



“房子买的时候,看着都要建好了,但到现在拖了两年还没交付。马上小孩都要报名上学了,拿不到房子就落不了户口,这不耽误孩子学业么?”《金楼市》编辑部近日接到江北华山山庄小区业主投诉,反映小区延期交付已达2年之久,开发商不仅没有给他们延期交付的违约金,小区到现在很多公共设施都还没完工,甚至连居民用电都还没有接通,给业主的生活带来了极大损失。在接到投诉后,现代快报记者展开了调查。

通讯员 鲁曼君 现代快报记者 马文煜 杨晔

延期交付2年,500多户业主至今未收到违约金 华山山庄交付到底“卡”在哪?



小区建筑主体结构基本已完工,只差最后“通电”一环 现代快报记者 马文煜 摄

问题焦点

离交付只差“临门一脚”,小区通电卡在哪?

华山山庄开发商南京广佳置业工程部一位负责人告诉记者,小区无法达到交付条件,是因为“卡”在了通电这一环节。“小区建筑主体结构早已完工,配电设备也已经到位,天然气下个月也要通了。但是由于外部电线管网还没开始铺设,导致小区至今用的还是临时电。而小区内部一些看上去尚未完工的路面,其实都是在等待内部线网的接通”。

为何小区外部线网至今还没铺设?该名开发商负责人解释,小区外围是一个科学工业园区(以下简称科工园),想要铺设电线,必须要经过科工园区域,还要对部分路段开挖施工。但科工园方面此前提出,如果要在园区内施工并拉电线,开发商需要支付

一笔数百万元的挖掘占用费。“由于对方无法提供这笔费用详细用途,也无法出具发票,所以我们未能与科工园方面达成一致,从而导致通电工程进度受阻”。该名负责人表示。记者随后联系了浦口区供电局,负责华山山庄居民供电项目的一位工作人员告诉记者,现在小区接入居民用电的确卡在了外部科工园这一环节,因为开发商未能与科工园就某些问题达成一致,所以供电局的施工一直无法进行。“虽然是由供电局负责该小区外部供电工程线路施工,但涉及到路面开挖这些前期作业事项的,还应当由开发商解决,至于开发商与科工园是在哪些方面未能达成一致,我也不是很清楚”。

业主爆料

2013年4月,市民陈先生在华山山庄购买了一套80平米的期房,合同约定的交付时间是在2014年5月底之前。

但让他没有想到的是,距离约定的交付日已经过去两年了,他和其他500多户业主至今还无法入住新房。

“2014年5月,到了约定的交房期限,开发商却没有通知我收房,说因为青奥会和亚青会停工

延期交付两年,违约金至今未付

等原因,房子要到2014年底才可以交付。到了年底,开发商又说小区现在还没接入水电,让我们再等到2015年6月。后来一直拖到去年底又说规划验收没有通过,再后来就一直拖到了今天。”

不仅如此,延期交付达两年之久,开发商至今没有赔付业主任何违约金,记者在一位业主的购房合同上看到,关于延期交付的赔偿标准一栏明确写着“按照

已收价款商业贷款利率计算迟延履行期间的利息……”的字样,但据记者了解,华山山庄500多户业主中的绝大部分至今没有拿到过任何违约金。

“因为一直拿不到违约金,我们小区已经有大约几十户业主将开发商告上了法院,法院也判部分业主胜诉了,但开发商好像都还没有执行”,一位知情业主告诉记者。

各方回应

科工园管委会:不存在费用争议,小区供电工程近期可启动

记者向南京市浦口区相关部门进行核实,根据科工园管委会出具的书面情况说明,记者在上面看到“2014年,科工园曾表示可以和华山山庄共建一条管线,但未得到华山山庄认可。后科工园方面单独出资建设了一条电力通道,用于科工园内部的安置房小区供电……

该电力通道并无外接可能性,因此华山山庄开发商所说的科工园索要小区外围接入市政用电的开挖费一事不属实且无依据”。科工园管委会表示,科工园与华山山庄不存在任何关于开挖费用的争议。另外,经过与区供电部门沟通,华山山庄外部电力管网工程近期可以启动。

