

一大波楼盘延期交付



漫画 雷小露

又到交付季,南京楼市出现了一批延期交付楼盘,包括中央金地、阳光帝景、东紫园、骋望骊都、同曦青春水岸、东方熙龙山院等。短的延期两三个月,长的延期七个月。金楼市记者调查发现,上述楼盘的延期交付原因有工期延迟、规划更改等,而由此产生的延期赔偿也是五花八门,并无统一标准。

现代快报记者 周彤



更多详细内容,请扫描右侧二维码

最长时间 已延期交付7个月

上述楼盘中,短的延期两三个月,如阳光帝景、骋望骊都、中央金地等。这些楼盘大多原定于5月底交付,可是由于这样那样的原因都延期了。

“我们(阳光帝景)确实有四栋楼原定于5月底交付,要延期到7月中旬交付。”南京恒业房地产开发有限公司副总经理韩志表示,“主要原因是去年亚青会期间停工了一段时间,再加上门口的浦珠路一直在施工,导致施工材料入场时间拉长。目前已经在进行最后的水电工程,尽量赶在青奥会环境整治前全部完工,预计在7月20日左右交付。”骋望骊都和中央金地的工作人员也表示,延期交付的原因是因为工程节奏没跟上,预计7月底或者8月初交付。

对于不少刚需购房者来说,延期两三个月,已经等得“花儿也谢了”。可是还有楼盘动辄延期半年以上。“合同约定的交付日期是2013年8月31日,可是2013年12月,开发商在没有‘两书一表’的情况下就要求我们业主收房。”东紫园的业主李先生(化名)非常气愤,开发商的无理要求被业主们断然拒绝。于是,一直到2014年3月25日,开发商才正式通知业主收房,整整延期了近7个月。可是更让业主们气愤的是,交付后的房子仍然存在渗水等质量问题。

无独有偶,位于江宁的同曦青春水岸,合同约定日期是2013年12月31日前交付。可是交付日期一再后延,从2014年3月底,到4月底,到5月底,再到7月中旬,至今延期至少7个半月,并还不见交付迹象。

最差赔偿 曾只愿赔车位抵用券

延期交付给不少业主的生活造成了非常大的影响,有的业主小孩上学被耽误了,有的业主婚期被迫后延了,有的不得不继续租房。因此,延期交付怎么赔,是个大问题。

骋望骊都一期延期交付时,给业主提供了三项选择。一,车位抵用券,按照赔付金额×1.3倍执行,业主在购买车位时可以冲抵车位款。二,物业费补贴,按照赔付金额×1.1倍执行,物业费包含物业管理费、系统运营费以及公摊水电费。三,现金赔偿。业主可以任选其一。“我们二期的赔付形式还没有定,但是预计跟一期差不多,提供多种选择,让业主自己做决定。”骋望骊都营销经理姚波表示。

而阳光帝景开发商原本只承诺赔偿5000元的车位抵用券,在业主的努力下,开发商最终承诺在按照合同赔偿的同时,5000元的车位抵用券依然有效。

“我们的赔偿会在合同之外有所增加,合同中约定的是50元/天,但是我们实际一天赔偿房价的万分之二。”南京昆仑沃华副总经理乔辰天说。

而延期交付近7个月的东紫园的业主却很焦虑,眼看交付快3个月了,开发商也承诺按照合同约定的一天赔付房价的万分之四,可是这笔钱迟迟没有兑现。“合同约定,超过90天未交付,就要按照每天房价的万分之四来赔付,但是据我了解,已经收房的业主都没有拿到这笔赔偿。像我们这种还没有收房的业主更不用说了。”李先生说。

律师提醒

赔付标准参照银行利息或者房租支出

大多数人买房都是自住,有的买房是作为婚房,有的买房是为了孩子入学,有的买房是着急从出租房里搬出来,不管什么样的原因,开发商的延期交付都打乱了业主们的计划。各个楼盘的延期交付违约金算法不一,到底应该“怎么赔”成为业主最关心的问题。为此记者采访了相关律师。

“商品房买卖合同是格式合同,对延期交付的赔偿是有相关约定的。如果开发商延期交房,那么业主可以根据合同要求开发商支付违约金。”北京中银(南京)律师事务所汤圣泉律师说,“在合同中约定的延期交付的赔偿是有着惩罚的性质的,一般约定是房屋全款的同期银行利息,现在比较常见的是每天赔付房价的万分之二。”

