

两个晚交付楼盘,业主态度大不同

湘湖印象延期半年多未交付,钱报采访后开发商承诺会支付业主违约金 建发书香印翠要晚至2026年交付,依然挡不住购房者的热情

本报记者 吴佳怡 王佳骏 蒋敏华 印梦怡

“2018年买的新房,本该去年9月就交付,却到现在还没交付,房贷都已经还了31个月了,小区里还是一片狼藉。”说起自己的新房交付之难,刘浩(化名)深深地叹了一口气。

位于萧山风情大道和南六路交叉口的湘湖印象,本该在去年5月和9月份分批交付,但是拖延至今,其高层区仅交付了一幢楼。这令业主感到非常恼火,拨打钱报热线电话进行投诉。

建发书香印翠的晚交付则是另一种情况。购房者热情高涨,置业顾问却泼冷水,告诉购房者书香印翠的交付时间要到2026年底。即便如此,依旧有1058组客户报名139套房源,中签率13.14%。虽然侥幸逃过了限售五年的命运,但需求之火爆可见一斑。



湘湖印象整个大区已基本建造完毕,但目前室内精装还一片狼藉。

延迟交付超过半年 不少楼幢仍一片狼藉

3月23日,钱报记者来到湘湖印象。这里分成排屋区和高层区,排屋区已基本交付,有一些房源的大门上已贴上了“福”字。

高层区却是另一番景象。除了今年1月底已交付的28幢以外,其余楼幢还是一片狼藉。部分楼幢的阳台玻璃栏杆还未安装,墙上有许多管线横七竖八地暴露在外,精装尚未完成,热水器等都摆放在楼幢外的路面上,等待被安装。刘浩购买的房源在19幢,楼幢电梯和楼梯口堆满了建筑垃圾,难以通行。

刘浩告诉记者,28幢是最早出售的,本该去年5月底就交付,因工期拖延到今年1月才完成收房。其余楼幢在合同中本约定为去年9月底交付,但目前看来何时能收房还是未知数。

遭遇延期交付本就是件糟心事,开发商的态度更令业主不满。去年9月,当业主发现无法交房时,纷纷去找开发商要说法,但佳源并未作出解释。直到2020年11月19日,佳源在微信公众号上发布了一则通知,提到“因工程进度滞后延期交付”,并预计在2021年1月31日交付。

到了1月31日,除了28幢以外,其余房源依旧未能交付。“为何再度延期,开发商没有给过任何说法。对于延期交付的违约金也只字不提。”刘浩说,“最可气的是,在28幢交付时,开发商害怕业主闹事,还在收房现场设立了‘退房处’,以此来推进交付。”刘浩表示,在当前的楼市大环境下,几乎没有业主愿意原价退房,但大家都愤愤不平。

刘浩还告诉记者,在28幢交付时,开发商还要求这些业主签署“60天免责”的协议,即可免除60天的违约金,“开发商给出的理由是疫情所致。”

开发商称资金问题致延期交付 承诺7月底交付并赔违约金

湘湖印象项目有关负责人周经理接受了钱报记者采访。他先是表达了对业主的歉意:“原定是去年9月底交付,后来延期了,业主反应比较大,这点我们可以理解。”

该负责人解释,湘湖印象小区共700余户,原本计划分成两批(合同约定在2020年5月和9月底)分次交付。由于工期问题导致延期,到今年2月,共交付了100多户,包括一幢高层和所有的排屋房源。

至于延期交付原因,该负责人表示:“除了疫情,当时工程上确实遇到资金问题,导致原材料无法采购,耽搁了一段时间,工程进度就滞后了。目前可以确定的是,在今年5月底会交付一批,7月底再交付最后一批。”关于业主的违约金赔偿要求,该负责人说,他们会按照合同约定支付到位,“第一批交付的,最近几天我们陆续会安排打款。之后延期的,将按违约具体时间来执行。”

负责人还透露,关于“60天免责”协议,开发商咨询了相关政府部门,但政府暂无针对此方面的明确约定,建议开发商根据实际情况拟定合理的免责时间。

不过,从目前现场情况来看,无论是外部还是房内装修,都远远没有达到可交付的标准,也有不少业主为此感到担心:如此赶工出来的工程,会不会影响到房子本身的质量,导致品质大打折扣呢?

