

房子未验收,开发商却催着收房

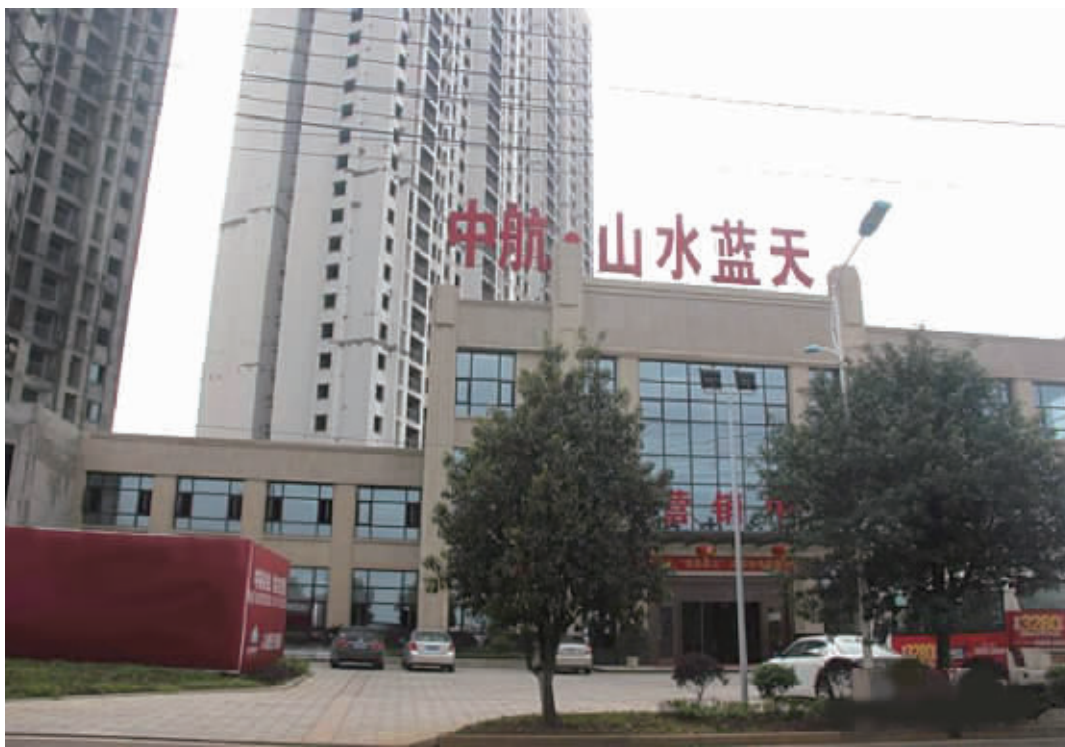
中航山水蓝天交房推迟4次,仍拿不出验收合格证 住建局:已要求开发商加快办理验收



“前年就该交房,没想到拖到了现在。”最近,长沙市民廖女士很是苦恼,本以为开发商的“第四次交房”能顺利交接,结果因为同样的原因,交房时间又推到了2017年6月30日。

近日,长沙中航山水蓝天的多名业主反映,开发商交房时,无法提供《商品房预售合同》中规定的“商品房验收合格证”等相关手续就通知收房,房屋的质量也远达不到收房标准,而且《补充协议》内明确规定的延期交房的赔偿金,不少业主都没有获得赔付。

■记者 卜岚 实习生 邓涛



长沙中航山水蓝天的开发商称,因附近河道改造,导致该楼盘的验收备案推迟。

【业主】

不具备交房条件,开发商多次催促业主收房

2014年,廖女士一次性付款40万元,在中航山水蓝天购买了一套114㎡的三居室,当时均价为3500元/㎡,“按照签订的《商品房买卖合同》,开发商应在2015年12月31日前将商品房交付给我们,但时至今日,数百位购房者仍没有收房。”

“房子达不到验收的标准,也没有任何验收备案手续。今年3月31日之后,开发商还说需先交一年物业费,才能看房。”廖女士表示,验房时她发现房内没有窗户,用的还是临时水电且水量很小,试水实验没有完成,楼梯间扶手也没有安装,“房子不合格,无法装修,合同约定交房日过去一年多后也没能住进去。”

廖女士介绍,开发商已经多次因“不具备交房条件”,而被购房者拒绝收房。从合同上规定的2015年12月31日第一次交房,到2016年6月30日,再推迟到2016年

12月31日、2017年3月31日,到现在承诺的2017年6月30日交房,开发商已经将交房时间连续推后了4次,并多次敷衍说要整改。

在连日来的调查中,多位业主向记者反映自己的遭遇同廖女士一样。“从第一次业主集体拒绝收房,到现在对于房屋质量问题,开发商仅是敷衍地用水泥掩盖了电线,并未做其它改动。”肖女士表示,她曾不下十次与中航山水蓝天营销部沟通,但都不了了之,“后来我们组成了业主维权会,开发商才开始重视。”

据肖女士提供的商品房补充协议显示,甲方应于2015年12月31日向乙方交付房屋,但因施工原因,就甲方逾期交房达成如下协议:甲方承诺在2016年12月31日之前交房,并自愿按照100元/㎡的标准,向乙方支付2016年1月1日至12月31日的逾期交房违约金10693元,即使合同如此标明,但肖女士至今仍未获得任何赔偿。

