口价3724元/平方米。此外,项目一期中心景观房特惠清盘,120-130平方米户型,一口价3850元/平方米,共有10套。还有5套震撼超值庭院一楼,117-130平方米户型,单价在4000元-4200元/平方米。

### 9980元/m<sup>2</sup>入住新街口

## 南京国贸中心抢购倒计时

近日,南京国贸中心推出保留的20套精品写字楼,面积130-315平方米不等,起售价仅9980元/平方米。据最新消息,这批写字楼刚一推出便已销售过半,这批投资上品已所剩无几,进入了最后的抢购倒计时阶段。

据了解,目前新街口周边的住宅项目也在1.9万-2万元/平方米,而南京国贸中心写字楼比新街口目前在售的写字楼价格便宜了近万元每平方米。按照国际惯例,写字楼的投资回报率为7%-8%的值得出手,达到8%-9%的非常适宜投资,9%-10%的已是写字楼的投资极品了。南京国贸中心当前起售价9980元/平方米,均价

11500元/平方米,按照当前日租金2.3元/平方米计算,投资回报率7.2%以上,按照包租活动的3元/平方米来计算,投资回报率为9.4%-10.8%,投资价值显而易见。

更重要的是,南京国贸中心用事实证明了其投资的稳定与可靠。南京国贸中心运营六年来,凭借其独到的运营模式取得了巨大成功,出租率连续六年都在98%以上,几乎没有空置。今天它的日租金水平已达2.3元/平方米。根据高力国际日前公布的数据,南京当前中高端写字楼的平均日租金已是3元/平方米。比如置地广场的为4元-5元/平方米·天,金鹰、商茂的3元-4元/平

方米·天,这预示着作为新街口核心的写字楼,国贸的日租金仍有不少的上涨空间。

南京国贸中心开发商把未来产品的升值空间让利给消费者。对于目前租金态势,开发商特别推出了两年带租约销售、两年确保日租金3元/m<sup>2</sup>双保险措施。也就是说,购房者在未来两年内无论出租与否,无论租金多少,开发商均以协议约定,确保投资者恒定的租金收益。

此外,南京国贸中心还推出了“购房免物业维修基金”的优惠活动。凡在2009年3月15日之前,购买南京国贸中心的客户,就可以享受到开发商为您的物业维修基金买单。文涛 许延正

### “中外商人嘉年华”引爆楼市

一次瞄准驻外商人和长三角企业家等会员的特殊购房嘉年华活动1月10日在上海环球金融中心举行。本次“中外商人嘉年华”共有23家上海一线品牌开发商的项目参展,近6个小时的活动,吸引了2000多名中外商人到场,最终达成购买意向的房源竟有数百套,好似楼市“冬

天里的一把火”。

据了解,这次“中外商人嘉年华”购房活动由浙商房产机构、置地置业、中外商会服务网承办主办方还特意在现场设置了五大主题论坛,邀请知名学者与业界精英与参会人士现场交流,内容涉及民生、经济、产业和企业运作等。



# 84m<sup>2</sup>多层阳光两房 首付5.9万起

## 天润城十一街区现正热销中.....

### 水景洋房·地铁大盘



天润城  
Suning huanqiu Tianruncheng

# 58579999·58491111

售楼部电话:



苏宁环球商贸城  
天润城店开业

租售咨询热线:  
**66629766**

★中国驰名商标:总建筑面积390万平方米,06年、07年CIHAF中国住交会中国驰名商标 ★地铁3号线,十条公交线路,地铁3号线新站直通天润城

售楼部地址:南京市大桥北路77号

□ 苏宁环球建设有限公司(240071) □ 网址: WWW.SUNING.COM.CN  
 □ 投资方: 南京天华百货投资发展有限公司  
 □ 售楼部地址: 南京市大桥北路77号  
 □ 售楼电话: 南京总机 52334815  
 □ 售楼部电话: 南京总机 200700842