

交房日期一拖再拖,李女士等业主终于在9月初接到了交房通知,但她与春华·国际茗都8号楼其他不少业主至今仍感觉这房交得糊涂——

# 具不具备交房条件,谁说了算?

## 违约金说没就没,合理吗?

2010年,李女士交钱订了春华·国际茗都8号楼的房子。因开发商延期交房,6年了,新房还没住上。今年8月底,开发商通知业主去领钥匙,李女士等业主感觉,这房交得十分糊涂,房子并不具备交房条件。多次与开发商交涉无果后,他们近日来到本报反映情况。

### 种种原因,导致交房日期一再拖延

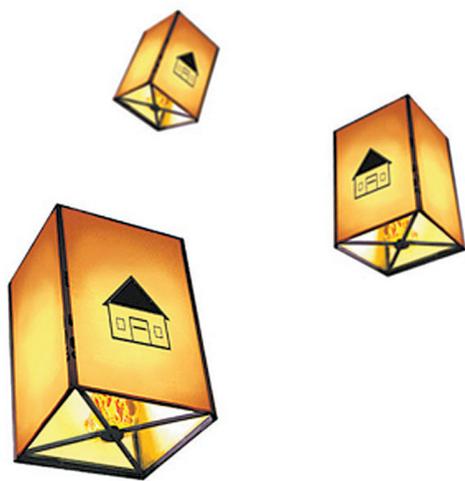
2010年年初,李女士在春华·国际茗都8号楼订了一套房,原本以为等个一年半载就能住上,结果没想到等了6年。

李女士等人说,眼看着与他们同时交款的业主陆续入住新房,8号楼却一直没有盖好,他们十分着急。2015年4月份,该楼主体封顶,李女士等人与项目开发商河南春华集团房地产开发有限公司签订了正式商品房买卖合同,李女士也交付了全部房款。合同约定,2015年10月15日开发商向业主交房。

去年10月15日,开发商并没有交房。8号楼部分业主多次找开发商交涉,春华公司于2016年4月28日作出承诺,限期交房。记者看到,这份“调解书”的具体内容为:本公司承诺小区内8号楼在2016年9月1日前保证交钥匙。若延期交钥匙产生的违约金按所签订的《商品房买卖合同》条款执行(违约金以现金支付,不得以其他形式支付)。落款为:河南春华房地产开发有限公司,并加盖有公章。

### 业主:9月1日仍不具备交房条件

8月底,李女士等人接到开发商交钥匙的通知,让他们9月初去办理交房。不少业主来到小区一看,楼前后黄土裸露,堆满了垃圾,俨然就是一个建筑工地。电表箱是空的,燃气管道尚未铺设,电梯也没有通过验收。不少业主认为该楼还不具备交房条件,没有领取钥匙。



对于延期交房违约金一事,开发商也不再提了。

记者了解到,9月份以来,已有不少急着入住的居民领取了钥匙开始装修,物业为他们接了临时用电。10月份才领钥匙的业主贺先生称,他领钥匙时,只是在物业那儿签了一份物业服务合同,并没有看到8号楼的相关验收合格的证书。

几位业主表示,一是希望开发商明确出示该楼通过相关验收合格的证明,让他们放心交接房子;二是按照双方的商品房买卖合同,给居民支付违约金的。

### 企业方称具备交房条件,但验收合格手续办理延后

11月1日上午,记者来到春华·国际茗都小区进行实地探访。在8号楼前,几位工人正从一辆货车上卸纱窗,说是要往楼上装。楼东侧有一大堆垃圾,南侧挖开了一条大沟,正在铺设管道。

几经辗转打听,该公司一位李经理接待了记者。他表示,小区8号楼由于受到一些客观因素影响,的确比其他楼开工晚,但公司一直在竭尽全力赶工。

关于业主认为该楼9月初并

不具备交房条件一事,李经理表示,当时8号楼是完全具备了交房条件,他们才通知业主交房的。该楼经过了有关部门的验收,相关资料在公司保存,至于《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》也是公司保存即可,不需要提供给业主。关于用电,每家每户的电表和线路都已排好,一旦与电业局接好头,业主就能用电了。另外,电梯已经验收合格。

