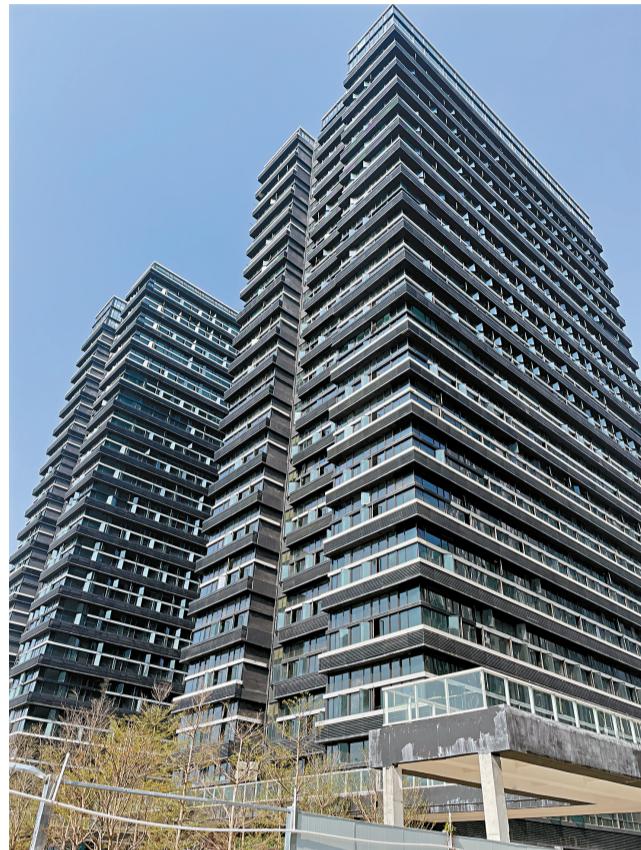


顺德鸿坤创智天地逾期交付 未获主动告知,业主签订不可退房补充协议

“商品房合同约定的是2021年12月30日前交付,但至今还未拿到钥匙。”面对开发商的严重延期交付,佛山顺德鸿坤创智天地的业主十分无奈。近日,市民周女士向新快报记者反映,全款购买了北京鸿坤地产旗下的鸿坤创智天地的公寓,然而开发商超过了交付时间却迟迟不交房,并在未主动告知购房者的情况下,让购房者签下了“不可退房”的补充协议。

■新快报记者 何璐诗 文/图



■鸿坤创智天地大厦外立面处于完工状态,而内部还处于施工状态。

·业主 开发商承诺2021年12月交付至今却仍未收楼

2020年8月,周女士看中了佛山顺德大良的一套公寓,与开发商北京鸿坤地产旗下的广东银桐科技投资管理有限公司签订了《商品房预售合同》,以共58万余元的价格购买了其开发鸿坤创智天地(鸿坤财智大厦)的1号楼LOFT公寓单位,并一次性交了房款。

周女士向记者表示,当初购房时开发商销售人员承诺送精装修和车位,合同约定的交付日期是2021年12月30日前交付毛坯房,当时销售人员承诺送的精装修交付时间是2022年8月30日前。

到了2022年6月21日,开发商发来了交付通知书,称周女士已授权委托第三方装修公司验收房屋并签署文件。周女士表示,“虽然没有印象授权过任何装修公司,但我当时以为开发商交给他们自己找的装修公司了,所以也没什么太奇怪。”

到了2022年11月15日,由于严重逾期交房,周女士故与开发商进行协商,希望开发商承担违约责任,退房退款,并赔偿利息与违约金。“当我拿着购房合同依据向开发商展现违约责任依据时,开发商却拿出两份我从未见到过的合同,一份为补充协议,另一份为委托装修协议,并表示购房合同不准确,以补充协议和委托装修协议为准。”周女士称,从不知道自己签署过这两份协议,也没有委托任何人来收楼,自己也没拿到过钥匙,“是开发商在购房合同以及地下停车位使用权转让协议里面夹带补充协议和装修协议,我是11月当天才知道自己签了,签合同时并没提醒我。”

随后,周女士发现协议内容与合同更有相矛盾的地方。“补充协议及委托装修合同内容,主体违约责任完全不平等,排除消费者权利,减轻了开发商责任”,周女士认为,这是“霸王条款”。

