

中山骏景大厦位于鼓楼区中山北路双门楼一带，是一幢集商业、办公、酒店式公寓于一体的高端商住两用楼，2012年以2万元/平米的均价入市，吸引了众多高端置业人群的眼光。杨小姐(化名)告诉记者，2012年年末她一次性支付了近190万元，全款购买了其中的一套酒店式公寓，购房合同约定交付日期为2014年3月31日。然而令她没想到的是，这么高端的房子交付日期目前已经延迟了两个多月还未交房，而开发商制定延期交付违约金的标准，也让她很无语。

现代快报记者 马文煜

请扫右侧二维码，了解更详细情，或拨打互动热线：84783628



消息树

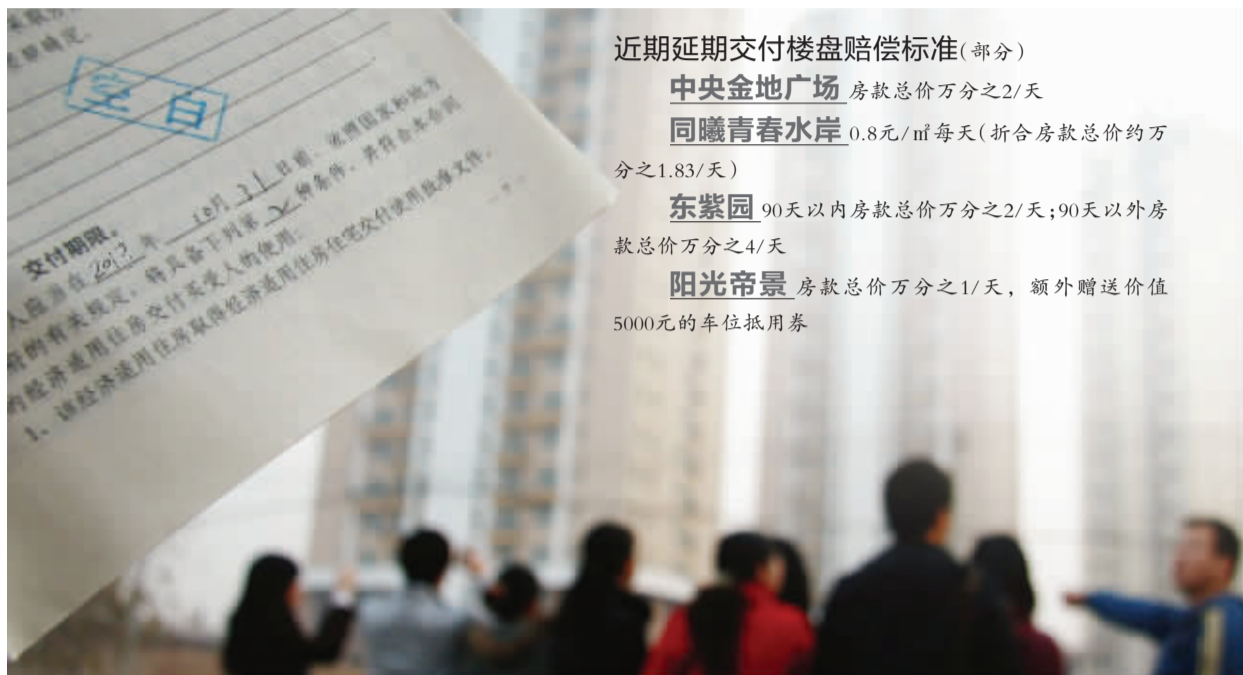
南京5月供销量下滑

近日，中国指数研究院(以下简称中指)发布《2014年5月南京房地产市场风险测评报告》，报告显示5月份的南京楼市供销均有所下滑。受市场和政策影响，5月份刚需产品依然是南京楼市的中坚力量。

据中指研究数据表示，5月南京取得住宅预售许可证的项目共有30个，较4月份减少12个，新增供应量5732套，环比供应套数下降达3成。5月住宅成交5040套，较4月份成交6176套，环比下降近两成。由于住宅上市量下跌明显，市场销供比升至0.88。5月份，南京市场上成交量最高的10家楼盘中，主要以刚需项目为主，例如宋都南郡国际、保利罗兰春天等都榜上有名。一位开发商也坦言，同一项目中，一般来讲，中小刚需户型会比120㎡以上的大户型去化更快。

