

湖南高校两青年教师向本报投诉：

小区“黄土遍地”，交房“遥遥无期”？

文、图：今日女报/凤网记者 陈炜

在中南大学特聘教授张友明（化名）的计划里，这个秋天本来应该是忙碌而丰收的。他购买的长沙永实·蔷薇国际小区的新房本来应该在8月31日交房。张友明计划着，装修好后，他和家人们就可以在春节之际入住，从此结束自己在学校租房的日子和父母在外租房的窘境，可以安心做教学和科研，一家人从此过上团团圆圆的幸福生活。

但一系列的变故，让张友明的希望变为“奢望”。

眼看交房日期将至，张友明却看到，小区内的绿化和大门建设毫无动工迹象，入住最重要的强电、水、燃气等都未入户，工地寂静无声，没有施工车辆驶入、没有施工机器开启。开发商回复称，原材料未到货，无法施工，交房可能延迟，但并未确定延迟多久。

张友明的同事戴明哲老师，同样也购买了永实·蔷薇国际小区的房子。9月27日，交房日期已超过近一个月之后，张友明和戴明哲两名青年教师向今日女报/凤网记者反映该小区面临可能“烂尾”的问题，在他们看来，高校青年教师本来就教学和科研任务重，一套几乎是耗尽了全家几代人积蓄、搭上几十年未来的房子却交房延期，更是让他们心力交瘁，极大地影响到了工作和生活，“连一张平静的书桌都无处安放”。

现场：过了交房日期，工地还是“黄土一片”

2019年，时年29岁的张友明入职中南大学航空航天大学，担任特聘教授。2020年3月，在首付了36万元、并向银行贷款81万元后，张友明在长沙永实·蔷薇国际小区（以下简称蔷薇国际小区）三期9栋买下一套140平米的商品房。

依据购房合同，今年8月31日原本是交房的日子，但是，张友明告诉今日女报/凤网记者，开发商不仅没有交房，工地现场还是“黄土一片”。

张友明说，自今年4月起，有小区业主在微信群里反映，“最近工地施工的声音小了很多，还断断续续的”。起初，大家以为频繁的雨天导致施工困难。可慢慢地，业主们开始觉得不对劲，“从4月到6月，施工的人越来越少，到最后，工地上只有个别人员，有时都没人”。

戴明哲也告诉记者，今年春

节一过完，蔷薇国际小区的施工进度就陷入缓慢之中。“在三期B区的大门附近，建有集装箱房，今年年前，这里还住了很多施工人员，年后就没有了。”

戴明哲说，今年7月，他在小区工地看到，虽然房屋主体结构已经完工，但房屋的配套设施及周边绿化完全没有完成。小区的道路上，仍然在进行土方回填。

张友明介绍，部分业主事后向相关单位部门反映，长沙市岳麓区学士街道办事处、学安社区公共服务中心也组织了协调会，可开发商“每次在会上承诺得很好，但实际没做到”。

在张友明的叙述里，自从8月14日开展永实·蔷薇国际复工仪式后，尽管小区开发商表示“每天有二三百人施工”，但有业主在工地各楼栋“地毯式”找人，却发现“最多一百人”，部分小区工人还在“磨洋工”。



今年8月31日，原本应该是小区的交房日，小区却是黄土一片。

困扰：经济压力巨大，影响工作生活

张友明坦言，新房工期的延误，给他的工作和生活带来了很大的困扰。“我现在住在学校安排的住房里，每月要交1000多元的管理费。父母来帮我带孩子，住不下只能另外租房，每月还要付2500元房租。加上每月还房贷4500元，一个月下来，光房子这块就支出8000元，经济压力巨大。”

如果说张友明是被经济压力压得“喘不过气”，那和他买在同一小区的同事戴明哲，则是陷于无房结婚的窘境。

“我也买在9栋，房子98平

米，虽然每月月供只有2500多元，但开发商迟迟不交房，确实会影响结婚。”32岁的戴明哲坦言，虽然自己现与女友感情稳定，但若是“手上没一套房子”，他也没底气提结婚的事。

“我们作为高校的青年教师，教学科研这块的任务也非常重。白天要教学，还有班主任的事务工作，还有很多科研项目的材料和论文要写……我很少在晚上12点前睡觉。”戴明哲告诉记者，房子的事儿弄得自己很心烦，严重影响了工作和生活。

开发商：疫情导致原料涨价，将延迟交楼

记者从戴明哲提供的一份印有业主联名签字的“永实·蔷薇国际小区业主维权诉求书”中了解到，不少业主担心楼盘“可能延期甚至一度烂尾”，故“请求长沙市委市政府组织相关部门积极介入，严肃调查，强力监管资金专款专用，敦促开发商全面复工”。针对业主们的质疑，蔷薇国际小区开发商——湖南利海房地产开发有限公司