开发商:企业正常运转中,违约赔付会依照合同执行

采访中,不少业主担心华山山庄后期会有“烂尾”风险,以致延期交付的违约金拿不到,更对开发商资金链的正常运转提出了质疑。对此,开发商南京广佳置业工程部负责人表示,

公司正在正常运转中,至于为何此前一直没有赔偿业主违约金,甚至让业主诉至法院,这只是现在公司资金出现了一些小问题,后期肯定会按照购房合同条款对业主进行赔偿。

现场调查

5月18日,记者来到了位于江北的华山山庄小区进行了走访。在现场记者看到,小区的大门还没有安装到位,内置的道路也很毛糙,地砖、沥青都尚未铺设完成,同样没有完工的还有绿化。但几幢房屋的主体结构都已经完成,里面的电梯等设备也能够正常使用,小区的物业也已入驻。一些已经入住的业主正在装修。

小区建设尚未完工,去年底“交付”属违规交房

知情业主告诉记者,2015年12月份,开发商曾通知过一批业主来拿房,但交房现场无法提供竣工验收备案表及其他验收材料,且小区很多公共设施尚未完工,甚至连居民用电、天然气都没有通,实际上,只有二十几户业主拿了钥匙。

浦口区质监站一位负责人告诉记者,华山山庄的确于去年通知

过一批业主收房,但由于没有通过竣工验收备案,属于违规交房。

“华山山庄至今还没有通过竣工验收备案,取得竣工验收备案的条件是要先通过规划验收和消防验收。但据我了解,该小区开发商此前多次更改过规划,导致规划验收都未能通过,而由于小区至今没有正式通电,所以消防验收也没法通过”。

南京换房成本越来越高 新晋刚需盘频推90平米“小四房”

90平米两房,这是以往南京楼市中刚需一直比较青睐的户型设计。而四房作为改善客户的需求,传统的户型面积段一般要达到130平米以上。不过,随着房价的上涨以及二孩政策的开放,南京楼市开始出现越来越多的“小四房”。

通讯员 向玥 现代快报记者 杨晔

互动方式



如果您有最新的楼市线索提供或在买房方面有任何问题,欢迎向“南京买房”反映。

新闻热线:84783461

现象 多盘挑战“小四房”设计

“功能性小户型”,这样的户型设计概念在去年南京楼市中就开始普遍出现。佳兆业城市广场、万科尚都荟、新城香悦澜山等,市场上多数楼盘的90平米户型,都由传统满足三口之家需求的两房升级为了三房户型。而今年,开发商继续挑战90平米小户型的极限,不少新盘开始推出90平米四房户型。

据了解,弘阳今年打造的新盘弘阳燕江府、弘阳春上西江都推出刚需小四房产品。位于燕子矶板块的弘阳燕江府,项目打造的是

90-125平米的中小户型,值得关注的是,项目从90到125平米四种户型,都做到了四房的空间设计。同样,位于板桥的新盘弘阳春上西江,89平米户型也打造了四房。

另外,位于禄口的新城保利天地项目,上周公开样板间,其88平米的户型也设计了四房空间。位于江浦的融创臻园,87-90平米的户型,则多设计了一个卫生间的空间,做到了三房两卫。

相反,越是改善类的高端项目,其户型空间做得越奢侈。比如,河西的华新城项目100平米做的两房,同样河西的高端项目海玥名都,140平米打造的两房,160平米不过才做成三房而已。

分析 换房成本越来越高 “拥挤”小户型成趋势

“由于南京房价越来越高,打造小户型降低总价,是目前很多开发商的营销策略。小户型设计越来越拥挤,提高空间的使用率,是一个趋势性现象。但是高端改善项目,房间少,这在目前南京市场中不是主要需求,也不会成为趋势性现象。”南京工业大学天诚不动产研究院执行所长吴翔华分析表示。

弘阳地产的营销负责人也告诉记者,针对户型的需求,弘阳对购房者做过线下以及线上的调研,数据表明,80平

米两房户型需求在刚需中出现明显的下降。而90平米左右的三房、四房需求则占据了较大的比例。

“弘阳设计四房,也是出于两点考虑。一方面,去年二孩政策放开后,市场上客户对两孩户型的需求增加。另外,南京房价越来越高,总价需要控制在刚需的购买能力范围。同时刚需的换房成本越来越高,换房的频次会降低。这就要求其户型能够满足购房者长时间居住的功能性。所以在未来的南京楼市中,80-90平米做成四房户型,或者说3+1房的户型会越来越多。”该负责人表示。