中指南京公司总经理曹旭东分析说，在未来一段时间内，南京住宅产品供应量应该会基本稳定。“4月以来，南京推地量减少，5月份并无住宅用地成交。但截止到6月5日，全市共有11幅地块涉及股权转让，7家品牌房企曲线摘地。”曹旭东表示，土地市场与住宅供应量关系密切。(赵雪)

豪宅延期交付赔付标准比刚需盘都低 业主吐槽开发商太抠门



近期延期交付楼盘赔偿标准(部分)

中央金地广场 房款总价万分之2/天

同曦青春水岸 0.8元/㎡每天(折合房款总价约万分之1.83/天)

东紫园 90天以内房款总价万分之2/天;90天以外房款总价万分之4/天

阳光帝景 房款总价万分之1/天，额外赠送价值5000元的车位抵用券

业主投诉

先前土地年限缩水 又遇延期交付尴尬

杨小姐告诉记者，目前租的房子遇到了合同纠纷，无法续租，所以希望房子能赶紧交付。但距离原本3月31日的交房日越来越远，目前对于何时交付，开发商仍旧没给她一个准确定论。“地在手上磨蹭了那么久，现在交房也和业主‘磨洋工’，这开发商真是太淡定了。”杨小姐告诉记者。据记者了解，《现代快报》5月10日曾用专门的篇幅报道，中山骏景目前所在的地块是开发企业于1992年拿下，产权年限为65年的公寓住宅，截至2012年项目开盘，使用年限就已经缩水了20年。

那么延期交付原因何在?记者拨通了中山骏景售楼处电话，接电话的一位张姓负责人向记者解释，自2012年开售以来整个工期长达两年之久，中间遇上亚运会停工、雨雪天气等诸多不可抗力影响，施工方先前的工程进度计算出现了失误，这才导致了延期交付，并且表示，延期交付的事情之前已与部分业主代表做过了协商，违约金肯定会及时发放给业主。

每天赔偿几十块钱 业主质疑违约金标准太低

“没想到这条买房时以为根本用不上的条款，现在真的要用上了，没见过这么抠门的开发商!”业主徐先生指着他的购房合同对记者说道。在该合同上，关于延期交付的责任一条写着“房屋延迟交付的责任……甲方(开发商)按照已收价款的万分之0.5计算，向乙方支付迟延履行期间的违约金”。按此计算，徐先生一套约70㎡的房子，每天只能拿到60多块钱的赔偿。徐先生说，如果按照市场行情，用开发商给的违约金当房租，在中山骏景的周边租一套同类型、同面积的房子肯定不够，所以他认为开发商制定的赔偿标准过低了。对此记者又将业主们的意见反馈给了开发商售楼处的张姓负责人，她回应：“既然是合同约定的赔偿标准，那么事先双方就已经达成一致，现在执行起来是有法律依据的，如果业主有特殊情况，延期交付造成了业主额外的损失，如给孩子上学未能及时落户等，业主可以通过法律手段来界定新的赔偿标准，只要法律部门给出了依据，我们肯定会执行。”

律师观点

万分之0.5/天目前不多见 质疑标准过低可提起诉讼

苏熙典律师事务所罗利军表示，在此案例中，只有万分之0.5每天的赔偿标准在他看来现在的确比较少见。“业主认为开发商制定的赔偿标准过低，但只要双方合同约定没有违反法定，开发商的做法就没有任何异议。”罗利军表示，“但如果业主确实认为开发商赔偿的标准过低，买受人(业主)是向法院提交更改延期交付赔偿标准的。至于能更改到什么地步，还是需要法院来判定的。”

此外罗利军也建议买房人，购房时如果对合同中的条款存在质疑和不满，可以在买房时就咨询相关房地产专业律师，查验相关条款的合理性，以免后期利益受损。

对于何时能交房，中山骏景售楼处的张姓负责人表示，目前房屋已经全面竣工，现已经进入了验收环节的后半段，他们会于下周展开由市质监站组织的分户验收，但具体何时能交房，最少还要等到下周才有最终定论。

