

# 交完首付3个多月后,项目开始陆续停工,合同也拿不到 银河湾卓苑20多户业主苦等说法

独家  
调查



▲银河湾卓苑3期别墅成了烂尾楼  
▲地下室也成了水帘洞

今年3月份,无锡银河湾紫苑“无限期停工”、华光地产资金链断裂的消息传遍网络。而此时,南京银河湾卓苑3期已停工大半年,业主们正在为自己盖了一半就停工的房子四处奔波,“原本约定的是今年8月31日交付,结果房子还没盖完就已经停工了,后期是否能复工还不知道,可是我们连合同都没有拿到!” 现代快报记者 威海芳

最新进展

## 住建委:已给开发商列强制性执行方案 产权认定、项目完成后续建设问题不大

日前,记者跟着部分业主来到市住建委。市住建委产权处的一位负责人表示:“开发商承诺今年5月1日前实现土地解押,目前正在推动。土地不解押,网签跟合同一点意义都没有,业主也拿不到房产证。”然而,对于资金链已出现断裂的银河湾来说,是否还有资金来解押呢?据这位负责人透露,“原属华光的江宁欢乐城地块已转让,共有七八个亿的资金,目前正在江宁区委政府的监管下一块块地往外拆,银河湾卓苑三期需要排队等资金到来。”

“我们3月份已经将二期200多户业主的问题解决了,让他们都能拿到房产证,也积累了一些经验。目前我们也在跟尧化门街道、开发商积极协调,并给开发商列了强制性的执行方案。”该负责人安慰业主别太担心,法律认可的依据,一是合同是否是双方真实意愿的表达;第二,业主支付了大部分的房款,就构成了合同,受法律保护。为了保护购房者的权益,住建委还需要向省里、市里请示,为业主们做预告登记,证明房子归业主所有,不可再售。

4月1日,事情有了新进展,据业主告诉记者,当天开发商、住建委、尧化门街道与业主四方已有了初步的协调,“开发商承诺会尽快完成土地解押,同时积极配合业主完成备案工作。但我们还是希望能尽快看到实质的内容,给我们解决点问题,好确认自己的产权。”

备案只是第一步,后续建设怎么办?住建委相关负责人表示:“当前最大的问题在于开发商的债务问题牵涉太广,短期内很难梳理得清,在南京除了银河湾卓苑,还有紫苑的大窟窿要填,我们现在也极力敦促开发商配合、协调,尽快把相关问题解决掉。银河湾卓苑三期项目很小,只有22户,后续需要的建设资金并不多,目前业主手上还有2000多万的购房款未交,完成后续建设问题不大。”对此,该负责人还提出了两种解决方案:一是政府接管,追加投入把房子建好;第二,业主委托一个机构建房。

实地调查

## 工地已停工,整体完工最多需5个月 施工方:开发商总说没钱,只好停工了

近日,记者在业主们的引导下,来到了华光银河湾卓苑3期的工地。目前工地被蓝色的铁皮与铁栅栏围挡,仅一个小门可以入内。施工现场摆放着一台搅拌机,工地中随处可见大量的木材与锈迹斑斑的钢条。记者看到,3期的4幢22户别墅,工程已经盖到了顶层,多数建筑主体、楼梯等已完工,但房间部分均没有墙壁,只有裸露的钢筋,地下室则积了20多厘米深的水。

一位业主告诉记者:“早在去年6月底,工地就拖拖拉拉、隐隐有停工的架势,两个月之后脚手架也拆掉了,工地上已彻底见不到人。我们多次到售楼处问,最后连售楼处都找不到人了。”

根据业主提供的电话,记者找到了银河湾卓苑的施工方——南京八建集团有限公司的一位于姓负责人。这

位负责人也大倒苦水:“开发商不履行承诺,我们也被逼得没办法。找他们总是说没钱,我们就只好停工了。”据该负责人透露,除了没收到工程款之外,南京八建还替开发商先垫付了近3000万。

后续工程需要多少钱?多长时间才能完工?该负责人透露:“至少也得七八百万。如果有资金续建,整体工程、绿化等最多5个月就可以完工。”不过他也表示,自去年年中停工开始,开发商从未与施工方说过要复工的事儿。

记者随后拨打业主提供的南京华光地产相关负责人的电话,多次拨打都没有接通。而据业主透露,“早在2014年10月,位于城东卫岗的华光南京公司就没有什么人办公了。那边的门卫告诉我们,天天都是要债的人,不是常州的,就是无锡的。”

