

金楼市

超30盘迎交付大考

拨打《金楼市》验房栏目热线84783520,投诉交付争议

临近岁末,南京楼市再次迎来收房潮。据本报统计,有超过30家楼盘将在本月份交付。而在各大网络论坛中,验房、收房也成为业主们讨论的重点内容。上周《金楼市》披露某楼盘样板房存在工程质量缺陷后,读者反响强烈。为帮助更多购房者解决交付争端,快报验房栏目现面向全市征集交付投诉。拨打投诉热线84783520,把您的交付困扰告诉我们,我们将对您的困扰全面关注。

□现代快报记者 肖文武

■数据 高端盘交付需特别关注

12月是房地产行业的传统交付旺季,今年的交付潮尤为汹涌。据本报不完全统计,年底至少有30家楼盘将迎来交付大考。除以往常见的普通毛坯住宅以外,也包括仁恒江湾城、新城金郡、长发都市羲和、朗诗钟山绿郡等精装修成品住宅或高科技住宅。其中,长发都市羲和号称均价10000元/㎡的天价精装修将在年前揭开神秘面纱,而此前备受关注的恒基珑珑翠谷工程质量问题能否顺利解决,也将于近期揭晓。

根据观察,年底交付楼盘中改善型楼盘占比过半。与去年相比,今年12月份住宅市场行情较为乐观,尤其是高端住宅成交明显回暖。对于一些分批次交付的高端住宅开发商而言,既要忙交付,同时还要忙销售,能不能腾出时间和精力解决好交付问题是一项大考。正因如此,高端楼盘的交付情况尤为值得关注。而业主维权意识越来越强,也对开发商的交付过程提出了更高要求。

■观察 安防等新的质量通病出现

根据往年的验房情况,空鼓、开裂、渗水等问题是较常见的质量通病。然而,南京翘楚验房监理机构总经理韩滨介绍,今年以来,一些以前“不那么普遍”的质量问题逐渐成为“通病”,其中安防问题就是最值得重视的一项。韩滨介绍:“前一两年,大量楼盘为了迎合市场需求,高调承诺将为业主提供周全的、高技术含量的安保系统。但根据验房情况来看,这些承诺的兑现情况并不乐观。很多楼盘把红外线周界防御系统简化、弱化,监控设施和安保人员的配备也远远达不到当初承诺的效果。还有一些楼盘虽然有安防系统,但存在明显的安全漏洞。”

在产品方面的硬伤也层出不穷。韩滨分析:“城南某挑高小户型公寓为节约过道空间,就出现了两户人家进户门互相‘打架’的尴尬状况;江宁某楼盘为了美观考虑竟把空调装进吊柜里。”他还透露,施工单位有限的技术条件也会影响实际居住效果。

■建议 小问题大隐患该说就得说

与前几年相比,开发商的服务态度已经明显好转,但对于一些硬伤级别的问题,业主与开发商之间的矛盾冲突仍然十分常见。

对于一些大面积存在的质量问题,开发商往往较难回避,大部分业主也更乐意选择抱团联合向开发商要求处理结果。但对于一些个别性的质量问题,部分业主的维权意识则相对薄弱。

对此,验房师韩青龙建议:“有些质量问题看起来不要紧,但如果不处理好,后患无穷。比如渗水,刚开始只有一点,以后一旦恶化,整套房子的装修都有可能被毁。所以即便是小问题,业主也应该不怕有争吵,大胆提出来。”他还建议购房者切勿轻易妥协放弃,必要的时候可通过法律手段维护自身合法权益,或向媒体求助,敦促开发商整改。并在验房之前对小区整体规划和设计方面有所了解,仔细研究商品房买卖合同。

■有此一说

开发商真做活雷锋?

一广告称“100万的住宅换200万的商铺”

100万换200万?天底下可有这样的好事?“100万的住宅换200万的商铺”,近期这样一则广告语让人不禁疑惑,这样的不等值交换到底是怎样发生的?

