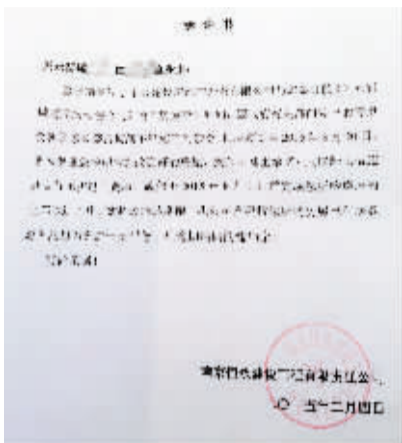


楼市3·15系列报道之一

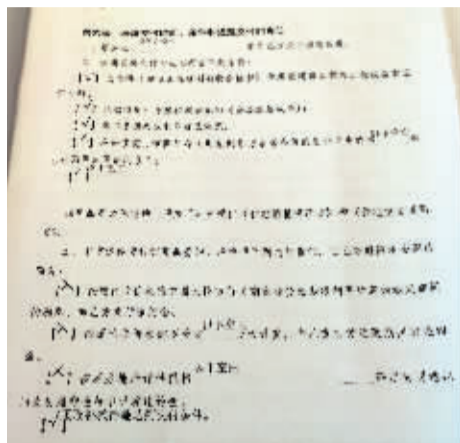
里外城1300多户延期半年交付 违约金却分文没有？

安徽人小孙于2013年5月，在江宁禄口板块购买了一套里外城的房屋，合同约定的交房日为2015年2月1日。然而到了约定交房日的前两天，包括小孙在内的里外城一期1300多户业主，却突然收到了开发商发来的一条奇怪的短信，“为了更好地听取广大客户的意见和建议，开发商现邀请全体业主来参观小区工地现场”。小孙一下就糊涂了，“这都要准备过完年拿房装修了，这时候参观哪门子的工地啊？”

现代快报记者 马文煜



左图：2月4日，开发商给业主寄来的承诺书中，承诺8月1日前完成全部改造计划



中图：主合同中关于延期交付甲方责任一栏，未对违约金赔偿事宜作出说明



右图：里外城一期楼幢的建筑主体已经完工，但路面和绿化都还未建好

延期交付

开发商称因青奥停工致延期交付

“约定是今年2月1号交房，但去年12月开发商给我们发了一份《告知函》，说由于青奥会和国家公祭日停工的影响，房屋交付要延期到2015年3月20日。我当时想，延期一个多月应该问题不大。”小孙告诉记者，然而今年2月初的时候，开发商又变卦了，说房子要延期到8月份。

据记者了解，里外城一期业主在2月初“参观”完工地后，又被告知房屋很可能要延期到今年8月。2月4日，开发商给业主寄来了一份《承诺书》，上面写着，“由于青奥会和国家公祭日停工等关系，房屋交付要延期到今年3月20日，并为了保证业主能拿到‘改造好’的房屋，我公司承诺于今年8月1日前完成全部改造工作……”

关于“青奥停工”是否可作为影响工期的不可抗拒因素，江苏维世德律师事务所律师郑晓华在接受记者采访时就表示，如果进入诉讼程序，法院肯定会依照“停工”对施工进度的实际影响作判断，例如整体工期进度、停工与施工计划的实际冲突等。但据记者查阅，去年青奥加上公祭日，总共停工时间只有约60天，而现在房子交付要延后半年，这让很多业主无法接受。

蹊跷合同

合同未约定延期交付违约金

记者了解到，里外城于2013年开盘，当时价格约在6000—7000元/㎡左右，属典型的刚需盘，很多购房者都是来宁工作的外地年轻人，目前不少业主都在禄口一带租房。业主费先生告诉记者，他们一家目前在里外城周边的一个老小区租房，每月租金要1500元，现在不得不与房东再续

约半年，自己的婚期也要推后，房子延期交付给他们带来了很大影响，然而开发商至今却还没给过他们任何赔偿。

“主合同、附加合同都没有对延期交付的赔偿标准作约定，这就是一个霸王合同。”业主张先生给记者展示了他的购房合同，主合同第六条关于当出现延期交付甲方责任一栏，只写着“采取补救措施达到交付条件”，其他条款包括附加合同在内，均未对延期交付违约金赔偿事宜作出说明。

一位业主表示，他们也就此合同向房屋主管部门咨询过，得到的答复是，合同并不存在问题。

江苏圣典律师事务所律师唐迎鸾表示，按照《合同法》的规定，有合同约定在先的，将按照合同履行。对于一方因违反合同约定事宜，而造成另一方损失的，且合同未对赔偿标准作出约定的，另一方仍然可就实际损失向责任方提出赔偿要求。

真假协议

开发商：有改造协议在不算违约

2月11日，记者来到开发商江苏景枫投资控股有限公司处了解情况，营销部负责人立刻给记者展示了一份《改造协议》的文本复印件，内容是某位一期业主与施工方签订的房屋改造合同，其中写了“甲方(业主)同意房屋交付之后的七日内，将房屋交由乙方(施工单位)做为期6个月的改造施工……”