如果合同中没有规定,那么根据《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》第十七条:商品房买卖合同没有约定违约金数额或者损失赔偿额计算方法,违约金数额或者损失赔偿额可以参照以下标准确定:逾期交付使用房屋的,按照逾期交付使用房屋期间有关主管部门公布或者有资格的房地产评估机构评定的同地段同类房屋租金标准确定。

另外,也有一些开发商为了减少赔偿,在商品房买卖合同中故意将延期交房的违约金约定得很低。“对于这种情况,业主可以起诉开发商,请求法院将违约金调高。一般的做法是,业主举证房屋附近有关租金标准等,以证明逾期交房所产生的损失。一般法院会予以调整的,具体调整比例将由实际审理案件的法官定夺。”

汤圣泉律师表示,延期交付是由开发商主观造成的,业主无法防止延期交付的发生,因此只有在签订合同时,将延期交付的责任以及违约金的数目写清楚,尽可能减少损失。

后果很严重

延期交付 不是赔偿金就能解决的

近期南京多家楼盘被曝延期交付,虽然各家开发商都对业主给予了程度不一的延期交房赔偿,然而在采访中记者却了解到,多数“延期赔偿金”和业主们的实际损失相比,只能算是杯水车薪,更是给刚需购房者带来了无尽的烦恼。

现代快报记者 马文煜

案例1 90后小夫妻面临“资金链断裂”

宜兴人小章和男朋友原是大学同学,2012年6月份毕业,于2013年3月在江宁青春水岸买房。按照购房合同的约定,在2013年12月31日前,新房的钥匙就可以拿到了。为了搬家、装修方便,他们特意在青春水岸旁边的清水湾花园租了一套房子,租期到今年5月为止。

原本想着租房只是过渡,拮据的生活很快就会结束,没想到从2013年底至今,新房已经延期交付近7个月了!不仅如此,原本租到5月的过渡房还面临着续租产生新的押金。小章告诉记者,开发商给他们的赔偿标准是0.8元/㎡每天,算下来,每个月能拿到的赔偿也就2000出点头。而且这一赔偿也不是每个月像工资那样按时到账,经常几个月一给,很容易造成小家庭的“资金断裂”。

“为了缓解经济压力,我已经办了3张信用卡了!而至于到底什么时候能交房,心里仍然没底。”小章难过地说道。

案例2 自己创业,公司不得不一再变更地址

南京人小刘和朋友在山西路一处写字楼内租房开了一家生物科技公司。去年“下血本”买了中央金地一套70平米全新办公房,目前已延期交付一个多月。他对记者感慨:“创业不易!又赶上延期交付,更是雪上加霜。”

小刘告诉记者,按照合同,交房日期应为今年4月底,合同约定的延期赔偿标准是每户50元/天,后经业主反对,开发商将赔偿标准提高至房款的万分之二每天。这样算下来,小刘可得延期赔偿约200多元每天。

但小刘还是一肚子苦水,“原来公司在山西路租的房到期后想要续约,结果遭到了房东拒绝,无奈之下只好高价租了套房过渡,每个月租金就要6000多元。这还不算完,因为公司经营场所发生变更,他又去工商、税务等一系列部门更改了相关资料,多花钱不说,也浪费了很多时间。假如中央金地的新房能够在7月底如期交付,到时候还得再搬一次家,再跑一次工商、税务……”

案例3 生育“马宝宝”的计划已成泡影

因为延期交付,青春水岸多位业主的婚期都被打乱。南通人陈小姐告诉记者,原本她的婚期定在今年5月,因为新房没有着落,婚期被迫推迟到今年10月。有同样遭遇的还有苏州人胡先生,他与爱人的婚期定在今年年底,原本打算3月动工装修,可拿房日期却一拖再拖。

“我们本来想生一个马宝宝,现在房子还没拿到,我也不敢生了。”何小姐郁闷地告诉记者。原来,何小姐夫妇俩家中老人“强烈要求”,打算生个马年宝宝,可自从去年底得悉新房延期交付的消息后,就没敢怀孕。“总不能在租来的房子里给孩子洗尿布吧!这房子的事把我们家传宗接代的大事给耽误了,家里老人的意见可大了。”

记者手记

面对近期种种延期交付案例,几个开发企业虽在违约赔偿方面基本做到“言出必行,分文不少”。但在记者的采访中,因为房子未能按时拿到,孩子上学、搬家落户、工作调度、装修婚期等这些给业主带来的烦恼,更是“滚雪球”般越来越多,越来越棘手。记者在此也劝告开发企业,房屋买卖还应当以业主最根本的利益为重,延期交付后果恶劣,违约金也赔偿不了业主的所有损失。何况,失信于买房人,对企业才是最大的损失。