



历经波折,龙凤玫瑰园的小区配套仍未完善 本版摄影 快报记者 顾炜

“我”2005年付清了购房全款,也早就签订了买卖合同,好不容易等到房子盖好,现在开发商说不卖给我了!”市民陈清风(化名)最近非常苦恼。陈清风所说的楼盘叫龙凤玫瑰园,位于南京凤凰西街与北圩路交界处,虽然房子的地段不错,但是他说自从2005年交出全款购房后,怪象不断,他的烦恼就一直没断过。不料隐忍几年下来,开发商却要“不卖了”。由于感到“实在经不起折腾了”,众多业主集中起来声讨开发商。

“内部认购”遭遇翻脸开发商

签约3年后,龙凤玫瑰园业主等来律师函:非内部员工,解约

2005年的“内部认购”

陈清风是2005年夏天了解到“龙凤玫瑰园”的,抱着改善住房的心态,他与家人商量后决定买下一套。当时,这个楼盘还处在“内部认购”的状态,而陈清风以每平方米不到5000元的价格认购了一套,他选择了一次性付款,开发商也给他打了9.1折。

签订协议后,陈清风按照认购书上的规定,一下子把近50万元购房款全部交给了开发商,开发商则给他开出了收据。认购书上并没有写交房日期,开发商只是承诺说,房子将于2008年3月底交付,在那之前自然会跟他签订正式合同。

让陈清风始料未及的是,在那之后等待的滋味并不好受。“工程进度太慢了!”

陈清风说自己到底是拿房心切,毕竟几十万捧出去的,就经常去工地转转。由于工期一拖再拖,因此这个楼盘到了2008年3月时根本就不具备交付的条件。

“算了,两年多都等下来了,就再忍一忍吧。”陈清风觉得,虽然楼盘进度慢,但是毕竟已经盖得差不多了,况且售楼人员也说过延迟交付一定“会有说法”的。

政府干预阻止“烂尾”

可是又过了几个月,他发现楼盘干脆就停工了!陈清风急了,他多方打听,从消息灵通的其他业主那里得到了一个让他震惊的消息。“说是南北建设公司资金紧张,不得不停工了,可是小区的水电气工程都还没做好呢!”难道辛苦积攒的血汗钱要换来“烂尾楼”?

陈清风和众多业主集中起来向政府部门反映此事,鼓楼区区委、区政府了解到情况后,立即出面找到南北建设公司沟通协调,并成立了“鼓楼区政府龙凤玫瑰园项目协调小组”。在政府部门的干预下,小区在去年下半年恢复了施工,开发商也承诺会在2008年12月底交付。陈清风松了一口气,他觉得既然政府部门都出面了,这套房子应该不会出什么问

题了,于是就耐下性子等待交付。

去年12月7日,陈清风与开发商签订了《商品房预售合同》,将《认购书》中约定的内容终于写了进去。不久双方又签订了正式的买卖合同。

拿钥匙竟要写“说明”

去年年底,陈清风终于接到了开发商通知拿钥匙的电话。“我高兴呀,心里一块石头又落地了。”此时的陈清风已经感到有些“疲”了,对住房的渴望也远非几年前的状态,但这个消息仍然令他兴奋。

按照开发商的提示,他带着买卖合同、身份证、购房收据来到开发商的销售部,准备拿钥匙,可是开发商提出的一个条件让他备感吃惊。

开发商要求他写一个情况说明,说明中要写清楚支付房款的过程,以及从谁手上买来的房子。

陈清风说他并不是没买过房子:“从来没听说过这个条件,我凭什么要写?我向你开发商买房,手续完备就是了,你要我写这个是什么意思!”楼盘销售部工作人员对他解释称,开发商内部“出了事”,部分房款账目“不清楚”,要购房者一一登记。

陈清风感到匪夷所思。他害怕有陷阱,不愿意写情况说明,而开发商也表示,不写情况说明,就不能给钥匙。“开发商有工作人员跟我说,你现在不拿钥匙,明年3月来拿也一样,反正现在小区有些地方还没完全搞好。”陈清风说,他也注意到了这个现象,加上也并不急于拿房,就没有坚持拿钥匙。

今年3月,陈清风再次来到开发商处,但开发商仍然坚持要他写情况说明。他没办法,只好写了一份。“我就照实写了,就写我2005年时听朋友讲这个楼盘要开盘,就来一次性付款,享受了9.1折优惠的。”尽管如此,他仍然感叹悲哀。“你说这叫什么事啊?买房人简直

是在求开发商给钥匙啊!”

不是内部员工,解约!

可是很快陈清风就收到了开发商寄来的律师函,这份要求“解除购房合同”的律师函让他的忍耐突破了极限,也将龙凤玫瑰园业主与南北建设公司之间的矛盾推到了即将爆发的地步。

在这份律师函中,开发商指出,陈清风不符合购房人条件的规定,因此那份《认购书》不符合法律规定,因此双方的购房合同也就无效,合同应当解除。

“据南北建设公司反映,你与公司签订《认购书》,其中注意事项第2条载明:此次认购仅限于本集团内部员工……据南北建设公司反映,你并非南北建设公司内部员工,也并非关联单位员工。因此你并不具备与南北建设公司签订《认购书》及《商品房预售合同》的资格。南北建设公司与你签订上述合同,系你向南北建设公司做了不符合事实的陈述所致。”

陈清风感到啼笑皆非。“没错,《认购书》上是有内部员工一说,但是我简直可以保证,你随便在龙凤玫瑰园的业主里面拉一个出来,都跟南北建设公司八竿子打不着。”

他说,当初开发商找人买房时,根本不管业主是不是内部员工,只要掏钱就能买,而且一次性付款的还能打折。“龙凤玫瑰园有几百户,难道都是开发商内部员工买下来的?再说了,就算是这样,开发商当初为什么不说不?难道开发商就不知道我不是内部员工?”