原来如此 先帮你卖房再帮你换铺

原来这是一家中介公司打出的广告,针对板桥花生唐商业项目推出“以房换铺”的活动,首先将购房者手中已拥有的住宅卖掉,再用卖掉的钱来买商铺。那100万怎样换到200万的商铺呢?中介公司人员给出了解答。

“这家商业项目推出的1-2层挑高商铺总价为200万至300万不等,譬如你看中了一套200万的商铺,那么你只要首付五成,也就是100万,剩下的100万就不用你操心了,只要以你的名义去银行贷款,开发商会负责帮你还本金和利息,这就相当于你只花了100万就能换到200万的商铺了。”

为什么开发商愿意帮业主还本付息?“我们当然欢迎更多的经济实力雄厚的人直接购买商铺。”中介公司人员表示,“据我们了解,目前有一部分人手里有几套住宅,可流动资金不足但是又有投资需求,我们就重点锁定了这样一批群体。他们只要把其中一套住宅房源交给我们卖掉,比如房子卖了

100万,可以再来买200万的商铺。”

更进一步 帮付款换15年经营权

中介人员表示,“开发商也不是免费帮忙还贷,而是用商铺15年的经营权来交换,也就是商铺交付后的前15年由开发商来经营,这15年来所获得的收益归开发商所有。而15年后的经营权转到业主手中后,业主可以自行和经营户协商是否续租。”

对此,记者采访了花生唐相关负责人,对方坦言,“我们花样年旗下有两家公司,一家负责开发,一家负责后期商场运营。我们取回商铺15年的经营权,会交给商场运营公司来经营,他们拿经营业主的商铺得来的租金,再去帮业主还贷。”

同时,该负责人还表示,“这种运营方式其实也是为业主考虑。一般的商业综合体需要统一管理,不然业主自营的话,前5年一般很难有收益。我们自己的商业运营为了吸引商家,前几年的租金都很低,甚至免租一年,通过这种形式来补贴商家。如果是业主自己去出租,他们吃不消这个没有租金的商业培养期。”

也有先例 多家楼盘“售后托管”

纵观目前南京房地产市场,一

些商业项目对购房者进行返利、包租、托管等方式,以高额回报为吸引,鼓励业主投资的情况并不少见。

江宁高端项目绿城水晶蓝湾也推出类似活动,业主购买后,前5年由酒店管理公司运营管理,而在业主购房时享受酒店5年总经营一次性奉送30%的收益。

不仅酒店式公寓如此,江宁别墅中浩青溪庄园也推出“售后包租”的营销方式。

购房者全款买房后,将房子交给开发商代为出租10年。在购房后的前5年时间,开发商会按年进行返租补偿,补偿总额为总房款的30%。购房后5年,开发商将租金收益与买房人以六四开的比例进行分成。

这种方式具有一定的积极意义,有业内人士认为:“在此前很多商铺投资案例中,众多业主购买了小商铺之后都不去自己经营,业态缺乏统一规划,统一招商和统一管理,直接导致商业项目整体经营萎靡,最终成为烂尾楼。因此,统一经营管理的做法有一定积极意义。在花生唐案例中,统一管理年限是15年,区别于一些项目只包前5年,这种方式也能看出开发商长期培育的责任感。”

花生唐负责人表示,“整个花生唐项目自持70%的商业,现在已经确定影院、超市都是自持部分,这样做的目的也是对中小投资者负责。”

现代快报记者 王欣

消息盒子

人文社区知遇传奇话剧

中航·樾府《风华绝代》携手刘晓庆答谢金陵

12月3日上午,中航·樾府《风华绝代》南京展演签约仪式在中航·樾府老房子隆重举行,正式宣布于12月24、25日于南京人民大会堂连演。

《风华绝代》是一部由著名演员刘晓庆担纲主演、国家话剧院著名导演田沁鑫倾力编排的历史舞台大剧,台湾电影教父李行、作家、批评家李敖担任艺术顾问,已故香港电影泰斗李翰祥为该剧的道具、场景创作贡献大量心血。独家冠名赞助方中航·樾府,以现代中式人文大盘姿态,提倡“共识中国生活智慧”。来到南京不到一年,开盘四个月即热销14亿,成就一段文化大盘口碑销量双丰收的传奇。

平安夜与圣诞夜,中航·樾府《风华绝代》,就将在南京人民大会堂盛大开演。据中航·樾府负责人介绍,发布会现场所在的这座老房子是出于传承、创新中国生活智慧的立意,将一座古徽州民间老宅保护性地重建而来。他表示,中国生活智慧的复兴,也不只落在建筑上,更多是一