【开发商】

因河道改造,导致验收备案推迟

为进一步了解情况,4月10日记者陪同业主来到了中航山水蓝天的营销中心。当日,开发商还递交了一份《关于“山水蓝天”新房交付相关问题的回函》给业主,该回函指出,房屋竣工验收备案延期,是因望城区有关部门在去年下半年开始了对马桥河河道的疏浚工程以及对道路拓宽改造工程,致使楼盘的水、电接入工作滞后,无法完成房屋竣工验收备案。

此外,在回函中开发商还做出如下承诺:今年6月30日前完成房屋竣工验收备案工作;在4月18日前完成厨卫试水实验,及接通临时用电线路,届时水、电、气均可满足新房装修之需;在今年5月6日之前“水、电、气”均达到交付标准;在完成房屋竣工验收备案后即2017年7月1日起开始

收取物业服务费,并将按照《补充协议》中约定的补偿标准支付延期交房补偿金。

对于开发商的回复,业主并不满意,肖女士介绍,“他们已经多次推脱说要整改,但迟迟不见行动,对于这次回函我们对一些问题仍旧存在争议:开发商表明将于6月30日前完成房屋竣工验收备案工作,但是否在这之前能下发验收合格证,是否在这之前能下发验收合格证证明明确指出;另外,回函表明将接通临时水电而不是正式水电,条款也未明确违约责任,因为商品房交付时,是否安装了永久水电是房屋验收的重要指标之一。”

对此,中航山水蓝天营销负责人黄女士解释,公司已经与业主进行沟通,4月14日星期五下午会给出回复,“至于如何解决,一切等领导安排,不予答复。”

【住建局】

开发商应尽快办理验收

什么是《竣工验收备案表》?开发商不能出示《竣工验收备案表》业主是否可以拒绝收房?按照有关规定,《竣工验收备案表》上的每一项都必须报有关主管部门备案,缺少任何一项,这个楼盘就不能交付入住,因此《竣工验收备案表》作为房屋交付使用时必须具备的前提条件。

中航山水蓝天到底是否有房屋验收备案?望城区住房和城乡建设局建筑质量安全办公室主任李书解释,经查询该楼盘没有组织竣工验收,也没有取得验收合格证,而在这种情况下要求业主收房,这是不合规定的行为。

“接到业主投诉后,4月7日,我们就对中航山水蓝天下发《要求立即停止交付使用,尽快办理竣工验收》的通知,要求开发商加快办理竣工验收备案。”李书介绍,按照《建设工程质量管理条例》,建设单位未组织竣工验收,或验收不合格,擅自交付使用的;或者对不合格的建设工程按照合格工程验收的,将责令改正,处工程合同价款2%以上4%以下的罚款。

律师说法

业主可按合同追究违约责任

中航山水蓝天这种情况,该如何维权?湖南三鹏律师事务所何晓伟律师表示,商品房验收合格证是用来确认商品房合格的证书。根据国务院颁布的《城市房地产开发经营管理条例》规定:房地产开发项目竣工后,经验收合格后,方可交付使用。

“未经验收或验收不合格,业主可拒绝收房。千万不能将就收房,否则会丧失追究开发商逾期交付违约责任的前提,也会在房屋出现质量问题时,不得不承担部分损失。”何晓伟解释,开发商按要求出示“房屋验收合格报告”,对无法出示报告或

因房屋质量问题导致逾期交房的,开发商应承担相应的赔偿责任。

“按照合同规定,业主可以拒绝收房并索取相应赔偿。”何晓伟表示,按照商品房合同向开发商索赔时,索赔天数一般为实际交房日与合同约定交房日的差,如果双方协商解除合同,出卖人应在三十天内向买受人退还全部付款,并支付1%的违约金;如果继续履行合同,一般双方协商的违约金赔偿金额为已交房款的万分之一;但像山水蓝天这种有明确规定按补充协议赔付的,业主可按合同要求获得赔偿。

链接

收房时必须仔细查看的文件

1	房产开发商必须已经取得《建筑工程竣工验收备案表》,这是国家强制要求的。
2	我们常说的“两书”——“质量保证书”和“使用说明书”,这是建设部《商品房销售管理办法》中要求的,交房时开发商都应提供。
3	开发商已取得国家认可的专业测绘单位对面积的实测数据,看是否与购房合同中约定的有出入,以便尽早使问题获得解决。

互动

如果你在消费中发现“黑现象”、潜规则,请告诉我们;如果你在消费过程中遇到质量、服务等问题,或者碰到不良商家,各种推诿不愿承担责任,消费权益得不到保障,不管哪个行业,请告诉我们,我们帮你维权。

我们有经验丰富的维权记者团、专业的公益律师团,与相关职能部门进行联动,尽我们最大的力量,揭露消费“黑幕”,帮助消费者维权。

请记住我们的联系方式:

热线:15616170102 微信:三湘都市报微信公众号(ID:xxdsb96258)

微博:三湘都市报



三湘都市报微信公众号



三湘都市报微博