冲动购房可能引发金融风险，多途径筹款更靠谱

上接B27版

风险解析

冲动购房可能引发金融风险

“垫资减负通常要求购房者在较短时间内将首付补齐，这对于缓解购房者资金压力实际意义不大。之前常见的是3个月，”一位业内人士分析，“这次保利中央公园最长延期9个月，算是南京市场上最长的了。分期付款对开发商资金要求极高，通常只有大型品牌开发商才有此实力。”该人士还提醒购房者，很多购房者看到优惠政策后冲动购房，导致后期的还款压力很大。如果是开发商垫付，先行进入贷款流程的，如果不能按时还款，还可能会有“骗贷”风险。

招商银行一位资深理财分析师则说，开发商垫付首付提前进入贷款流程和无抵押贷款购房的方式，实际上都存在一定的金融风险，“这两种方式，实际上都会将一部分原本不具备买房能力的人提前推向市场，会对楼市形成新的刺激，进而引发房价波动，甚至引发次贷危机。银行对这种首付借贷的方式会有比较严格的控制，若发现开发商有大量借首付的行为，可能会停止放贷。”

此外，搜房网与徐州万科城合作的“天下贷”项目，可能会有更多风险。“天下贷提供的是消费贷款，按照规定，这部分贷款是不能用来买住宅的。另外，由于资金来源于民间，资金总量不能确保，在

贷款量比较大的情况下会出现资金紧张而无法及时放款的情况；对借贷双方的审核以及追款，缺乏强制且有效的措施，在遭遇信用危机时往往不堪一击。”该分析师说道。

至于是否合算，这位分析师说，第二、三类涉及到利息的垫付和贷款，都要仔细算清楚，通常利息会是一笔不小的支出，而是否会因为这样的垫付和贷款损失其他的优惠，也要仔细计算。而第一类无息分期，只要能及时交付首付，就是合算的。

业界支招 合理预估，多途径筹款更靠谱

面对开发商的优惠诱惑，买房者如何

才能选到合算而靠谱的方式购房呢?

专家表示，买房者一定要合理预估自己的资金储备，并对未来的收入做合理规划，确保能够按时偿还首付欠款和银行按揭。

另外，如果开发商给出垫资减负优惠，购房者可向开发商详细询问资金来源和偿还方式，并向专业机构咨询，有效规避风险。

而招商银行的理财师则告诉记者，通常来讲，越是大额的借贷利息越高，如果资金实在不够，可以考虑用多种借贷途径来筹集，将大额资金打散，将利息降到最低。

雷格斯服务式 办公中心进驻江苏

全球服务式办公中心提供商雷格斯进驻江苏，在南京、苏州和无锡新设立4家服务式办公室，以满足中国市场对服务式办公中心快速增长的需求。

新设立的4家服务式办公中心均地处当地商业中心核心地段，拥有便捷的交通网络和成熟的配套服务设施，是本地企业办公或拓展新城市业务的理想选择。在南京，金陵饭店亚太商务楼是商业新地标，位于南京市中心繁华地段；金丝利国际大厦位于南京新街口中央财政和购物区，是秦淮区商业地标。在苏州，晋合广场中心位于苏州工业园区中心，吸引了众多财富500强企业入驻。而在无锡，红豆国际广场也位于城市中心区，交通便利，汇聚了众多企业。

江苏省乃至长三角高速发展的一体化经济促进了对灵活办公的需求，这是雷格斯最为看重的机遇。能够自由选择办公时间和地点，日益成为办公新趋势。凭借独一无二的商务办公网络规模，雷格斯能够帮助江苏企业受惠于灵活性更高、成本缩减更显著的办公优势，支持和促进江苏地区的发展。根据发展战略，雷格斯将加强新城市以及现有城市新区的网点覆盖，也就是在客户需要发展业务的任何地点开设服务式办公中心。据悉，雷格斯目前在中国内地的服务式办公室已经接近90家，数量还在不断增加，并拓展至更多二三线城市。(胡海强)