

购房人违约金是开发商的200倍 盐城一别墅项目被指“太霸道”

快报调查
热线:96060



涉事的别墅楼盘 现代快报+记者 姜振军 摄

“如果退房,开发商的违约金只有总房款的千分之一,如果我付款违约,最高可追究我总房款20%的违约金。违约金是开发商的200倍。”近日,盐城市民许先生向现代快报记者反映,他购买的别墅开发商违约,延期了1年9个月,起诉退房时才发现问题,合同中的违约责任明显不对等。该别墅楼盘为何延迟交付?合同约定是否有效?记者就此展开了调查。

现代快报+记者 姜振军

房贷还了几年,别墅一直没住上

2019年,许先生和爱人看到亭湖区环保科技城境内有别墅售卖,早就想购买改善性住房的一家人便去楼盘售楼处商谈。“那里离市区20多分钟的车程,一路高架,交通很方便。”当年的六七月份,许先生便在绿地翠庭楼盘订购了一套212㎡的别墅,总价160万元左右。

根据合同约定,许先生交付了30%的首付款,向银行贷款110万元左右。“合同约定,开发商应当在2021年6月28日前向购房者交付商品房,可是我们一直没有拿到房子,之前不知道什么原因工地停了很久。”虽然如此,许先生每个月还要向银行

还几千元的房贷,“感觉是在帮开发商还钱。”

“工地经常停工,我们去找过开发商和住建局很多次了,一直没有能解决。”周先生和王先生也有类似遭遇。“我实在等不及了,资金被积压那么久,我给开发商发出解除购房合同通知函,要求解除合同,退还购房款并承担违约责任。”王先生说,开发商的延期交房已经给他和他的家庭造成了很大的影响。

绿地翠庭项目位于盐城青年东路(环保大道)与绿巢路交会处南侧,由绿地地产集团盐城东部置业有限公司开发建设,共有62套别墅,2019年对外出售,目前均已售出。

业主起诉退房,发现合同责任不对等

“合同约定,开发商如逾期交付超过90天,业主有权解除合同。”为维护自身权益,2022年5月15日,许先生一纸诉状将绿地翠庭开发商起诉到法院,请求判令解除与开发商签订的《商品房买卖合同》及补充协议、返还首付款、返还截止到2022年5月1日的房贷本息18万元、赔偿违约金和各相关费用的利息。

许先生在维权过程中,发现购房合同中有很多责任不对等的情况,比如开发商行使解除权时,有权向业主主张不低于总价款20%的违约金,但业主行使解除权时,仅能主张总价款

0.1%的违约金。“真的太霸道了!”许先生说,如果退房的话,开发商的违约金只有总房款的千分之一,也就是1600元。如果他付款违约了,最高可以追究总房款20%的违约金,也就是32万元,“我的违约金是开发商违约金的200倍,非常不公平。”

在法律人士的建议下,许先生也向法院提出了判令开发商支付总价款20%的违约金。2022年7月,亭湖区人民法院环科城第一法庭开庭审理了该起房屋买卖合同纠纷案,原被告双方均到庭参加诉讼。目前,许先生还在等待法院的判决。

一波三折,开发商“草草”交房

2022年6月底,未起诉的业主代表再次找到开发商,对方再次承诺,会尽快进场施工,年底肯定交付。“没想到这次又被忽悠了。”业主于先生说,2022年12月20日,业主们陆续收到开发商交房的书面和短信通知,要求大家在当年12月31日当天,带上相关手续来售楼处办理入住手续。

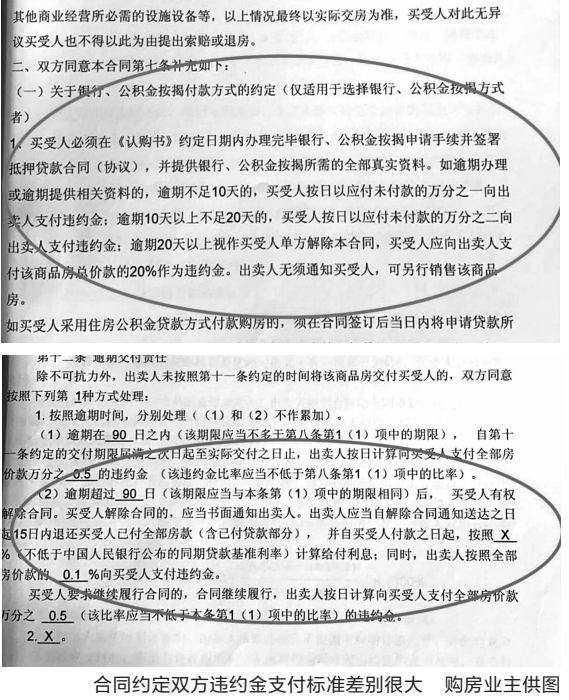
让业主们没想到的是,看到别墅和小区的环境后失望至极。“到处都是施工的痕迹,道路不平整,绿化没有搞好,水电都是临时的。”除了个别业主,绝大部分业主都拒绝收房。