在业主周女士出示的购房合同中,记者注意到,在逾期交付责任这一条款的约定写道,“如交付逾期超过60日,买受人有权解除合同……并自买受人付款之日起,按照不低于中国人民银行公布的同期贷款利息,给付利息;同时出卖人按照全部房款的×%向买受人支付违约金。”

在补充协议内,关于房屋的交付补充约定中则写道,“乙方同意,因甲方原因造成延期交付的,乙方不退房,合同继续履行,每逾期一日,按乙方已付房款的万分之三支付违约金,违约金累计不超过乙方已购房款的1%。”根据协议内容,无论开发商逾期交付多久,周女士都不能退房,而违约金上限仅为约5500元。

·现场 处于停工状态,内部多个单位未粉刷

2月28日,在鸿坤创智天地鸿坤财智大厦1号楼现场,记者所见,大厦外立面处于完工状态,而在内部,还是处于施工状态:多个单位墙面并未粉刷,地面外露多条管线,还未达至毛坯状态;部分走廊天花也未完成,电梯仍未完工,施

销售人员已将业主的诉求汇报给领导,正在沟通此事,“相关负责人说大概5月可以交付精装修的单位。”关于逾期交付的违约金问题,该置业顾问称,“到交楼的时候会算一下具体延期多少天,减去不可抗力的130多天,再给业主方案。”

·开发商 可以申请退房,但没有任何赔偿

位于佛山顺德大良的鸿坤创智天地是鸿坤地产在佛山的首个项目,在“鸿坤地产”的微信官方公众号内,于2019年10月,发布了《顺德,我们来了》的文章,并表示“鸿坤创智天地将会以智能科技打造高品质有态度的生活模式”。目前鸿坤地产开发项目在北京、上海、天津、河北、安徽、海南及湖北等直辖市和省份均有布局。周女士向记者表示,2022年11月15

日至今,顺德区住建局以及顺德大良市监所在收到周女士维权诉求后积极搭建调解平台并介入调解,但开发商至今不愿意按合同承担违约责任。在此期间,虽然销售顾问杜先生,有向周女士提出解决方案,但周女士认为开发商依然无意按合同履行违约责任。据周女士提供的电话录音,项目销售顾问杜先生给予周女士三个方案选择:一是不退房,赔偿可以协商;二是

是虽然协议不能退房,但出于对业主的关爱,可以申请退房,但没有任何赔偿;三是双方以诉讼解决。“给我退房都好像是对我莫大的恩德,不支付利息,也无违约金,我不能够接受。”周女士表示。

记者多次联系与周女士沟通解决方案的销售顾问杜先生,在记者表明身份后,对方立马挂上电话,截至发稿前记者也未接到回复。

·律师

这类补充协议属于“霸王条款”,都是无效的

对于周女士在购房过程中在未获主动告知的情况下签署了补充协议,广东国鼎律师事务所合伙人、公益律师廖建勋指出,开发商在销售房屋时,没有提醒消费者签署相关的补充协议,那么本质上是侵犯了消费者知情权。“要签署什么材料,必须明确跟消费者进行告知,侵犯消费知情权,是要承担相应的行政责任,市场监督管理部门可以对这类行为,进行一定的行政处罚,比如警告、罚款之类。”

而对于购房合同与补充协议存在“可否退房”的争议,廖建勋律师告诉记者,如果合同原来范本里有约定延迟交付一定期限可以退房的,那么在补充协议,约定是不能退房,那么补充协议的约定就是霸王条款,是无效的。“如开发商严重违约,消费者可以解除合同要求退房,这是一个法定的权利。开发商以补充条款的方式排除了消费者的主要权利,免除了自己这个义务,那么这种情形它就是一个霸王条款,根据《民法典》的规定和《消费者权益保护法》的规定,这类条款都是无效的。”

廖建勋律师进一步补充道,“但我认为,消费者选择退房要更为谨慎,需要考虑到开发商是否还具备支付相应房款的能力,如果开发商已经资不抵债,不具备退房后支付相关款项的能力,这种情形建议消费者就保守一些,选择要求对方承担相应的违约责任,先把这个房屋要下来,避免出现两头空。”

对于这类纠纷,廖建勋律师指出,消费者有几种途径,一是与开发商进行协商;二是向市场监督管理部门进行行政投诉,由市场监督管理部门去进行调查或者处罚;同时可以向消费者权益保护委员会提起调解申请;最后,如果调解不成,可依据合同约定,提起诉讼或仲裁来维护自己的合法权益。



扫码了解广州楼市最前沿动态