

《金楼市》编辑部近日接到江宁瑞景叶泊蓝山业主徐女士打来的投诉电话,反映自己购买房屋时,先后遭遇延期交付、霸王条款、房屋质量差等问题。而这些问题发现至今,开发商都没给予她一个满意的解决方案。接到投诉后,金楼市记者对徐女士反映的问题进行了调查。

通讯员 姚铭 现代快报记者 马文煜 文/摄

延期21个月交付、楼板现贯穿性裂缝、赔偿标准30元/天……

这些糟心事,全被叶泊蓝山业主碰上了

● ● ● 读者爆料

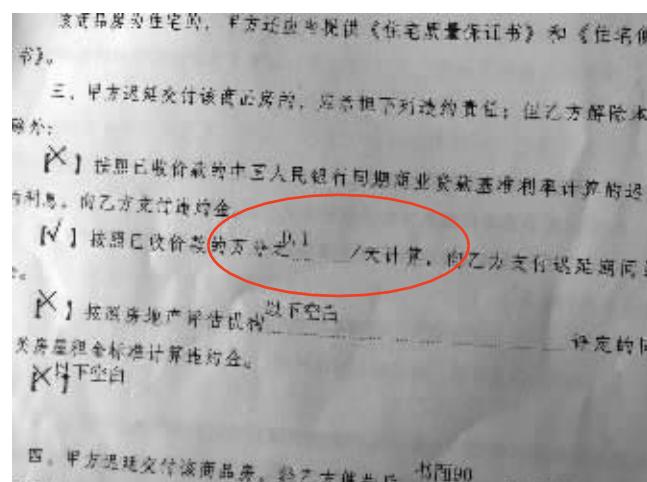
买套别墅,延期交付一拖就是21个月

业主徐女士告诉记者,2013年,她在瑞景叶泊蓝山购买了一套联排别墅,总价约300万,合同约定的交付时间,是2014年6月。“买房时销售人员告诉我,房子主体结构早已完工,接下来只要把绿化园林做好,最多半年,就可以交付,哪知道拖了那么久。”

徐女士回忆说,2014年6月,到了约定的交房日期,开发商给她寄了一封《延期交付通知书》。上面说,由于青奥会停工等因素,房屋要延期交付。到了2015年8月,开发商才给她发了一封收房通知书,让她来小区收房。

“结果我们到小区一看,房子连水电都没通,竣工验收备案表也没有看到,后来去江宁建工局一打听,房子果然没有通过竣工备案,这样的房子我们怎么收”。

据记者了解,直到今年3月,开发商才陆续给叶泊蓝山11~48幢业主发放了第二封收房通知。而通过查阅江宁区建工局网站,上述房屋几乎都是在去年底才陆续通过竣工验收备案。而该批次收房业主,大部分约定收房时间都在2014年中旬左右,也就是说,大部分业主的房屋延期了一年零九个月左右才交付。



购房合同中,延期交付的赔偿标准只有万分之0.1/天

业主家中楼板出现的贯穿性裂缝

● ● ● 房屋质量

十余户业主家中楼板出现贯穿性裂缝

虽然房子交付了,但在房屋验收时发现的质量问题,却成了不少业主的又一件烦心事。据15幢、17幢、24幢等多户业主向记者反映,收房时,都在自家地面发现了多处大面积的贯穿性裂缝。

记者在小区一户业主家中看到,1楼客厅地面上,出现了一个长约5米的细小裂缝,同样的裂缝还出现在了3楼卧室内。

“我们这批交付的,有不少都出现了这样的裂缝,后来我们请了验房师来查看,现场做了渗水实验,确定这是楼板贯穿性裂缝,属于较为严重的质量问题”。

资深验房师丁渤在查看了现

场后表示,在他们查验过的房屋中,有十余套别墅出现了类似问题:“在这种裂缝上面一浇水,楼下天花板就会渗漏,属于现浇板贯穿性裂缝。如果放任不管,后期空气中的水分,会渗透进楼板,腐蚀钢筋,对楼板强度及耐久度会造成很大影响,必须要整改好之后才可以入住”。

丁渤同时表示,处理该种裂缝较为麻烦,“由于出现贯穿性裂缝的户数较多,并且很可能还存在隐蔽性裂缝,整改必须要由施工方与原设计单位,对出现问题的住户房屋进行查验比对,再给出整改方案”。

● ● ● 赔付标准

赔偿标准只有万分之0.1/天

据业主徐女士反映,在先后出现了延期交付、房屋质量差等问题后,他们也找过开发商——南京建维房地产开发有限公司,但对方一直没有就这些问题给出说法。更可气的是,延期交付21个月左右,开发商说延期赔付的标准要按照合同走,也就是总价款的万分之0.1/天。