于今年7月9日发布了一份“关于蔷薇国际交楼问题的公告”。

该公告显示，“关于施工进度，目前蔷薇国际项目总投资已完成95%（含土地、勘察设计、工程、规费税金等），其中7-9栋、18-20栋目前进度为主体完成、外墙和公区装修、水电气和电梯安装基本完成。”文件还提到，由于2020年新冠疫情暴发，加之开发商与承建方、

供货商就原材料价格上涨进行谈判，导致在一定程度上延误施工进度。“目前，已基本完成协商工作，正在进行室外管网、道路、园林景观施工”。

关于交楼时间，该公告表示“7-9栋将于2021年8月31日完工，11月30日前完成竣工验收备案手续，延期交楼时间最多不超过3个月，我司承诺依据合同赔偿延期交楼违约金”。

政府部门：实时监督，竭力让业主顺利入住

9月28日下午，长沙市岳麓区学士街道学安社区治调主任郑治坚告诉今日女报/凤网记者，为了督促该项目顺利交楼，学士街道、学安社区、业主代表成立了专门监督小组，并组建了街道社区、业主代表与开发商的三方沟通微信群。

关于张友明所述的工地施工人员很少一事，郑治坚表示，目前，蔷薇国际小区的主体工程基本完工，像刷漆、铺地板等非主体工程仍在加快进行，所以，主楼外施工的员工没以前多。至于施工进度延误原因，郑治坚证实了湖南利海房地产开发有限公司在公告中给出“原材料涨价、疫情暴发”的说法。但他也补充说，开发商的银行账户和流水情况良好，且在政府部门、街道社区的监管之中。

“一般情况下，业主买房在银行办理贷款手续后，银行会根据经过相关住建部门的审核批准后，依据楼盘项目施工进度放款给开发商，但对于蔷薇国际楼盘，学安社区与该小区开发商共同设立一个共管账户。即便经住建部门审核批准，银行也不能直接将钱打给开发商，而是汇至共管账户中，开发商必须提交具体的施工项目明细，再经街道社区审核，并向收款机构核验通过后，开发商才能用这笔钱。”

郑治坚透露，在今年中秋节后召开的一次协调会上，会议选取6名业主代表作为资金



因长沙永实·蔷薇国际小区延期交房，戴明哲“有单难回”。

度放款给开发商，但对于蔷薇国际楼盘，学安社区与该小区开发商共同设立一个共管账户。即便经住建部门审核批准，银行也不能直接将钱打给开发商，而是汇至共管账户中，开发商必须提交具体的施工项目明细，再经街道社区审核，并向收款机构核验通过后，开发商才能用这笔钱。”

郑治坚透露，在今年中秋节后召开的一次协调会上，会议选取6名业主代表作为资金

监管组的成员，监督共管账户的流水；在工程施工方面，同样选了2名了解行情的业主代表作为施工监管组的成员，督查施工项目是否落实到位，是否符合施工标准。此外，会议还将每周五定为“业主开放日”，业主可在三方沟通微信群内报名，到工地现场确认施工进度。

“业主的心情，其实我们非常理解，政府也在实时监督，我们会竭尽所能让所有小区业主顺利入住。”郑治坚说。

律师说法：延期交房致《购房合同》解除，房贷由出卖人承担

刘悦（湖南君达律师事务所律师）根据我国相关法律法规，如受疫情影响导致交房时间有所延期，顺延时间可在合理确定项目工期的前提下，最长不超过3个月，买卖双方当事人另有约定的除外。

不过，不管以何种原因导致开发项目工程进度延误，致使不能按期交房，开发企业应于合同约定的交付时间，在售楼部或项

目现场贴出公告，告知购房者延期交付的具体时间，并承诺将承担违约责任，开发项目因相关验收手续不完备不能按期交房时，开发企业不得强行通知购房者收房，应告知购房者相关情况，并主动与购房者协商，承担相应违约责任。

需要指出的是，根据《最高人民法院关于审理商品房买卖合

同纠纷案件适用法律若干问题的解释》的规定，因出卖人（开发商）未按照约定期限交付房屋，导致商品房买卖合同和担保贷款合同解除，那么，相应的《借款合同》《抵押合同》因合同目的无法实现亦被解除，应由出卖人将收取的购房贷款本金及利息返还担保权人（贷款银行）和买受人（购房者），而买受人不负有返还义务。