



交付延迟厂房被查封,开发商和施工方扯皮 何时能接房 业主很受伤



重庆晨报
民生在线
扫码关注

难事、烦事、委屈事、不平事、新鲜事告诉我们,记者帮你办



4月3日,大渡口区市民秦先生向记者反映:去年,他在大渡口兴盛路186号重庆佳凯创滨江创智云谷产业园购买了厂房,根据合同,房屋应于今年2月交付。然而,在交付日期到来之前,他意外得知法院已经查封了该项目的17套房屋。“购房者已经投入了数百万元,如果无法获得房屋,开发商是否能退还购房款?现在所有购房者都感到非常焦虑。”秦先生表示。

新房为何被查封?开发商究竟遇到了什么问题?业主们何时又能接房?对此,记者进行了调查。

2月应接房 4月仍在施工

秦先生介绍,去年5月,他在网上看到位于大渡口区的核心区有厂房出售,而且是独栋,面积1000多平方米,每平方米3500元到4000元之间,总价300万到400万元。他正好需要一套独栋厂房用于生产,于是,他和开发商重庆佳凯创商贸有限公司(简称“佳凯创商贸公司”)签订了销售合同,合同约定2025年2月交房。

今年2月,秦先生和其他业主都没有接到接房通知,意外听到了房屋被查封的事。于是,3月初,他来到中南高科·佳凯创·滨江创智云谷产业园,发现产业园建设现场一派繁忙。“现场施工工人告诉我,虽然房屋被查封了,但是产业园还是要建设完成,已达到交付条件。至于为什么会被法院查封,他们也不知道,让我找开发商佳凯创商贸公司问一问情况,我们去问开发商也没有给我们解释。”他说。

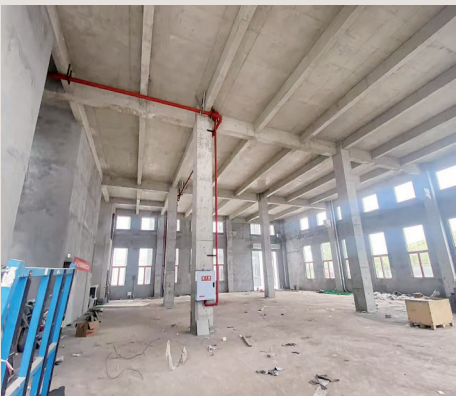
记者获悉,佳凯创·滨江创智云谷产业园共有7栋厂房和17套房屋,这些厂房已全部销售给17名业主,销售金额约1.3亿元。4月4日,记者来到大渡口兴盛路186号的产业园,看到产业园还处于封闭施工阶段,园区内还有工人在施工,安装每栋楼的大门。“我们的主体结构已完工,绿化等也已完工,只剩下部分修饰工程没有完成。”一名工人表示,由于产业园电力还没有进场施工,因此整个项目还不具备验收的条件,具体什么时候能交付给开发商还不清楚。

开发商冻结施工方800多万元

记者通过天眼查查询得知,重庆佳凯创商贸有限公司成立于2021年,注册地址在大渡口区镁桥路,是一家以从事批发业为主的企业。企业注册资本8000万元,实缴资本3252万元。

2023年5月20日,佳凯创商贸有限公司和巴南区建设(集团)有限公司(以下简称“巴南建设”)签订中南高科佳凯创滨江创智云谷项目施工总承包合同,承包范围包含土建、安装(发包人独立分包工程除外)等施工图纸范围内的所有工程,合同总价为5274万元,交房时间在2025年2月。到了今年2月,施工方巴南建设一直没有验收交房,于是,今年2月25日,佳凯创商贸有限公司向大渡口区人民法院申请诉前财产保全,要求冻结巴南建设的银行存款827.3万元。记者从大渡口区人民法院执行裁定书看到,法院审查认为佳凯创商贸有限公司的申请符合法律规定,裁定冻结巴南建设的银行存款827.3万元存款或查封等值财产。

4月4日,巴南建设相关负责人告诉记者,佳凯创商贸有限公司向大渡口区人民法院申



重庆佳凯创滨江创智云谷产业园,一栋厂房内部结构。

请诉前财产保全的理由是,施工方巴南建设延期交房,给业主们造成了损失,冻结的财产用于赔偿业主损失。

施工方准备与开发商对簿公堂

巴南建设相关负责人告诉记者,佳凯创商贸公司的理由很不充分,例如开工的时间是2023年5月20日,但是交给施工方的图纸延后了5个多月,到2023年10月2日才全部交付。“施工过程中,佳凯创商贸公司因资金问题,被大渡口住建委叫停。”这名负责人说,停工后,住建委至今没有发复工通知。