陈清风分析说:“开发商当初在《认购书》上列明针对内部员工,很可能是在规避法律,因为当时他们还没有拿到预售许可证,就敢把业主的钱拿走变卖房产,

是违规的!”

百名业主收到通知?

收到律师函的并非陈清风一名业主,另一名业主收到的律师函上同样要求解除购房合同,而理由似乎比“冒充内部员工”更加罕见——“未付清房款”。

这个坚决不愿暴露身份的业主,一提及此事就愤怒地犯结巴:“当初我认购的时候,开发商就给我开了收据,现在我手上的买卖合同都已经鉴证过了,开发商给我发的律师函里说我没付清钱,简直是不可思议!我想问:我不付钱,你开发商会给我开收据?我不付钱,敢来找你开发商要房子?”

这个业主说,自己与陈清风情况类似,都是早在2005年就把房款付给了,根本就不可能没付钱。“开发商如果自己内部有问题,把有些重要的资料弄丢了,也就罢了,但是现在要想反过头来赖业主没给钱,这就太过分了。”他表示,自己收到律师函之后,气得几天没睡好,他一定要去讨个说法才行。

陈清风告诉记者,收到律师函的业主超过100名,且理由都不超出这两点。昨天记者联系南北建设公司有关负责人,但未能联系上,于是致电售楼部。一位工作人员表示的确给部分业主发了律师函,但表示只是极少数部分,“绝对远远不到100户”。

她说:“当初《认购书》里的确提到内部员工的事,他们业主自己难道不知道?那为什么要冒充内部员工呢?我们一切按照合同办事。”

律师点评

签约时,开发商不知道业主身份?

江苏圣典律师事务所邓立新律师认为,从目前情况看,开发商律师函中提到的两点理由难以成立。

“首先,既然开发商限定了认购人必须是内部员工,那么在当初签订《认购书》时,就应当对认购人的身份进行确认,开发商应当尽到必要的审查义务,而这个审查其实是非常简单的。”他说,从《认购书》正文来看,双方并没有提及认购人的身份,但依然签字认可。认购人支付了房款,开发商收下了房款并开出收据。

这也就说明,开发商已经以实际行动对认购人并非内部员工这一事实,进行了追认。开发商认可了即使非内部员工也能认购房子这一事实。

“其次,购房人在付款后,开发商开出了收据,就已经对款项进行了确认,此后如果双方签订预售合同和买卖合同,那么显然就不存在未付清房款这一说了。”邓立新律师认为,开发商要解除合同,必须有证据证明业主的行为违反了合同主体,构成重大违约。

背景分析

“解约”背后:房价已翻番

从2005年,开发商用《认购书》让部分业主先交出了房款,到2009年开发商要求部分业主解除合同,退房还钱,业主们感叹仿佛“做了一场噩梦”。

然而从2005年到2009年,龙凤玫瑰园所在的凤凰西街地段,早已今非昔比。周边的环境和配套已经大大改善,大背景下的房价更是大幅攀升。记者在网上海上看到离此不远的“凤凰三村”一套房源,这套1994年的房源,单价已经超过了9400元;而附近“凤凰花园城”一套3楼的房源,虽然建成于

2000年,报价则超过11000元每平方米。

“我爱我家”在附近的一家分店负责人介绍说:“凤凰西街上的房源大多是2000年前的老房子,报价一般在9000元到11000元之间,少数老的也得8000元以上。”

不少在2005年购买凤凰玫瑰园的业主,是以5000元左右的均价买入的,参考周边行情,如今价格翻一番不是问题。但倘若“解约”,原先的购房款再次回到业主手中,而现在的房子回到开发商怀里,谁占了便宜?明眼人都能看得出来。

快报记者 马乐乐

龙凤玫瑰园房价3年翻了一番

预防手足口病,关爱儿童健康!

手足口病特征:

1. 小儿患病, 尤以5岁以下, 成人也可感染;
2. 发热: 体温在38度左右, 部分早期有咳嗽等;
3. 皮疹: 可首先出现发热, 发热1-2天后或同时出现皮疹: 用手可摸到一个小包, 一般米粒或黄豆有2-4毫米大小;
4. 患病部位: 此病又称为“手足口病”, 最典型的皮疹是在手、足、口这些部位出现;
5. 并发症: 肺炎及脑脊膜炎, 肺水肿, 循环衰竭等, 严重时可能危及生命。



白云山®板蓝根颗粒

首家采用GAP药材, 安全质量好 ● 指纹图谱技术生产, 药效高

药物预防: 服用板蓝根颗粒等, 抗病毒的同时提高自身免疫力进行自主预防。研究表明, 白云山板蓝根不但对于手足口病、流感病毒等十几种病毒具有明显的抑制作用, 还可为止常细胞提供一层保护膜而免受病毒攻击。

白云山板蓝根多次参与预防抵抗流行病, 诸如乙脑、流感等, 广谱抗病毒, “作战”经验丰富。

抗病毒 防流感

白云山和衷中药网 永不过期的关爱