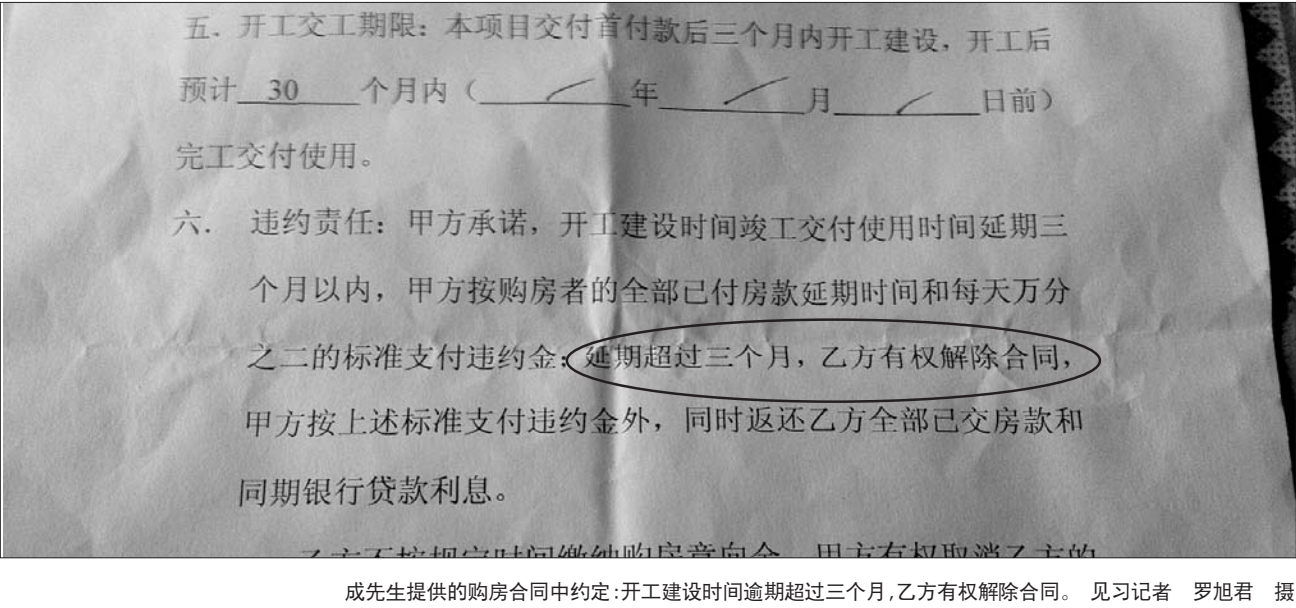




用户多 速度快 服务好
资费省 看高清

交了意向金8个月,房子至今未动工

龙泽苑50余业主房难见钱难退



成先生提供的购房合同中约定:开工建设时间逾期超过三个月,乙方有权解除合同。 见习记者 罗旭君 摄

13日,市民成先生向本报反映,他在市高新区龙泽苑小区购买的房子距合同规定的开工日期已超期5个月,开发商山东荣嘉置业有限公司却迟迟未开工,包括成先生在内的50多户业主要求退款却遭到一再推脱。

本报记者 张汝树 见习记者 唐宁 罗旭君

逾期5个月未开工,开发商却拒绝退款

据成先生介绍,2012年12月,他和另外50多户业主一起同山东荣嘉置业有限公司签定了《购房意向书》,并缴纳了购房意向金及储藏室费用共计14.5万元钱。

记者从成先生提供的《购房意向书》上看到,第五条对开工交工日期有着明确的约定。“本项目

交付首付款后三个月内开工建设”,第六条的违约责任中也清楚的写道:“甲方承诺,开工建设时间、竣工交付使用时间延期三个月内,甲方按购房者的全部已付房款延期时间和每天万分之二的标准支付违约金,逾期超过三个月,乙方有权解除合同,甲方按上

述标准支付违约金外,同时返还乙方全部已交房款和同期银行贷款利息。”

“合同规定的开工时间已经过去5个月了,按理说我们有权解除合同,现在我们要求房产商退款,但他们却百般推脱,拒绝退款。”成先生说。

卖房时没有预售证,政府部门已介入

成先生告诉记者,他们签订合同时,开发商并没有取得房屋预售许可证,并称:“到现在为止,开发商连地都没拿下来。”

成先生说当时他是参加的团购,签订合同时知道开发商没有取得预售证。“但是当时觉得我们好多业主一起团购的,应该没有什么大问题。”此后,成先生和另外50多户业主多次找开发商山

东荣嘉置业有限公司要求退款,结果均被告知“没钱”。

“这房子我不想买了,就想退款和退违约金。”成先生说,其他的大部分业主也是这么想的。

记者来到了龙泽苑开发商山东荣嘉置业有限公司,一个自称是“看门人”的工作人员向记者说,公司的工作人员都去工地了,所以不在办公室。

这位工作人员还称,因为政府部门已经介入此事,所以公司不方便发言。对于工程延期不开工的问题,工作人员解释:“我们公司规定的交房时间是2015年底。”因政府部门介入,工作人员称公司已经在安排向需要退款的业主们退款,并已经于8月12日对退款的业主进行了登记。但对于具体退款时间,工作人员未作明确答复。

相关法规

未取得预售证 不得收取意向金

建设部《城市商品房预售管理办法》第六条规定“商品房预售实行预售许可制度,开发企业进行商品房预售,应当取得预售许可证”,第九条规定“未取得《商品房预售许可证》的,不得进行商品房预售”,《商品房销售管理办法》第二十二规定“不符合商品房销售条件的,房地产开发企业不得销售商品房,不得向买受人收取任何预订款性质费用”。

本报见习记者 唐宁

律师说法

无预售证卖房 合同当属无效

记者就成先生遇到的问题咨询了有关律师。律师称,开发商销售期房应当首先办理商品房预售许可证,主管部门根据开发商的投资等条件决定是否颁发预售许可证,这主要是为了保证购房者的利益。开发商未取得商品房预售许可证,就擅自预售尚未建设的“商品房”的,属规避法律的行为;居民购买未办理商品房预售许可证的房屋,不能办理期房预告登记,将来能否取得房屋产权不确定,个人权益受法律保护程度很低,购房风险很高。

据了解,目前,部分开发商在未取得商品房预售许可证的情况下就与市民签订购房合同,主要是这些开发企业资金有限,需提前用购房人的钱来进行周转,有的支付土地款后根本再无后续资金进行楼盘建设。一旦楼市出现疲软或企业经营出现问题,“烂尾楼”就不可避免的出现了,风险也就自然地转嫁给购房者。

律师提醒,消费者要慎重选房购房,坚决不要去购买没有取得预售许可证的房屋,更不得向未取得预售许可证的开发企业交纳订金等费用,否则开发商不讲信用或者无力建房时,购房者利益容易受到损害。

本报见习记者 唐宁 罗旭君