

追踪

## ■“城发花园违规交房”追踪

住建部门称竣工前曾发现问题,但交房一年半后收到投诉才得知新情况

# 违规交房,如何保障居住安全?

本报记者

## 业主:当时收房“开发商未出示验收表”

“房子没有通过竣工验收?”20号楼的业主张女士说,此前一直关注怎么处理家里墙壁裂缝的问题,为这个事儿四处维权,但从来没有关注其他事情。谁曾想,维权过程中发现房子竟至今未通过竣工验收。

和张女士一样的业主不在少数,多数业主表示,还不知道自己住了一年多的房子尚未通过竣工验收,“这下办房产证也麻烦了。”

“2014年6月份,开发商按照楼号分批交房,一共进行了3天。”10日,在城发花园小区,8号楼的业主胡先生回忆,当时开发商在售楼处的空地上摆了桌子,业主从一侧进,另一侧出,“现场的人很多,都排着队,等着交钱、领钥匙。”

胡先生的说法得到了18号楼韩先生的证实,“人很多,交房流程走得很快。”韩先生说,在收房时他主要做

了三件事,就是交钱、签字、领钥匙等物品,“签字完全是在工作人员的引导下进行的,他们说签哪儿我们签哪儿,至于具体签的是什么都没时间看,就匆匆进行下一步了。”

采访中,多位业主都表示,他们收房时遇到的情况与韩先生的描述类似,“当时工作人员催着我们领钥匙,然后让去新房看看窗户、插座等有没有问题。”26号楼的业主张女士回忆,在整个交房过程中,“开发商压根没给我们看过通过验收的文件,而我们又不懂,所以就这么收了房。”

在得知房子未竣工验收后,胡先生一直在查阅相关法律法规。胡先生说:“按照规定,开发商交房时必须出示《竣工验收备案表》,而城发花园在给我们交房时,压根就没出示过这个表。”

◎记者快评

## 要让百姓放心 监管请及时!

住了一年多的房子,墙壁上出现裂缝,城发花园的100多户业主很担心房屋质量。造成裂缝的原因未找到,是否是质量问题的顾虑还未打消,业主们却意外发现,房子竟没有《竣工验收备案表》。也就是说交房时房子没通过竣工验收,业主的担忧加深。

未验收就交房,让人看到之后,不禁心头一震。未验收就交房的情况竟然发生在自己身边,这样的情况还有没有?自己收房时,开发商可曾出示《竣工验收备案表》?房子是否“合格”交房?

东营住建部门的工作人员说,在2014年6月份交房之前,他们曾对该小区进行检查,并要求开发商对发现的问题进行整改。但直到2015年底,至少一年半的时间中,回访也好,复查也好,如果主管部门有所行动,决然不会对开发商违规交房的行为毫无察觉。

诚然,开发商需要主动提交相关材料、申请复检;业主在收房时,可以去相关部门查看相关文件;但对已经检查出的问题,作为监管部门的住建部门,是否也有责任及时复检?

衣食住行,房子的重要不言而喻。即便对有点存款的人来说,动辄几十万元的房子,也不是小事,更甭提有个小家的“刚需族”了。对任何一个人来说,房子质量是这个家稳固的前提。

且不去谈百年建筑,只说一说住得安心这件事儿。如果开发商能够加强自身监管,依法合规办理手续,是不是可以减少业主心中的裂缝?如果作为监管部门的住建部门,能够进行严格监管、及时监管,是不是就可以减少甚至避免类似事件发生?

作为监管部门的住建局称,已责令开发商整改,并对其进行处罚。但与事后处罚相比,事前的监管亦同样重要。

◎相关链接

## 交房流程

**通知:**开发商取得商品房房地产权证后,应以书面形式通知购房者在约定时间内对房屋进行验收交接。开发商约定的收楼时限一般在收楼通知书寄出30天内,按有关规定,如购房者在约定时间内没有到指定地点办理相关手续,则一般被视为开发商已实际将该房交付买家使用。

**验收:**购房者应根据购房合同约定的标准对房屋工程质量及配套设施一一进行验收,并做好记录,同时,不要忽视对房屋产权是否清晰进行核验。验收时,开发商应主动向购房者出示建设工程质量检验合格单和商品房房地产权证。开发商不出示的,购房者可以拒绝验收,由开发商承担责任。

**提供《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》:**根据《商品住宅实行住宅质量保证书和住宅使用说明书制度的规定》等相关法规,商品房交付使用时,应当提供住宅质量保证书和住宅使用说明书。《住宅质量保证书》是开发商对销售的商品住宅承担质量责任的法律文件,可以作为商品房预、出售合同的补充约定,与合同具有同等效力。开发商应当按《住宅质量保证书》的约定,承担保修责任。开发商不提供的,购房者可以拒签房屋交接书。