该负责人表示,项目整个大区、公共环境以及外墙基本上都建造完毕了,现在唯一滞后的是室内精装修,“假设原来工程需要一个月完成,现在增加了时间,理论上肯定不会影响质量。当然,如果有业主无法接受延期时间太久,或者觉得项目质量有问题,要进行退房,我们也都接受。”

建 2026年才能交房 侥幸逃脱限售命运

跟佳源湘湖印象相比,位于老城西文教板块的建发书香印翠,从开盘到交付的时间可能更长。但书香印翠的晚交付,是另一种缘由。

3月12日,建发书香印翠领出预售证,推出139套精装房源,精装均价58000元/m²。

不少购房者表示:“隔壁枫华府第的二手房成交价在6万元/m²左右,加上主城区新房稀缺,书香印翠触发‘限售’的概率不小。”

当购房者想要报名时,该楼盘置业顾问却表示:“保守的交付时间是在2026年底。受亚运会影响,我们工地可能从年底开始就要停工了。另外,我们项目东南两侧的市政规划道路都还没有开通,可能需要拆迁,不确定性较大,如无法通路会影响项目市政管网联通,影响竣工备案。”

这一消息,让不少原本钟情书香印翠的购房者打起了退堂鼓。如果真如置业顾问所言,要到2026年底才能交付的话,一旦中签率低于10%,还得限售5年,相当于被锁定10年。如果是投资,肯定要仔细考量10年的时间成本。

最终的报名结果合乎情理。截至3月17日登记结束,报名该楼盘的购房者共有1058组之多,从总量上看也不算少。但综合中签率为13.14%,无须限售。

有购房者回过头来思量,发现置业顾问当初的解释似乎站不住脚。比如与建发书香印翠同日(2020年4月3日)拿地的荣安春熙上和湾、荣安春月杭宁府,预计的交付日期分别是2023年10月、2023年5月,比书香印翠的交付时间早了3年多。

对于道路可能无法开通导致晚交付,西湖区住建局相关科室工作人员回复钱报记者:“从未听说过因为外部道路的原因导致楼盘延期交付。交付时间以合同约定为准,这是开发商的商业行为。”

有关部门称 交付时间以合同约定为准

在浙江政务网上,一名购房者对建发书香印翠提出了质疑:“《城市房地产管理法》对开始预售有‘投入开发建设的资金应达到工程建设总投资的25%以上’的条件要求,对施工进度和竣工交付时间就没有时间要求么?如果没有,开发商是否可以拿到购房者的资金,无限延长交付时间呢?”

对此,杭州市住房保障和房产管理局回应:“据了解,书香印翠项目预计交付时间为2026年12月30日。《城市房地产管理法》对施工进度和交付时间没有相关要求,具体交付时间以合同约定为准。”

也就是说,交付时间是由开发商说了算,以双方的合同约定为准。如果逾期交付,那么开发商就要赔偿违约金,这也是基本常识,为的是维护购房者利益。

“哪怕开发商明知道楼盘可以在2023年交付,但是合同约定2026年交付,开发商和购房者一个愿打一个愿挨,从法律上看没有任何问题。后期如果楼盘可以提前交付,可以视作是开发商对合同的积极履行。”浙江圣银律师事务所张双鹏律师认为。

但张双鹏也提醒:“如果是大开发商,虽然约定的交付时间很晚,但是可以做到提前交付,基本上也没风险。但如果是小开发商,约定的交付周期过久的话,烂尾的风险也就会相应增加。”

说到底,开发商敢于在合同上约定晚交付,是火爆行情的特殊产物。卖方市场之下,购房者为了买到房,再苛刻的条件也愿意接受。