

“买房无忧”系列报道之九十二

业主举证损失才能获得赔偿?

# 逾期交房,怎么赔法?

[关键词]

## 逾期交房

逾期交房是指开发商在商品房预售合同约定的交付使用期限内,没有将符合交付使用条件的房屋交给购房者入住的行为。



漫画:俞晓翔

[典型案例]

### 逾期交房开发商拒绝赔偿

前段时间,由于房市低迷,部分开发商资金短缺,导致交房延迟时有发生。刘女士就遇到这样的情况,她是2007年1月买的房子,当时与某开发商签订了一份《商品房预售合同》。该合同约定:甲方购买乙方所开发的房屋一套,共计90平方米,总价款为人民币72万元。双方约定交房时间为2007年10月10日,如果逾期交房,逾期不超过60日的,乙方每日向甲方支付已交房价款万分之一的违约金,合同继续履行;如果逾期超过60日的,乙方按日向甲方支付已交房价款万分之二的违约金,商品房达到交付使用条件后,出卖人应当书面通知买受人办理交付手续。甲方按约定履行了合同要求的付款义务,而乙方未按约定的时间即2007年10月10日前交房,时至今日,乙方仍未履行交房义务。

刘女士多次找到开发商要求赔偿损失,但开发商认为刘女士无法证明自己有哪些损失,所以拒绝赔偿。

[律师出马]

### 没有损失不能成为免责理由

本期律师:维世德律师事务所 李军

如果开发商已经逾期交房,是否就一定承担违约责任呢?李律师认为首先要看开发商是否存在免责事由,对于逾期交房的免责事由除了地震、战争等这些不可抗力原因之外,还包括开发商和购房者另行约定的其他的免责理由。如果开发商逾期交房是因为发生了不可抗力或存在合同约定的其他免责事由,并及时履行了告知义务,则可以不承担逾期交房的违约责任。但如果开发商没有在约定的期限内将发生了不可抗力或其他免责事由告知购房者的话,开发商则仍然要承担逾期交房的违约责任。

如果开发商逾期交房不存在免责事由,则开发商需承担商品房逾期交付的责任,包括开发商支付逾期违约金和在一定条件下、达到一定期限时购房者有权解除合同等。通常在《商品房预售合同》中对开发商支付逾期违约金数额的计算方法和支付条件及购房者解除合同

的条件都有约定,这时则应按合同约定。

如果对逾期交房的违约金如何计算没有作出明确的约定,就应当按照逾期交付使用房屋期间有关主管部门公布或者具有资格的房地产评估机构评定的买受人所购同地段同类房屋租金标准来确定。

就本案来看,刘女士与开发商之间签订的《商品房预售合同》系双方真实意思表示,符合有关法律的规定,属于合法有效的合同。依法成立的合同,对双方具有法律约束力。双方都有履行合同的义务。在购房合同履行过程中,开发商逾期交房行为是不折不扣的违约行为,同时又不存在任何免责事由,当然应该按照《商品房预售合同》来承担违约责任,支付违约金,并继续履行交房义务或者在达到解除合同条件时解除合同并要求开发商赔偿损失包括已付购房款本金及利息,如果存在定金支付的,则可以要求双倍返还定金。至于开发商所辩解的没有损失就不应当承担违约责任的说法是没有任何法律依据,因为只要有违约行为就应当承担违约责任,并不以损失为要件。

[特别提醒]

### 购房人需注意逾期交房免责条款

首先,在签订合同之前应充分研究开发商提供的合同,注意其逾期交房的免责条款,并要求开发商作出说明。其次,在合同中一定要约定逾期交房的违约金数额,因为如果对逾期交房的违约金如何计算没有作出明确约定,就应当按照逾期交付使用房屋期间有关主管部门公布或者具有资格的房地产评估机构评定的买受人所购同地段同类房屋租金标准来确定。而这一租金数额是很低的,得到的赔偿是极其有限的。再次,买房人一定要在法律规定的诉讼时效内提起诉讼,即从逾期交房事实发生之日起两年内提起诉讼,超过两年,其请求不会得到法院支持。

总之,购房者应注意在与开发商签订购房合同时,一定要对开发商逾期交房的违约情况,违约责任的承担等进行明确的、具体的约定。

主持人 快报记者 许延正

## 无庶演绎中国式居住风骨

无庶地处玄武湖东岸,与情侣园、太阳宫隔路相望,临近南京紫金山,呈枕山襟湖之势。远山近水,无庶位置得天独厚,兼之以坐北朝南的建筑形式,紫金、玄武深沉博大的文化风景,全面提升了现代人居的理想。



