

来函照登

关于东方今典 E 区(华庭高层)未通过验收 开发商欺骗业主 强制交房的情况反映

信阳日报社:

东方今典 E 区(华庭)规划面积 4 万平方米,4 栋高层,960 户,按合同约定,2015 年 5 月 31 日交房。但由于开发商的原因,业主权益不保,其中产权不确定、绿化不达标、房屋没验收,没有齐全的《两书一表》,却哄骗着不明真相的业主收房。其违法违规问题如下:

1、不具备交房条件:按国家强制规定,房屋竣工交付使用,必须具备《住宅质量保证书》《住宅使用说明书》《竣工验收备案表》,据了解,目前东方今典 E 区(华庭高层)房屋,开发商只有两书、没有一表。开发商这样违反国家规定,违规交房,市房管、住建部门却听之任之,毫无作为。经向房管部门(6788822);住建部门(7639901 7639903)投诉,都是推诿拖延,含糊其辞。

2、住房土地年限严重缩水:东方今典全体业主购房合同上显

示土地使用年限 2008 年 1 月至 2057 年 4 月,截至目前仅剩 42 年,正常住宅土地年限是 70 年。经过东方今典业主维权群组织的多次维权和向市政府诉求,4 月份东方今典公司和政府部门已经同意把住宅土地年限调整为 70 年,市国土局网站已经公示(现仍在网),但口说无凭,我们要求东方今典补签合同条款(书面确定),才能考虑收房。可是,政府部门的流程都办理了,东方今典却急于交房,不签协议,业主不放心。

3、绿化面积不达标:华庭四栋高层,960 户,将来住满至少 3000 人,楼下除了消防通道,几乎没有活动场地,按规划公示牌显示,华庭规划用地 40004 平方米,绿化率 35%来计算,绿化面积至少 14001 平方米,而现在楼下已成型的绿化面积寥寥无几。东方今典公司规划公示的建设指标远远没有达到。该公司当初向业主

承诺:华庭与洋房之间的围墙交房前要拆除或开辟无障碍通道,目前仍没实现,这决定华庭业主是否能共享前院的园林绿化区,永久影响近千户家庭未来的生活品质。

4、高层消防没有验收:目前,经向市消防支队防火处(电话:6601119)求证,华庭 E 区高层的消防验收根本没有进行,目前,高层楼层每个消防箱内都空空如也,根本没有消防水带、水枪和灭火器(附照片),防火处明确答复没有通过消防验收。这样没有安全性可言的高楼,任其交付使用,缺乏监管。

鉴于以上违规行为,我们要:市房管中心等部门立即叫停东方今典公司违反国家政策、侵害广大群众利益的行为,限期整改,符合规定后再行交房,维护广大人民群众的根本利益。

东方今典小区业主

购房



交房面积有误差
开发商是否应该退房?



市民王先生打来电话说,他看中了某公司开发的商品房,在核实完“五证”都齐全之后,与该公司签订了《商品房买卖合同》。按照合同约定,王先生购买了建筑面积 70 平方米的两室一厅住房,同时按照合同约定交付了房价款。一年后,该房竣工验收,经测绘机构测绘后,王先生购买的房屋建筑面积为 73 平方米。王先生觉得补足差价有些吃力,于是以其购买的房屋实际面积超过合同面积为由,要求甲公司退房。那么该公司应该给王先生退房吗?

记者就此咨询了房屋登记交易中心的工作人员,据了解,在期房买卖过程中,购房者在收房时,多数都会遇到房屋实测面积与合同面积存在一定误差。《商品房买卖合同》中也会对面积差异的处理进行约定,购房者可以选择不同的合法方式进行约定处理。如果合同一经双方确认签字、盖章,即视为生效,合同中的各项条款及处理办法对双方都将具有约束力。按照《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第十四条规定:出卖人交付使用的房屋套内建筑面积或者建筑面积与商品房买卖合同约定面积不符,合同有约定的,按照约定处理;合同没有约定或者约定不明确的,按照以下原则处理:(一)面积误差比绝对值在 3%以内(含 3%),按照合同约定的价格据实结算,买受人请求解除合同的,不予支持;买受人同意继续履行合同,房屋实际面积大于合同约定面积的,面积误差比在 3%以内(含 3%)部分的房价款由买受人按照约定的价格补足,面积误差比超出 3%部分的房价款由出卖人承担,所有权归买受人;房屋实际面积小于合同约定面积的,面积误差比在 3%以内(含 3%)部分的房价款及利息由出卖人返还买受人,面积误差比超过 3%部分的房价款由出卖人双倍返还买受人。”