**签署房屋交接书:**购房者对房屋及其产权进行检验,认为符合合同约定条件的,应与开发商签订房屋交接书;对不符合合同约定的,应做好记录,要求开发商签字,直至开发商的房屋完全符合交房标准,再签署房屋交接书。

因家中墙壁出现裂缝维权,却意外得知住了一年多的房子没有《竣工验收备案表》,这不仅让城发花园小区的一些业主担心房屋质量,还开始发愁房产证办理等问题。对违规交房,开发商承认有此事,并称仍未取得《竣工验收备案表》;而东营市住建局称已责令开发商进行整改,并将对其进行处罚,但对自身是否存在监管问题,没有明确答复。

## 开发商:确实仍未取得《竣工验收备案表》

10日,记者电话联系到城发花园开发商——东营城发置业有限公司的相关负责人。据该负责人介绍,由于刚接手这件事,很详细的流程也不了解。但据他了解,在楼盘竣工前,东营市住建局相关工作人员曾进行过检查,发现房屋存在一般缺陷的质量问题,并责令进行整改,等整改后再提交材料办理《竣工验收备案表》。

不过,该负责人也称,目前确实仍未取得《竣工验收备案表》,而没有这个表,业主就无法办理房产证。该负责人告诉记者,目前,城发花园还未准备齐全所有材

料,正在逐级上报申请办理中,等手续齐全后再去申请备案表。

据其介绍,关于房屋裂缝的问题,开发商共统计了150户左右。“考虑到去年冬季不利于施工,供暖时间维修后还会开裂,我们在今年3月开始组织维修,现在已经维修了50户。”该负责人告诉记者,对于还没有进行维修的房屋,他们同意承担维修费、保洁费以及维修期间的住宿费,“不同意维修的业主走司法程序。”

## 住建局:竣工前发现问题便已责令整改

10日,东营市住建局相关工作人员称,针对城发花园违规交房一事,住建局执法大队已做完取证和笔录,进入了其对东营城发置业有限公司的行政处罚环节,责令其进行整改。

据了解,按照《建设工程质量管理条例》第五十六条规定,未按照国家规定办理工程质量监督手续的;未按照国家规定将竣工验收报告、有关认可文件或者准许使用文件报送备案的,责令改正,处20万元以上50万元以下的罚款。第五十八条规定,未组织竣工验收,擅自交付使用的,责令改正,处工程合同价款百分之二以上百分之四以下的罚款;造成损失的,依法承担赔偿责任。

上述工作人员介绍,在城发花园竣工前,他们曾组织人员对其进行过相关检查,发现该小区楼房存在一般缺陷的质量问题,责令其立即整改。2015年底,东营市住建局接到城发花园相关投诉,曾安排工作人员去现场进行制止,责令城发花园停止违规交房。

而据了解,城发花园是2014年6月份交的房,也就是说相关部门组织竣工前检查并责令整改问题是在2014年6月之前。那么到2015年底,至少一年半的时间中,相关部门对当时责令其整改的问题,是否进行过回访?“开发商迟迟没有递交材料,我们不可能天天蹲在现场盯着他们。”该工作人员说。

## 律师说法:

### 违规交房开发商需担责

### 住建部门有相应监管责任

10日,对于目前城发花园房屋的墙壁裂缝问题,山东龙合律师事务所律师齐志英表示,如何解决也可以由业主、开发商双方协商,协商不成的,业主可以走司法途径进行起诉。

而对“城发花园住房未验收就交房”的问题,齐志英认为,这属于违规交房,“相关法律法规明文规定,房地产开发项目竣工,经验收合格后,方可交付使用。”违规交房,开发商要承担一定责任。

“另外,在接受交房时,业主也应主动要求查验《竣工验收备案表》等文件。”齐志英表示,即便开发商不提供相关文件,业主也可以到主管部门对其真实情况进行查实。

基于现在的情况,齐志英建议,城发花园的当事业主可以办不了房产证为由,要求开发商退房;也可选择继续履行合同,要求开发商承担违约责任,给予相应赔偿,“如果合同中没有赔偿约定,则需要协商或走司法途径解决。”

对于“城发花园住房未验收就交房”的问题,东营市从业多年法律行业的专业人士表示,对于城发花园小区开发商违规交房的问题,住建部门负有相应的监管责任。

据其介绍,遇到这样的情况后,当事业主可以向住建部门进行举报,住建部门则应根据相关法律法规对当事开发商进行处罚。