“我房子总价约300万,万分之0.1也就是30块钱每天,我觉得

这标准太低,完全是霸王条款”。在徐女士提供的这份购房合同上,记者看到,关于房屋延期交付责任一栏中,延期交付的赔偿标准确实写着“赔偿按照已收价款的万分之0.1/天计算”。而记者随后咨询了目前南京多家在售楼盘,开发商制定的延期交付赔偿标准,多为万分之1或万分之2,甚至更高。相比之下,叶泊蓝山的“万分之0.1/天”确实显得过低。

▶ 官方回应

**江宁区质监站:将督促开发商进行楼板检修
江宁区住建局:购房合同系双方自愿签订**

江宁区质监站质检二科王科长表示,叶泊蓝山的确是于去年12月28日才通过竣工验收备案。

“我们去年年中接到很多业主咨询并反映叶泊蓝山房屋延期交付一事,后来在我们的督促协调下,房子终于在今年3月份陆续交付”。

对于17幢、24幢等出现的大面积楼板裂缝,王科长表示,

日前他们已经会同开发商及业主,商量出了两种方案:一是由开发商会同原设计单位,对出现裂缝的地方进行勘测及修复;二是由第三方房屋质量检测机构,对有代表性的裂缝,进行鉴定,再给出修缮方案,开发商负责全部费用,质监站方面也会监督开发商的整改进度。

对于业主合同中出现的明

分之0.1/天的标准,记者也咨询了江宁区住建局,相关工作人员回复,购房合同系业主与开发商双方自愿签订,赔付标准也理应按照合同约定的赔偿标准,也不存在违反购房合同的事项。

截至发稿前,记者通过电话联系上了开发商一位姓负责人,但对方一听记者的采访意图,立刻表示不愿意接受采访,并迅速挂断了电话。

▶ 律师说法

**观点:业主可就实际损失提起诉讼
建议:谨慎购买延期交付赔偿过低的期房**

江苏同大律师事务所陶然律师表示,本案中业主在签订购房合同时,已经默许了延期交付的赔偿标准,也就是万分之0.1/天,虽然很低,但就合同来说,开发商并不存在违反合同的行为。“我们建议业主,如果想要获得合理的赔偿,可以延期交付给业主带来的实际损失为依据,向法院提起诉讼,向开发商主张

额外的赔偿。”

陶然律师同时建议购房者,由于现如今购房合同大多为格式文本,开发商处于强势地位,业主处于信息不对称的弱势方。所以购房者在签订购房合同时,如果遇到延期交付赔偿标准过低的情况,一定要谨慎购房,以防碰到类似叶泊蓝山业主的遭遇。

互动方式



如果您在买房置业或者在小区物业方面遇到问题,欢迎直接向微信后台“南京买房”反映。

您也可以拨打热线:84783461

复地秉承复星地产“蜂巢城市”理念 打造南站24小时精英生活圈

2016年4月7日下午,复地宴南都2016品牌暨新品发布会完美上演。此次,复地宴南都发布会现场布置了五大展示空间,分别从住宅、商业、办公、物业和文化旅游几大主题传递了项目所秉承的复星蜂巢城市理念,诠释何谓“宴南都式生活——一个彼此互融,有机共存的生活集合体”。

复地依托复星全球化的优质平台,聚焦“财富、快乐、健康”三大领域,此次发布会,主办方更是邀请到复星旗下最具代表性的7大高端资源闪亮登场。不仅有当下的“柔性”、炫酷的个性化服装定制平台——魔幻工厂,它将大数据与物联网应用到传统服装制作中,如“3D打印”般实现订单数

据上传到定制成衣。还有复星投资约110亿元在三亚海棠湾打造的全球顶级度假酒店品牌“亚特兰蒂斯”,这是继大西洋巴哈马天堂岛、印度洋迪拜棕榈岛之后的全世界第三座亚特兰蒂斯王国。在发布会上,复地集团南京公司总经理陈雪明介绍了复星集团蜂巢城市战略以及复地

将在南京打造的生活方式,陈总认为,“打造蜂巢城市是在复星提出的产城融合基础上,整合复星的全球资源,再将这样的能力运用到中国最具发展潜力的城市和板块上,并从土地开发的初期开始吸收、接洽、引进最适合在此区域发展的产业。”据介绍,宴南都是复地在南京首个集高端住宅、综合写字楼、酒店式公寓、集中商业为一体的都市综合体,项目分为A、B、C、D四个地块,其中A、B地块为29—30层高层住宅,C、D地块为商业综合体,包括综合写字楼、酒店式公寓、集中商业、精品店。97—120 m²德系精装奢邸即将在4月迎来加推。