

## 不按约定延期交房

### 吹嘘百分百投资回报率

### 售楼促销缺乏诚信



1个月前,世纪大道旁一个汽配商业项目因过于夸大投资回报,引起一些投资者要求退铺;

10天前,市区一楼盘交付房屋时,因小区配套设施环境与开发商卖房时提供的沙盘、模型及描述的差异很大遭拒绝签收;

3天前,一楼盘因售楼促销时的承诺不能与购房者兑现,引起四五十人围坐售楼处讨说法。

近阶段,市区房地产市场频繁地出现一些不按约定延期交房、片面吹嘘百分百投资回报率、售楼促销缺乏诚信等非正常现象,正或多或少地伤害着我们广大的购房民众,令人关注。

## 不按约定延期交房

买了房子,到了该交付的时候却迟迟不见开发商交房,焦急等待的结果是三番两次继续延迟。近年来,盐城楼市遇到这样的情况已屡见不鲜。

市区一个楼盘的业主告诉记者:“买房子的时候,合同上明确写着交房日期是2008年12月31日,等到临近交房的时候却通知我们推迟交房,具体什么时间也没说。后来又说过完年就能交房,可是到现在我们都没有拿到房子,开发商的人也没有给我们回应。”另一位业主则向记者表示他们曾经尝试和开发商的高层沟通,希望能有解决方案,但始终没有结果。

延期交房并非个案。2007年,由于盐城房地产市场上产生了供不应求的局面,因此销售的大多是期房,而开发商延期交房的现象也频频发生,记者接到这方面的投诉也很多。

不按约定交房,开发商有多种原因。但极少是因不可抗力的法定免责事由造成无法如期交房的。

据记者了解,开发商延期交房的情况是有一定的普遍性的,也是潜藏风险的。比如延期交房的原因是开发商办不出大产证,就潜藏着开发商因不堪债务负荷而将业主购买的房子抵押出去的可能,后果非常严重。

开发商未能按照合同的约定如期交房,实际上是一种违约行为,开发商往往不愿履行违约责任,给业主相应的赔偿。但也有开发商愿意主动承担责任的,一开发商负责人说:“我们的确延期交房了,但会按照当初签订的合同赔偿违约金的。”

根据合同规定,如果开发商延期交房,应向业主支付违约金。但调查中部分业主认为,合同中的违约金不足以弥补损失。

根据业主王先生提供的预售房合同,逾期30天之内,违约金按照乙方已支付的房价款日万分之二计算;逾期超过30天,按房价款日万分之三计算。王先生认为,这表面上维护了业主的利益,但实际上远远无法弥补业主的损失。

此外,合同规定,逾期开发商不交房,业主可以要求解除合同。“现在房价都在涨,我怎么可能退房?”王先生认为合同的条款很难对开发商起到约束作用,可能造成开发商“有准备违约。”

事实上,业主与开发商的交涉大多不欢而散,业主该选择维护自己权益的方式,只能是拿起法律的武器来维护自己的合法权益,这其实也是解决问题的最有效的手段,尽管在实际操作中有着很大的难度。

# 谁伤害了购房者

王连杰



吹嘘百分百投资回报率。



不按约定延期交房。

## 吹嘘百分百投资回报率

“赚钱时代,来了!”  
“回报率可达15%,绝对物超所值!”

“一次投资,40年稳定回报,前5年40%回报,100%回购,0风险,让你稳赚不赔!”

……

眼下,市区一些商业项目促销信息铺天盖地而来,大有“乱花渐欲迷人眼”之势,就连很多从未经营过商铺的人也纷纷加入到投资队伍中去。但老祖宗却一再告诫我们“买的没有卖的精”,投资者们往往容易在一些不良开发商片面吹嘘百分百投资回报率的广告诱惑下陷入种种误区。

据从事商业地产策划的职业人士介

绍,现在有一些开发商对于商业物业投资回报分析中,是个经常出现的数字,说你花多少万买了个铺,然后多少钱租出去,如果是按揭还要把给银行的利息算进去,接着是一套投资回报的计算公式,然后是很正确的加减乘除,得出一个结论,基本上投资商业物业的投资者会在七、八年左右就能回收,以后你就净挣了。

(下转 C26 版)

**盐渎·东进国际**

35-46m<sup>2</sup>酒店式公寓  
86-150m<sup>2</sup>居住用房  
水街北侧 实景现房  
居住 办公 投资

3878  
元/m<sup>2</sup>

财富热线:0515-88268111  
项目地址:水街北侧|东进路与开放大道交界处

时尚不夜城

二期现房公寓  
8年包租 80%回报

盐城新汽车站、火车站正对面 85608888  
开发商:盐城景城置业有限公司 开发商:上海世华

华府景城

幸福起点·名门典范

住在老城区

机会仅留给懂得珍藏的人

售楼热线:88151555 88151999  
售楼地址:盐亭湖区人民政府 开发商:江苏世华置业有限公司

汇景新城

VIP: 13921807555  
TEL: 83080111 83081222

加州东郡

商业“潜力股”  
临街、大面宽  
5.7米进深……

开发商:江苏世华集团  
售楼热线:0515-88119911

樱花小镇

内港湖边的  
好房子

生活,从此精彩——  
8885 6660

金塔·新港明珠

现房发售

电话:0515-88190999  
开发商:盐城市合富置业有限公司  
地址:盐吉路47号(城北大桥向东200米)