



“漫乐茶”外景。记者 曾梅/摄



海曙的某烂尾盘。资料图片



“印天一”公寓内景。记者 曾梅/摄

B

案例

漫乐茶

位于高新区的一个叫“漫乐茶”的项目，也出现了逾期交付的情况。

2020年4月，卢女士在漫乐茶购买了一套建筑面积10.14平方米的商铺。“当时销售人员说，房款是32.6万元，交6万抵8万，一共需要交30.6万元。”

据卢女士回忆，当时自己忘记带卡，不能刷售楼处的POS机，就决定不买了。但一位销售人员说，可以用手机把钱转到销售人员的个人账户上，由销售人员来替卢女士付款。

考虑到售楼处的人不会是骗子，于是卢女士爽快地转账了。

卢女士说，等她签合同时发现，上面写明房款是24.6万元。她提出质疑，销售人员说，另外6万元是服务费，已经转给第三方了。而购房合同是统一定好的，不能修改。卢女士不得已，只能签下合同。

按照合同约定，房子应在2021年6月30日前交付，但直到现在卢女士还是没见到房子。

卢女士多次找过开发商方面，得到的答复是：可以退房款，但是只能退24.6万元，另外6万元服务费已经给了第三方，退不了。

“可是，我清清楚楚地转给一位销售人员30.6万元啊！”对于卢女士的质问，开发商方面称“那个销售人员现在已经不是我们的人了”。

如今，卢女士只有两个选择，要么坐等尚不知何时能够交付的房子，要么签约认可只退24.6万元房款，不再追讨6万元服务费。

“如果我不签的话，连这24.6万元都没了，虽然很气，但也只好签了。可是，我30多万元白白给他们用了两年，还亏了6万元！”

C

案例

印天一

紧邻城隍庙、天封塔的原富茂大厦，是一个有故事的项目。

其在被本土开发商恒威地产接手后，旧房翻新，推出了推广名为“印天一”的“40年产权”公寓。

2019年12月，徐女士在这里购买了一套建筑面积43平方米的公寓。

购房合同约定，在购房者支付全部房款之后，于2021年4月30日交付房屋。该项目是精装修交付，因此还有另外一份“委托装修协议”。

两份文件都是由购房者与宁波恒一信德科技实业有限公司签订。

徐女士很快支付了全部房款和6万元的所谓“服务费”，以及税费等费用，共计118万余元。

眼看着到了2021年4月，徐女士却不见交付通知。她多次催促开发商交房，也没有回应。

“去年4月、7月、9月、12月，一直到今年1月、2月，我们催促了很多次，可开发商就是不理。有次我们闹到他们总部，一位女领导答应退房退钱，可第二天又不承认了。没想到，这样的大公司也不可信！”徐女士气愤地说。

在徐女士提供的购房合同上，还有一项内容提到，逾期交付超过30日，受让方有权解除合同，出让方按照总房款10%支付违约金，并支付相应利息。

到现在，逾期交付已远远超过30天，包括徐女士在内的许多业主已经等不及，纷纷要求退房。

记者联系到开发商方面一位不愿意透露姓名的知情人士，同时也是该项目销售推广团队中的一员。

他表示，该项目确实是恒威旗下，是曾经的富茂大厦翻新后，对外以“恒一城市广场”“印天一”为名出售，其中包括500多套商办性质的房子，很大一部分是公寓。

按照他的说法，该项目在回笼资金方面是没有问题的。为什么还迟迟没有完工、交付呢？

“去年下半年房地产市场整体下滑，多重因素叠加，公司没钱了……”他证实，确实有不少购房者要求退房，甚至还有人起诉，但就公司而言，“我们连这个项目翻新的钱都拿不出来了，怎么可能支付得起退房款呢？”

他透露，最近有一些购房者看到退房无望，只能自己花钱装修。

“赶紧装修早点住进去，也总比一直等着要好。”

律师意见

高额服务费属于违规
可向有关部门投诉

当下，已经逾期交付的楼盘，并不止上面三个。不少购房者更是可能在担心自己买的楼盘，会不会“烂尾”……

买房遇到这种情况，购房者该如何拿起法律武器捍卫自己的权益呢？我们采访了一位经手过本地多个大型烂尾楼盘的案子、在这个领域经验丰富的律师。

是否退房要分情况

这位不愿透露姓名的律师表示，针对逾期交付的房子，要分情况来应对。

比如，像明州广场这种已基本完工的，如果准备退房，可以协商按照合同约定来退款赔付；如果开发商拒绝，就起诉维权。

而针对“印天一”这种开发商“躺平”的楼盘，律师认为，要慎重决定！

因为，如果不退房，购房者还拥有它的物权，物权具有排他性，将来如有其他开发商接盘，还是可以拿到房子的。

但如果要求退房，购房合同解除，那么购房者就只有债权而没有物权了。债权没有排他性，将来开发商破产或其他开发商接盘，也要先支付其他债务，最后再处理购房者解除合同的债务，很可能“房钱两空”。

另外，对于一些楼盘收取所谓“服务费”的情况，律师表示，按照商品房现行的行政管理规定，不得以第三方名义收取高额服务费，并且这种行为还涉嫌违规避税，购房者可以向税务或市场监管部门投诉，有可能讨回这笔钱。

楼盘“烂尾”后的命运

律师还介绍了楼盘“烂尾”后一般会面临的命运。

楼盘烂尾后，属地政府部门一般都会介入，通过约谈开发商、整理法院等行政机构信息、找银行和施工单位等主要债权人了解情况等方式，掌握烂尾楼盘的债务情况、销售情况、剩余工程款项及房产被查封情况等。

之后，政府部门一般会与开发商、施工方及主要债权人三方进行协商，寻求烂尾楼盘在当时情况下的处理方案，形式主要有3种：

将烂尾楼盘剩余可售房产抵偿给施工方，由施工方自行垫付后续工程款建设；

将烂尾楼盘剩余可售房产出售给第三方，由政府监管第三方的购房款，专款专用，保障工程款支付；

引进第三方收购开发商公司，承接债务，复工并完成建设后交付。

如果政府经协调无法达成可行解决方案，一般会协调债权人及法院，对开发商进行破产清算或重组。

法院裁定开发商破产后，会引进破产管理人，由破产管理人对开发商的资产及债务进行统一处理，将烂尾楼盘评估后进行公开司法拍卖。拍卖成交后，再由竞得方进行楼盘后续建设及房产交付。

而在解决方案达成或拍卖成功之前，购房者没有什么好的办法，只能等待……

记者 曾梅



“印天一”/“恒一城市广场”外景。记者 曾梅/摄