种生活方式的回归。今年中航·樾府举办的一系列文化类活动,如中国生活智慧全城巡展、老房子文化名人沙龙等,都取得了极好的反响。他们看好《风华绝代》这样的中国文化积淀深厚的题材,初到南京的中航地产在年底答谢的时机,为南京市民奉上一场精神文化上的盛宴水到渠成。

另悉,中航·樾府二期升级产品,明年即将全面上市。中航·樾府负责人表示,二期产品目前正在极致打磨中,包括户型尺度、功能品质、建筑美学等的全方位提升。现一期绝版72-117㎡精装户型王全城热销中。

中航·樾府位于南京江宁区天元西路和静淮街交汇处(南航江宁校区旁),周边交通便利,公交线路多达十余条,同时紧邻地铁1号线百家湖站,地铁3号线天元西路站离项目仅800米(预计2014年通车);翠屏山小学,百家湖小学、中学,欧尚超市、同曦假日百货、百家湖1912、江宁万达广场等环立四周。

江苏房企海南打造高端度假项目 八爪鱼酒店你“感冒”吗

造型宛若一只八爪鱼正爬行下海,拥有海底全海景餐厅、海底蜜月套房、顶层观光停机坪、大堂游艇码头等听起来梦幻般的设计,这样的酒店对你有吸引力吗?江苏国信地产斥巨资在海南西部开发龙沐湾国际旅游度假区,12月2日在上海对外披露其中的八爪鱼凯撒皇宫酒店设计理念,引起业界专家的广泛关注和旅游爱好者的好奇。

在“世界海洋建筑大师论坛”上,八爪鱼凯撒皇宫酒店总建筑设计师、澳大利亚PTW建筑设计中国区董事总经理白智平介绍,八爪鱼酒店耗资60亿元,是目前中国投资最大的综合性度假酒店。其设计灵感来自于长久以来的仿生、生态建筑的设计实践,八爪鱼、黎族鱼篓演变成了海上扑面而出的生态酒店、优美的中心塔楼。

值得一提的是,除八爪鱼

凯撒皇宫酒店外,国信龙沐湾旅游度假区还拥有其余众多高端配套,如海上运河、连接岸上与大海的凯宾斯基别墅度假酒店、温德姆至尊豪廷花园酒店、地中海风情渔人码头商业街、高尔夫体育公园等,目前已全面开工建设。

对南京的旅游爱好者来说,两三年后去海南旅游,就可以住上造型可爱的八爪鱼酒店了。同时,对偏爱度假物业的置业者来说,国信龙沐湾也带来了新选择。据悉,该项目推出了66-120平方米的温泉海景公寓,总价90万元起,已经销售的房产中江苏置业者占到相当比例。

记者了解到,江苏本土企业有不少在海南进行开发。宏图地产目前在文昌开发高龙湾1号,而翠屏国际和21世纪投资集团早些年就已进入海南房地产市场。

现代快报记者 肖岚

养生小墅认筹最后一周

碧桂园·如山湖城首付15万起

碧桂园让养生地产之梦变成了现实。碧桂园·如山湖城将于12月初推售凤栖山、碧岭清溪两个苑区,主打149-249㎡山景养生别墅。这批别墅依山而建,全部为精装大花园现楼,即买即住。总价仅为76万起,首付低至2成。

在中国休闲养生型房地产开发领域,“碧桂园”是绝不可忽视的关键词,甚至将被放置于“领导者”的地位。碧桂园·如山湖城紧邻温泉,驱车前往仅需5分钟左右。优美的自然景观是也碧桂园·如山湖城的杀手锏。此外,目前如山湖城五星级标准的凤凰酒店

已经成熟运营,商务客房、酒店棋牌、咖啡厅、运动馆等休闲娱乐设施已经全面投入使用。据悉,如山湖城属于南京1小时休闲生活都市圈,距离南京城区仅50分钟车程。

看房乘车点: 地铁1号线奥体中心站3号出口

奥体中心至如山湖城: 9:00、13:40(周一至周五); 8:00、9:00、9:30、13:40、14:00、14:10(周末)。

如山湖城至奥体中心: 12:10、17:30(周一至周五); 11:30、12:10、12:40、16:00、16:30、17:30(周末)。