项目效果图

无庶的园林是城市间的园林,由城市繁华进入静谧,由园进入苑,再入府邸。进可入世,退可出世,生活其间总有淡淡禅意。从最细微处打造一处可观、可游、可居的景致,无庶园林小巧而精致,却不失舒适的尺度。亭台廊榭,奇石流水,曲径通幽,竹掩影壁,玉兰吐芳,最大限度地让绿色引入生活,观之神清气爽,居之怡然自得。

无庶体量仅为八十,但从结构到细节,无一不是精

工细作。作为城中稀缺性的多层住宅产品,无庶兼具高端性、人文性和创新性于一体。一期由一幢电梯多层,四幢叠院构成,主力户型面积140-227平方米。户型设计方正仁和,新中式建筑风格,苏式园林景观,无庶建筑设计强调私密性与景观性的融合,将一般别墅才具有的雍容、私密的品质在住宅上发挥得淋漓尽致,带来别墅级的高舒适度享受。

## 家住上林苑宛若置身绿林

4月18日星期六,紫金山下的园林住宅紫金·上林苑在园区里举办了“春天,做客上林苑”客户交流体验会。

目前,上林苑正在热推的是6号楼的房源——133平米的三房两厅两卫,这批房源的最大特色就是直面面对南区的绿色屏障,整座绿色屏障花了不少精力去研究目的,就是不像其他一般的小区一样用水泥围墙来区隔小区内外,而是用高大

浓密的植物来做软性的区隔。绿色屏障高7到15米、厚大概8米,一共有三个层次,都是种的直径8厘米左右的钢竹,现在看比较稀疏,为了保证竹子成活,要修剪枝叶,但一年后交付时肯定已经是小型竹海了。这批户型紧凑舒适,三个房间都带飘窗;有一个景观阳台、一个人户花园,1楼还加送大概40平米的私家花园,且交付时已铺好草皮,性价比非常高。

## 弘阳大厦·骏馆开盘销量过亿

红太阳地产再次出击楼市,近期正式亮相旗下新推楼盘,位于桥北核心地段的商住先锋小户型——弘阳大厦·骏馆,开盘首日销售量突破一个亿。

弘阳大厦·骏馆集商务功能和住宅优势于一体,采用五星级入大堂设计,以现代建筑风格聚合弘阳品牌先进理念,可感受不凡气势。弘阳大厦·骏馆位于浦口区大桥北路西侧,紧邻已建成的旭日华庭金棕榈园区旁,用地总面积6万多平方米,建筑内容包括一个酒店公寓、商业及办公的综合楼,一

个酒店式公寓以及8万平方米的居住建筑和15000平方米的商业。弘阳大厦作为这块地块其中的综合楼,主楼高99.65米,共28层。

此次推出的弘阳大厦·骏馆,是弘阳大厦其中5-22层的酒店式公寓,主力户型为41-75平米商住先锋小户型。由于项目地处桥北新城的核心位置,离市区仅一桥之隔,规划中的地铁与过江隧道近在咫尺,兼具成熟配套资源优势。公共交通也非常方便,131、132、鼓扬、汉江、中六、汉六等多条公交线路可以直达该项目。

新婚筑巢计划第一季

中海大学、三山板块  
**总价最低的3房在这里**  
中海大学准现房,年底入住,88m<sup>2</sup>3房只要2房价  
88-100m<sup>2</sup>三房,126m<sup>2</sup>四居,持续热销中……

现场接待中心咨询电话:025-52100555  
项目地址:江宁开发区佛城西路与金智路交界处 | 江南青年城旁105路终点站向西100米

中原地产独家买断  
免收中介费  
全城优惠发售

全南国际购物中心33楼03 84708377 // 华泰证券大厦18楼32 84516816  
中原地产龙江店 86208333 // 中原地产盐城店 86585550

海润枫景 江北地铁物业, 稀缺多层房源

准现房79-115m<sup>2</sup> **3510**元/平方米起

楼盘地址:南京市浦口区沿江街道浦洲路5号(公交637终点站) 现场售楼热线:58860777 58860077  
投资商:江苏广田投资(集团) 开发商:南京江浦环都房地产开发有限公司 宁房销字第200700841号

公交就在家门口:  
637路终点站,无缝对接公交盐浦线、盐高线、盐工线、鼓扬线、131路、151路、156路、157路、159路,轻松畅行,直达市区。

地铁只要走一走:  
地铁三号线已确定年内动工,项目毗邻未来站点——沿江站,真正的地铁物业。