“房子都有赠送面积，所以需要进行后期改造施工，绝大部分业主在买房时都和我们签了这份协议，上面写得很清楚，交付后还有6个月的改造期，所以我们并不算违约，自然不会有任何赔偿。”这位负责人还告诉记者，这份《改造协议》是在卖房之后分批与业主签的，几乎所有业主都

签了这份协议，目前公司正在给这些协议盖章，盖好后立即寄还给业主。

既然不算违约，为何会先后两次以发函方式告知业主房屋会延期交付？对此，开发商负责人解释，这只是为了让业主对房屋的施工进度有更好的了解。

矛盾焦点

业主：只签过承诺书，没签过改造协议

然而当记者带着开发商提供的这份《改造协议》向多位业主求证时，却得到了截然不同的答复。

“这份协议肯定没签过。”业主李女士拿出了一张《房屋改造承诺书》的照片给记者看，这份《房屋改造承诺书》上写着“业主愿意让施工方对所属房屋进行改造，并自愿承担一切后果等字样……”。“这份《房屋改造承诺书》是买房时签过的，这是我们细心的业主当时拍的照，但那份《改造协议》没见过。大家都着急入住新房，如果交付后还要再加半年的改造期，这房子还会买吗？据我所知，绝大部分业主都没签过这个协议。”

记者随后又找到了其他几位业主，分别给他们看了开发商提供的《改造协议》和《房屋改造承诺书》，几位业主均表示，他们只在买房时签过这份《房屋改造承诺书》，但对这份《改造协议》他们没有任何印象。

记者还注意到，开发商向记者所提供的这份《改造协议》复印件中出现的楼幢房号，在南京网上房地产查询后，显示的是“可售”状态，也就是说，这套房屋至今还未售出，既然还未售出，又怎么会有这份已签过字的协议呢？

带着疑问，记者又再次找到了开发商，这位负责人在电话中表示要回去查一下，并称，“协议书上肯定都是业主自己签的字，不可能是假的，如果有异议，可以去

做笔迹鉴定”。

最新进展

律师：可先提起诉讼，后申请笔迹鉴定
开发商：加快工期，尽量提前交付

江苏天盈律师事务所马太宁律师表示，如果对该份协议上的签字存在争议，可在进入司法程序后，请鉴定部门对协议上业主的笔迹做鉴定。

“虽然双方争议的焦点是开发商所持协议上的签字是否为伪造的，但业主若想主张自己的权力，还是应当以开发商延期交付为由，先向人民法院提起诉讼，请求法院判决开发商承担违约责任。若开发商拿出这份协议作为抗辩，则届时业主可向人民法院提出鉴定申请，由人民法院委托专业的鉴定机构对笔迹真伪进行鉴定。”

2月10日，记者来到了里外城，虽然小区一期楼幢的建筑主体已经完工，但路面和绿化都还未建好。记者见一位工人在敲砸3号楼的外墙，上前询问得知，这位工人正在对房屋进行“二次改造”前的准备工作，当被问及整个小区何时能完工时，这位工人向记者坦言，“没个半年下不来”。

“8月1号前肯定可以交付，在这基础上我们也会加快工期，尽量提前完工。”开发商负责人向记者表示。

对于此事，快报记者将持续关注。

即日起，《金楼市》3·15维权爆料平台正式启动！

联系我们：

1.3·15维权热线：

84783628

2.微信维权平台：

南京买房



宏图上水云锦

日均来访量20组
两个多月蓄水超2000组

宏图上水云锦是河西中部为数不多的新盘之一，项目主打115—140平米户型，在楼市着实引起了不少关注。据了解，节日期间该项目售楼处推出了到售楼处扫二维码领新春礼包(年货)的活动。项目工作人员透露，“春节期间，售楼处每天都有人值班，人气还是不错的，平均下来每天客户来访量都能达到20组左右。”

据透露，宏图上水云锦预计3月底公开样板间，4月中下旬开盘，目前价格尚未确定。不过自去年12月开始，项目的实际蓄水量预计已超过2000组，客户的诚意度很高。对于楼市与项目，该工作人员认为，“整体上我们还是很看好南京楼市的，而且宏图上水云锦的地段、品质与产品在市场上竞争力极强，值得市民信赖。”

弘阳·旭日上城

7天假期共卖出10多套
后续房源价格仍将持平

深耕桥北的弘阳地产这个春节自然也没歇着，从2015年1月1日开始，弘阳地产就推出了“跨年暖心行动”的系列活动，“跨年暖心行动”第一条就是到访售楼处，即送暖心大礼包；微信分享“跨年暖心行动”可获得暖心大礼包，推荐亲友成交，获1000—3000元分享奖励；推出限量特价房，限时巨惠。除此之外，弘阳地产还拿出了1万享200元/㎡的优惠政策。

如此贴心的活动和优惠，市场反应如何呢？据弘阳地产一位置业顾问介绍，春节7天长假，共售出10多套，购房者以年轻人居多，为抢占市场，弘阳·旭日上城即将推出14号楼200余套房源，价格与之前的不会有大幅变动。弘阳地产南京公司副总经理沈仓透露：“一切的推盘和销售均在计划之内，2015年弘阳地产南京公司的销售业绩目标保守在40亿。” (上接金3)