李经理强调,当时交房时都是按照正规交房、验房流程办理的。

随后,李经理带记者来到物业办公室,查看了房屋故障报修登记表及《电梯日常维护保养记录》。物业公司一名工作人员说,电梯经过质监部门验收了,但验收合格证在厂家人员手里,等两天可以过来看。“现在,正在挂煤气表,很快就通上了。南边挖开的这条沟,是在铺设地下排污管道。门前的垃圾都是一些居民的装修垃圾,我们会集中定期清理。”据其介绍,目前该楼领取钥匙的已有90多户。

昨日记者再次与李经理取得联系。他确认,9月1日向业主交房时,楼房验收合格手续的确没有下来,但9月20日左右已办好。至于《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》,他解释说这

两书只能等验收手续下来后由企业给业主出具,因此也延迟了。当天,物业工作人员称,随后会回复是否能看电梯的相关验收合格证明。

### 延期交房违约金不存在? 业主认为不合理

对于延期交房违约金问题,李经理称今年4月28日他们向业主出具的书面《调解书》内容,就是对双方商品房买卖合同的延续和补充,他们已经按照承诺在9月1日交房,因此不存在违约金问题,业主若有异议可以走法律渠道解决。

对此解释,该楼不少业主表示不能接受。双方的合同约定是去年10月15日交房,今年4月28日该公司出具的这份《调解书》,只能算是该公司延期交房后对业主的一个承诺,同时承诺了违约金的给付形式是现金。因此延期交房事实存在,该公司应该向业主支付违约金。

就此问题,记者采访了河南大乘律师事务所律师马文峰。他表示,“商品房交付”交付的是建筑工程,首先必须满足我国法律法规关于建筑工程投入使用的法定条件,即必须经验收且验收合格。业主有权要求其出示“验收意见”(或者其他能够证明验收合格的法律文书)。另外,商品房作为建筑物投入使用,还须通过规划、环保、消防验收;并且能满足使用功能要求,如用水、用电、用气、道路、电梯等具备商品房正常使用的基本条件。否则,开发商不得交付,业主也有权拒绝接受,由此引起的逾期交房责任由开发商承担。从很多业主表示交房时没有看到相关验收合格证明的情况看,开发企业在交房时是存在一定瑕疵的。

另外,构成合同补充条款的要件是双方都要签字,在这份调解书上并没有业主的签字,因此不能认定为商品房买卖合同的补充条款,业主们仍可以通过法律手段主张合法权利。

本报将继续关注此事的发展。(本报记者 焦曙光)



## 10月份鹰城1209套房子拿到预售证

□记者 焦曙光

本报讯 眼看能够享受购房补贴的最后期限日益临近,不少居民在购房时特别在意其是否有预售证,能否马上签备案合同。笔者从市房管中心了解到,10月我市办理商品房预售许可证1209套房屋,面积360318.34平方米。

据了解,10月份我市房产管理中心共办理4个房地产项目的8个商品房预售许可证,共1209套,总预售面积360318.34平方米。其中,商业营业用房14套2层,共3184.95平方米。记者在市房管中心网站上看到,在办理了商品房预售许可证的项目中,有平顶山碧桂园、恒大名都、百合金山、天安名郡四个项目。市房产管理中心相关人员表示,办理商品房预售许可证除了对土地使用、规划等证件有要求外,还对楼盘建设进度有要求,所以房地产企业并不是一次把所有楼房的证件都办了,这也提醒人们在查询商品房预售许可证的时候一定要看清楚具体是哪幢楼的。

市房管中心有关人士提醒,已办理《商品房预售许可证》的项目,购房者可在《商品房预售许可证》批准的预售范围之内放心选购。在项目未办理《商品房预售许可证》之前,请勿购买该项目的商品房。否则,一旦发生纠纷等问题,购房者的相关合法权益将无法保障,由此产生的一切后果责任自负。