混乱合同

## 目前仅2户业主拿到了购房合同 业主:最想解决的是备案问题,拿到合同

去年3月10日,三期22套项目拿到销售许可证,一个月之内基本售罄。业主杨先生也在去年3月中旬购买了一套184平米的别墅,总价为273万,4月13日交完全款之后,杨先生不停地催促置业顾问尽快办理好鉴证、备案手续,5月中旬拿到了《商品房预售合同》,杨先生因此也成了仅有的2名有购房合同的业主之一。此外,其他业主大多数都交齐了首付款。去年6月,不少业主发现工地工人越来越少,业主们一方面了解情况,一方面敦促置业顾问尽快办理好备案手续,然而置业顾问却告诉他们:“因为绝大多数购房款未进入预售资金监管账户,导致账户被冻结,合同备案等手续办不了了。”

更让记者吃惊的是,尽管三期仅有22户,但业主们手中所持的购房材料却不尽相同,有购房合同的只有2户,有认购协议的人也不多,多数人只有首付款收据与销售不动产统一发票,最夸张的是,有部分业主连发票

也没有。业主李女士告诉记者:“交完钱后开发商不给发票,是我要了三天要来的。过了几天才签的合同,结果合同到现在都没拿到。”

按照正常的购房流程,交了首付款当天即可签署《商品房预售合同》,为何最终会出现这样的混乱情况?一位业主表示:“我们很多人都是第一次买房子,流程上不是很懂,看到了住建委颁发的《销售许可证》,我们也比较放心。没想到这么一疏忽,现在连房子的归属还未确认。”

在业主提供的材料中,2014年1月,银河湾卓苑三期项目被抵押给了常州市钟楼区银华农村小额贷款公司,抵押款为5000万元。此外,业主们查询南京网上房地产网站后发现,3期仍然还有10套处于可售状态,“房子都买了一年了,网站上居然还是可售,我们当前最想解决的是房子备案的问题,拿到合同。”一位业主向记者坦言。

购房提醒

## 交完首付款,业主还要注意些什么?

大光路房产交易中心商品房市场管理科一位负责人表示,按照正常的程序,交了诚意金,就可以在网上打印《认购协议》,并约定何时签合同;签合同后,要求开发企业务必在30天之内办理合同备案,备案后可抵抗司法查封,同时防止企业一房二卖或陷入债务纠纷。“我们要求每个售楼处都要公示出详细的签约流程,并在商品房销售许可证、认购协议与购房合同等多处注明:购房款必须交到预售款监管账户里,包括定金、首付款与按揭款等。预售款不进监管账户虽然不影响认购,但合同备案会受到影响。”这位负责人表示,“并不是所有的资金开发企业都不能动,我们只负责监管能保证工程有序完工的那部分资金,敦促监管银行做好监管工作,一旦发现购房款未进入监管账户,会立即要求开发企业无条件整改,把预售款补回监管账户来,以保证后续工程的正常建设。”

置业汇

## 恒大翡翠华庭:一站到底,智力大比拼

上知天文,下知地理,通古今,晓中外——这是一代“站神”必备的才能。4月4日,在恒大翡翠华庭营销中心内举行的“一站到底”知识闯关智力比拼比赛中,各路小朋友大显身手,精彩表现多次将现场的气氛推向了高潮。

活动当天,营销中心内座无虚席。随着主持人一声令下,比赛拉开了帷幕,小朋友按照顺序一个个上台进行答题。“端午节的习俗是吃什么?”“蒙娜丽莎是谁画的?”“12乘以11等于多少?”面对这一个又一个的难题,小朋友们机智地给出回答。最终,武雨琴、顾询焱、周轩如三位小朋友分获周冠亚军,将参加4月26日的“一站到底”总决赛。4月5-6日,恒大翡翠华庭还举办了“放飞春天,风筝彩绘DIY”亲子活动,小朋友们在指导老师的

指导下,认真地完成着属于自己的风筝,并心满意足地带回家。

作为恒大地产进驻南京主城区的扛鼎之作,恒大翡翠华庭以其高端的定位、绝对的区位优势与全方位立体社区配套,成为北玄武豪宅之首席。项目总建筑面积约33万平米,110—220㎡全地暖奢装官邸,联袂一流园艺大师倾力打造3万平米皇家园林,自建5万平米国际街区MALL;社区配备3400㎡社区服务中心、340㎡双游泳池、240㎡儿童游乐园、十二班双语幼儿园……全方位立体配套,给生活千万种可能。据悉,恒大翡翠华庭推出优惠惊喜:成功推荐购房可享成交额0.6-1%的奖励,新业主可享受额外98折超值特惠! (威海芳)

## 交付公告

尊敬的中海凤凰熙岸25号楼、26号楼、27号楼、29号楼的住宅业主:

中海凤凰熙岸25号楼、26号楼、27号楼、29号楼住宅,将于2015年4月10日至13日,在中海凤凰熙岸三期南门办理房屋入伙交付手续,请各位业主互相转告,按期前往。顺祝幸福安康!

南京海润房地产开发有限公司  
2015年4月10日