开发商为何“草草”交房?细心的业主发现,在交房通知的最下面有一条“特别提示”的规定:如您不能在通知、预约的时间内来办理交房手续或逾期未能办理交房的,视为房屋已正式交付,相关风险与责任将一并转移至房屋买受人。

“原来,楼盘没有通过亭湖区相关政府部门的综合验收。”业主代表说,亭湖区住建部门答复,“楼盘不符合交房条件”。



基础设施损坏 现代快报+记者 姜振军 摄



合同约定双方违约金支付标准差别很大 购房业主供图

住建局回应

目前还达不到交付条件

3月16日,现代快报记者来到绿地翠庭项目现场,从外观看整个项目已经竣工,门口有两名保安值班,各有一名保洁和维修工在小区里作业,偌大的小区里只有一户有装修的迹象。在多个变电箱旁边,还有不少电线裸露在外,有些植物枯死,几个水泥盖破损严重。

“水也通了,就差了电。”维修人员指着被紧锁的变电箱说,现在用的还是临时电。绿地地产集团盐城东部置业有限公司相关人士坦言,公司之前遇到了困难,但即便很困难,经过努力,已在去年底基本验收通过。

该人士称,有些着急的业主已经拿房提前使用,准备或正在装修,目前不影响业主居住及使用。“临时电不需要业主给电费,都是我们开发商承担。”该人士说,“少量的手续,我们正在完善,五月份左右肯定能通过综合验收,达到法定的交房条件。”

“如果按照规范来,这个别墅楼盘目前是不能交付的,还没有竣工验收备案意见。”亭湖区住建局副局长金洪梅表示,目前该项目的供电还没有到位,住建部门一直在督促开发商,把能报的材料先报过来,看看哪些还没有到位,“预计四月份结束,五月份能达到验收备案条件。”

律师

加重对方责任的格式条款无效

“我真的想退房,已延期将近2年了,我现在每个月还在还贷款。”许先生说,经过这次,他已经对开发商失去了信心。“小区的外墙涂料、车库位置、道路宽度等,我后都不大满意。”业主周先生认为。

江苏江左律师事务所律师刘友财翻看业主的购房合同后认为,本案中,开发商作为提供格式条款的一方,应当遵循公平原则确定双方的权利和义务,不合理地免除或者减轻自己的责任、加重对方责任、限制对方主要权利的,该格式条款无效。在案涉合同中,充斥着大量减轻开发商责任、加重购房者责任的条款。双方地位明显不对等、显失公平,法院会根据实际情况进行依法裁判。

“没有经过竣工验收备案就交房,这样的交房行为也是无效的。”刘友财表示,开发商虽然发放了通知“草草”交房,但对于购房人而言,房子逾期交付违约金应自合同约定的交付日期的次日起开始计算,一直到竣工验收备案之日为止,“此外,临时电是不安全的,如果在项目未竣工验收的情况下发生了事故,购房人还可以依法要求开发商承担相应责任,赔偿损失。”

刘友财说,根据《中华人民共和国建筑法》的规定,取得竣工验收备案证明材料是交付房屋的前提条件,开发商不能将未经竣工验收备案的商品房交付给购房者。根据《建设工程质量管理条例》的规定,建设单位未组织竣工验收擅自交付使用的、验收不合格擅自交付使用的,对不合格的建设工程按照合格工程验收的,有关部门可责令其改正,并处以罚款,造成损失的,依法承担赔偿责任。

分类广告 刊登热线:025-84783581, 13675161757
地址:洪武北路55号置地广场1806室

门面出租/招租

国企房屋出租
珠江路中段百脑汇对面门面房
127.5㎡出租, 价低。电话:
13400077896

国企房屋出租
鼓楼傅厚岗11号阁楼房三套,
各约80㎡,可拆散租赁。电话:
13400077896

老年公寓
鼓楼区向阳养老院,有医疗、地
铁口、环境好、价优。66776779



俭以养德 杜绝浪费



大地馈赠 拒绝浪费