王先生所购买的房屋建筑面积多出 3 平方米,误差绝对值已超出 3%,如果王先生与该公司对面积误差无其他约定,那么开发商应该接受王先生的退房要求并返还王先生的已付购房款及利息。

此外,工作人员还提醒市民注意,现如今《商品房买卖合同》中基本会对面积差异的处理进行约定,购房人在签订书面合同时,一定谨慎审查,对有疑问的,一定要提出修改意见或者以补充条款方式予以变更,切不可简单了事。

(综合)

对信阳市安顺物业公司 违法违规乱收费侵犯业主权益的举报

信报楼市周刊:

我们是平桥区台北城上城小区的部分业主,本着实事求是的原则举报信阳市安顺物业违法违规乱收费,侵犯业主合法权益的事实,举报如下:

1.违规收取装修保证金,垃圾清运费,以不给钥匙验房胁迫业主签订物业管理协议。业主收房时先预交一年物业费,0.5 元/㎡,装修保证金 1000 元,一年后退还,垃圾清运费 3 元/㎡,一年公摊费 15 元/月,装修出入证 20 元/张,退还证件时 10 元/张。否则不给钥匙,不让验房。安顺物业以不给钥匙胁迫业主签订物业管理服务协议,扰乱信阳市物业管理市场,破坏社会和谐,严重违反《合同法》中的平等自愿原则。

2.和信阳史密斯地暖公司串通一气,以收取管道改装费为由收取改装业主每户至少 2000 元以上。当初买房的时候开发商承

诺送地暖,合同上也有,但地暖公司故意把地暖分水器设计在客厅,卧室里,让你不得不改。而且只能找他们改,别人改的不给保修。于是业主们不得不多掏钱接受这一赠送的“礼物”。

3.擅自占用楼间距空地划停车位向业主出租,每月 100 元。安顺物业利用楼间距空地,安个地锁画个线就开始收费了。

4.私自乱抬价提高公摊费用,从不公布各项费用收支情况。公摊费从 2013 年的 15 元/月涨至 2014 的 25 元/月,且未见任何物价局批文。物业服务人员解释说小区浇花的水费去年没算上。

5.小区车棚充电乱收费。小区车棚利用楼间距空地所建,电动车充电电源取自公共用电。这两项都属于全体业主所有,物业公司只是搭建了车棚,且车棚费用来源支出情况没有公示。物业公司在没有和业主协商的情况下私

自向业主征收充电费用的依据何在?是否有物价部门批文?征收的充电费花在何处?是否建账?公摊费用里面是否含有充电费?若含有就属于重复收费,若没有请公布收支情况。物业公司自己用的水、电费,二次供水加压的电费,电动车充电的电费,开发商的景观照明,广告牌照明,物业公司公告电子屏照明,游泳池的水费是不是都被全体业主公摊了,我们不得而知?

6.收取物业费不开发票。根据《信阳市城市物业管理服务收费实施细则》第二十二条规定:物业服务企业在收取物业服务费时,应使用税务部门统一印定的税务发票。业主在缴纳物业费时,安顺物业从未主动提供发票。

7.停车秩序混乱,管理混乱,整个小区像个菜市场。三轮车、工程车在小区横行超速,装修噪音扰民。

台北城上城小区业主



近日,我市发生多起业主维权事件。图为 5 月 22 日东方今典数百名业主聚集在售楼中心进行维权。

本报记者 卢小龙
张军锐 摄