

# 买房四年还拿不到房产证

## 签购房合同后开发商单方涨价,众多业主不认可

本报聊城6月19日讯(记者张召旭) 市区水务家园众多业主2008年5月31日之前就交了房款,但仍有不少业主未能拿到新房钥匙,即使拿到钥匙的业主也迟迟拿不到房产证。而起因源于开发商与业主签订购房合同后,于2008年10月突然提出涨价,但大多数业主并不认同。

水务家园业主李先生说,2005年,他在聊城水务房地产开发有限公司购买了“水务家园”商品房一套,2007年1月份与开发公司签订了购房合同,并与当年3月份在房管局备案。按照合同约定,开发商应于2008年5月31日前把房子交付给业主。

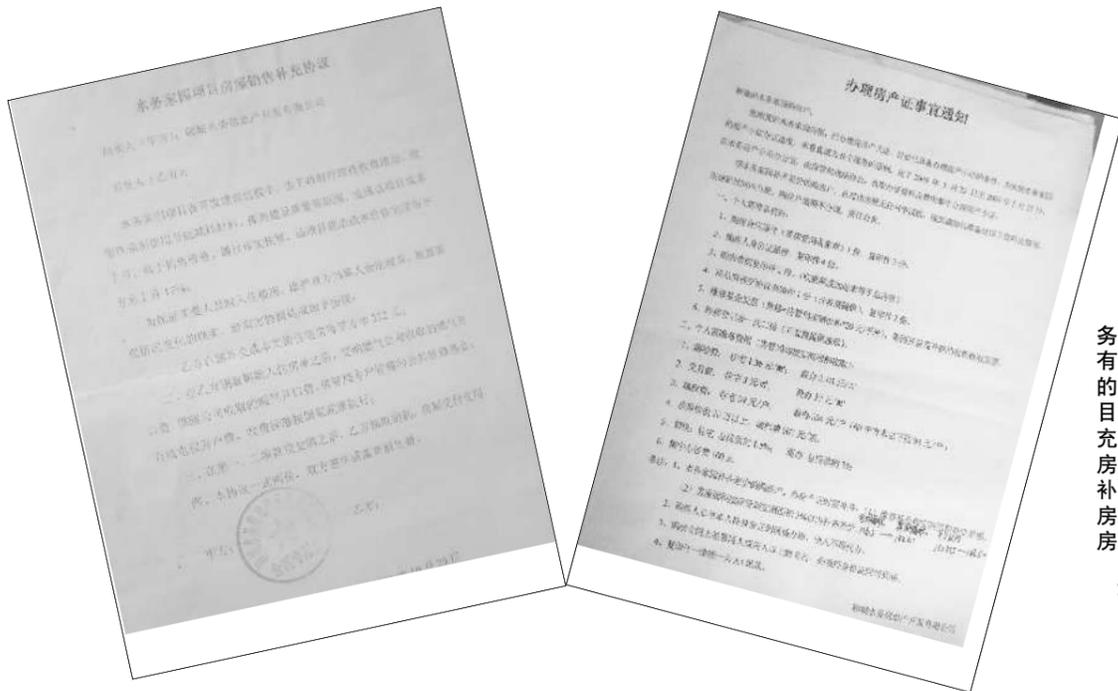
“在约定的交房日期以前,我已经付清了所有房款。”李先生说,到了合同约定的交房日期,开发商仍没有交房。2008年10月20日,开发商出台了一个“水务家园项目房屋销售补充协议”,补充协议显示,水务家园项目在开发建设过程中,由于行政性收费增加,政策性强制使用节能降耗材料、提高建设质量等原因,造成该项目成本上升,高于销售价格,通过详实核算,该项目建造成本价住宅每平方米上升17%。

该协议表示,“为保证买受人及时入住楼房,维护双方当事人合法权益,根据客观情况变化的现实,经双方协商达成如下协议:乙方(购房者)自愿补交成本差价住宅每平方米332元;在乙方领取钥匙入住前,交纳燃气开口费、暖气开口费、房管局专户管理的公共维修基金以及有线电视开户费;在交清以上款项后,乙方可领取钥匙、房屋交付的协议。”

“这个协议是他们自己出的,我们没有同意。已经签订了购房合同,而且早就交上了钱,凭什么又要涨价。”李先生说,钥匙没拿到,却拿到了涨价通知,当时很多业主没有签订这项所谓的涨价协议。

李先生介绍,当时他联合9名业主把开发商告到了聊城市仲裁委员会,最终开发商与他们商定,开发商付清了延期交房的违约金,并及时给了他们新房钥匙。“按合同约定,2009年5月31日前,就应该把房产证办下来,可到现在我们的房产证还没给办。”

李先生说,2009年5月20日,聊城水务房地产开发有限公司下发办理房产证相关事宜的通知,通知表明,房产大证已办完,已具备办理房产小证的条件,定于2009年5月23日至5月27日收取办证资料及费用集中为业主办理房产证,但前提是这次办理房产证只针对已经补齐差价的购房户。“我们很多业主没有交所谓的差价,所以一直到现在开发商也不给办理房产证。”



聊城水务房地产开发有限公司下发的“水务家园项目房屋销售补充协议”和办理房产证时表示补齐差价的购房者才可办理房产证的通知。本报记者张召旭摄

### 交齐款开发商却不给钥匙 买来的房子撬门而住

水务家园于女士说,像李先生那样,开发商赔付了违约金并交了钥匙比较好的,她到现在都没有领到新房钥匙,更别提什么违约金了。无奈之下,今年4月份,于女士拿着购房合同找来开锁公司撬开了自家大门,搬进了新家,可到现在她家还没有供上水。

于女士介绍,她在2008年5月31日前就已经付清房款,对于开发商所谓的补充协议,她并不认同。“我们已经签订了购房合同,就得受到法律保护,开发商就得按照合同约定交钥匙。”于女士说,盖楼赔钱是开发商的事儿,开发商不能将损失转嫁到消费者身上,而且她当时买房的价格在当时来说并不低。

由于于女士拒绝交纳房屋差价,开发商一直没有给她钥匙。“这房子3年前我就交齐了钱,可开发商就是不给钥匙,我撬门也是没有办法的办法。”

今年4月份,于女士拿着购房合同找来开锁公司,撬开了自己大门,住了进去。虽然已经搬进新家,可令于女士发愁的是,水务集团拒绝卖给她自来水,从入住到现在她们家一直都是从谷庄的平房里往楼上提水吃。

“邻居们都说免费让我用水,可我不意思啊。”于女士说,水务集团之所以拒绝卖水给她,主要是聊城水务房地产开发有限公司归属于水务集团,她没有交齐差价,所以拒绝卖给她自来水。本报记者张召旭

律师说法>>>

### 开发商行为属于违约

山东万航律师事务所律师王祥力说,对于建筑成本增加,开发商其实早就应该预见的,不能以此为由把所谓的损失转嫁到购房者身上。业主已经与开发商签订了购房合同,购房合同是受法律保护的,开发商应该履行合同约定,如期交付新房,并协助业主办理房产证。至于开发商提出涨价并拒绝交付新房钥匙,拒绝办理房产证属于单方面违约行为。

按照合同约定,开发商逾期不交房的,开发商应按照逾期时间向购房者交付违约金。对于开发商拒绝为业主办理房产证的,购房者若不退房,开发商同样需按照合同约定向购房者支付违约金。

王祥力说,对于这种情况,购房者可依据购房合同向法院提起诉讼,通过法律途径维护自己的合法权益。

本报记者张召旭