逾期近三年 至今未交房 恒信绿地公馆变成“失信烂尾楼”

洛阳恒信绿地公馆因开发商资金出现问题，400多户业主等了近三年也没能住进新房

►“我在2015年6月买房时，房屋主体已经封顶，正在做外墙粉刷和窗户安装，说是年底就能交房，如今几年过去了，房子仍旧没有交工，反而成了烂尾楼。”

►近日，洛阳市民郭先生向东方今报·猛犸新闻记者投诉，他在2015年6月买了位于洛阳市洛龙区太康路与厚载门街交叉口恒信绿地公馆的房子，当时合同上标注交房日期是2016年6月30日，可是到现在还没能住进去，一直处于停滞烂尾状态。对此，东方今报·猛犸新闻记者进行了调查采访。

□东方今报·猛犸新闻记者 张超飞/文 张欢欢/图

两次通知延期交房 逾期近三年 项目停工变成“烂尾楼”

“我当时考虑买这套房子时，主体已经封顶，正在做外墙粉刷和安装窗户，并且开发商五证也齐全，感觉不会有啥问题，才下定决心买了。”郭先生说。

按照合同约定，开发商应该在2016年6月30日前交房。随着交房日期的临近，郭先生满心欢喜，对新房充满了期待。但是，在交房前半个月他却接到了恒信绿地公馆开发商的延期交房告知函，称因不可抗力导致工程延期至2016年8月20日交房。“当时看到告知函中说延期交房，我也没太在意，晚交房两个月也能理解。”郭先生说，但是到了8月20日，开发商再次通知要延期交房，并且未提到具体交房时间。这一等快三年过去了，房子依然还是没能交付。

“买房时交了13万首付，房贷已经还了将近四年，可是房子却迟迟住不进去。”看着如今施工处于停滞状态的楼房，看不到一点交房希望的郭先生很是气愤。

同样也是恒信绿地公馆业主的杨女士本来在郑州生活，考虑到父母都生活在洛阳，2014年年底把郑州的房子卖了，回到洛阳买了房。本想在洛阳安家好照顾父母，如今却变成了“无家”。“当初买房时孩子上六年级，如今都上高中了也没能住进去，现在每个月不仅要付房租、还房贷，还要供孩子上学，一家人生活过得很紧张。”杨女士说，早知道是这种情况当时还不如留在郑州。

相关部门多次答复 并将530万元监管资金用于工程建设

2月27日，东方今报·猛犸新闻记者来到了位于太康路与厚载门街交叉口的恒信绿地公馆，看到小区大门被几块绿色铁皮围挡着，工地内各种建筑垃圾随意堆放，现场也没有见到施工迹象。两栋主体已经完工的楼房，部分墙体外墙粉刷已经做好，窗户也已安装。

据郭先生介绍，他在2015年买房时小区基本上就是这样一个状况，几年来始终没有太大的进展。随后根据业主提供的联系方式，记者拨打了恒信绿地公馆开发商吴姓负责人电话，但一直处于无法接通状态。

据了解，恒信绿地公馆项目于2014年4月开工建设，开发商为河南恒信置业有限公司。该项目共448套住宅，五证齐全，2014年10月开始预售，至2016年上半年基本销售完毕。按照合同约定，该项目于2016年6月30日前交房，但开发商因资金问题致使项目建设停工。

2016年10月份以来，不少业主因担心项目烂尾，多次到洛龙区、洛阳市信访部门反映问题，相关部门也多次在网上进行了答复。记者在网上查到了最近一次洛阳市110联动办于2018年1月30日作出的答复。

答复称，接到业主反映的情况，市、区两级信访部门也多次组织开发商、承建方、市房管局人员和业主代表召开协调会议，开发商也多次做出承诺筹措资金复工建设。市领导作出批示要求由市住建委牵头，明确专人负责解决。2017年5月，洛阳市洛龙区开元路办事处专门成立工作组，推进协调项目进展，开发商内部工程一直在不间断建设中。同时答复中也给出了处理意见，建议市、区相关主管部门协调开发商和承建方尽快达成解决协议，并将恒信绿地公馆项目在市房管局剩余的530万元监管资金，专款专用作为工程建设使用。

开发商资金链断裂 政府注入资金外还需业主筹款自救

根据相关部门的答复，各方正在积极协调推进项目建设，然而距答复时间一年多过去了，恒信绿地公馆项目仍旧处于停工状态，让业主们看不到任何交房希望。

随后记者联系采访了洛阳市洛龙区开元路办事处相关负责人，开元路办事处稳定办主任张宝萍称，恒信绿地公馆项目因开发商资金链断裂导致施工停止。后来在洛龙区政府、开元路办事处多方协调下，专门成立了工作组，并且经业主同意聘请了第三方工程建设管理公司，对后期完工所需资金进行核算。根据核算，工程建设后期还需要三千多万资金。洛龙区政府通过将恒信绿地公馆部分车位进行抵押，抵押资金一千多万元注入后期工程建设上。在政府注入资金的同时办事处也在做业主工作，成立业主委员会进行自救。经业主委员会开会商议，剩余资金缺口由全体业主筹集。据张宝萍介绍，目前已筹集到200多户业主资金。除此之外，经多方协调将恒信绿地公馆项目在市房管局剩余的部分监管资金，专款专用作为工程建设使用。

“如果筹集资金顺利，项目就能够很快启动建设，后期剩余工程也不多了，争取在今年六七月份完工。”张宝萍说。

律师说法：业主垫付的资金仍然应当由开发商承担

但对于业主筹款自救这一方案，也有不少业主发出疑问。买房时已经按照合同规定交了购房款，为什么开发商因资金断裂导致停工要由业主筹款来承担呢？这样做是否合理合法呢？

对此，河南春屹律师事务所主任张少春分析认为，从法律层面来讲，业主和开发商之间存在房屋买卖合同关系，双方均应当严格履行合同义务，业主支付购房款，开发商按时交房。但是，如果开发商因资金问题无法履行合同约定义务，无法交房，已经出现群体事件，那么，这不再是单一法律问题，对于当地政府来说，积极介入，并推动问题的解决，这一做法值得肯定。

如果由各业主另行筹措资金来推动项目实施，保证业主尽快入住，已由业主委员会讨论通过，那么各业主就应当执行。当然，从法律层面来说，对于众多业主垫付的资金，仍然应当由开发商承担，比如可以采用变卖开发商名下物业资产等其他方式来冲抵。

主编：王栋梁 责编：袁伟平 美编：康永红 版式：张玉柱 校对：刘天保