记者看到,大渡口住建委于2024年7月18日发了一份《建设工程停工整改通知书》,通知书上注明佳凯创商贸公司在开发建设佳凯创滨江创智云谷产业园项目因资金问题,项目存在烂尾风险。项目还欠工程款354万元,农民工工资约800万元。“这是佳凯创商贸公司造成的停工,工期因此延误,施工方有没有责任,需要以法院审理为准,而现在却把责任算到我们头上。”这名负责人说,目前,巴南建设已收集证据,准备向法院提出申诉。

工期延误还有一个重要原因,该项目电力工程至今还没有进场。记者拿到佳凯创商贸公司发出的电力工程中标通知书,通知书上面的中标公司是重庆国博电力开发有限责任公司,开工时间是2025年4月1日,竣工时间是2025年4月30日。也就是说,即使巴南建设完成了合同的所有工程,由于电力工程没有完成,巴南建设仍没有办法办理竣工验收手续,无法交房。

“佳凯创商贸公司不仅造成大量工期延误,还拖欠我们施工方进度款,也没有资金支付后续大量结算款,他们居然还要冻结我们的存款。”这名负责人说,施工方没有办法,也只能向巴南区人民法院申请保全,冻结佳凯创商贸公司的存款和查封财产。记者从巴南区人民法院的保全结果告知书看到,法院已冻结佳凯创商贸公司的存款191.95万元,以及佳凯创商贸公司开发建设的佳凯创滨江创智云谷产业园项目,即今年2月要交付给业主的17栋厂房。

佳凯创商贸公司到底有没有拖欠施工方进度款,为什么会冻结施工方的存款?记者联系上佳凯创滨江创智云谷产业园项目部负责人蒋某想了解情况,但是蒋某表示,他不会接受采访,但是会有专门的人负责和记者联系,并解释原因,但截至记者发稿时,都没有接到对方的电话。

开发商和施工方“扯皮”,业主们却很受伤。那么,业主们何时才能拿到房屋钥匙?本报将持续关注此事。

新重庆-重庆晨报记者 郑三波 摄影报道



重庆佳凯创滨江创智云谷产业园内,施工人员正在安装大门。

保障哪些群体? 能贷款购买吗? 购买后可以落户吗? 重庆配售型保障性住房十问十答

为加快完善以政府为主,保障工薪收入群体刚性住房需求和以市场为主满足居民多样化改善性住房需求的住房供应格局,进一步提升人民群众生活品质。目前,重庆正大力推进配售型保障性住房建设,让大家能够以实惠的价格住上“好房子”。购买配售型保障性住房后,还能再购买商品住房吗? 配售型保障性住房定价原则是什么、能否使用贷款购买、购买后能落户吗?针对老百姓关注的重庆配售型保障性住房等10个问题,市住房城乡建委相关负责人昨日进行了解答。

问题1

配售型保障性住房可以保障哪些群体?

答:配售型保障性住房主要保障本市住房困难的城镇户籍家庭、工薪收入家庭和各类引进人才等群体。

问题2

配售型保障性住房配售基准价包含哪些方面?

答:配售型保障性住房配售基准价包含基本覆盖划拨土地成本、建安成本、贷款利息、税金、不超过5%的利润等。

问题3

配售型保障性住房可以上市交易吗? 购买配售型保障性住房后,还能再购买商品住房吗?

答:配售型保障性住房实行严格的封闭管理,禁止违规将配售型保障性住房变更为商品住房流入市场。购买配售型保障性住房后,不影响再次购买商品房,并享受商品房首套房贷款政策,即配售型保障性住房不占用商品房名额。

问题4

购买配售型保障性住房后,能否落户?

答:能够落户。购买人购买后,视为城区有住房,享有和商品住房同等的落户、子女入学等相关政策待遇,由属地公安、教育等主管部门统筹解决购买人的户籍迁移、义务教育阶段适龄学生入学等问题。

问题5

人才怎么认定?

答:人才由市或区县人才管理部门认定,包含组织、人力社保、教育、卫生、科技、经济信息、农业农村等部门认定的各类人才,也包含产业园区等单位认定的人才。

问题6

如果申请家庭同时符合户籍家庭申请条件和人才家庭申请条件,是否可申请两套配售型保障性住房?

答:不能,一个家庭只能购买1套配售型保障性住房。同时符合户籍家庭申请条件和人才家庭申请条件的,可以自主选择一个类别申请购买,符合人才家庭申请条件的面积标准可适当放宽。

问题7

为何要进入轮候库?

答:配售型保障性住房坚持“以需定建、以需定购”,根据摸清的城镇住房困难工薪群体刚性住房需求,确定保障性住房建设筹集计划,未进入轮候库的不得申购配售型保障性住房项目。

问题8

购房人能否使用贷款购买配售型保障性住房?

答:配售型保障性住房购买人可以按规定申请住房公积金个人住房贷款或商业银行个人住房贷款。住房公积金缴存人可以提取个人账户住房公积金用于支付配售型保障性住房购房首付款。

问题9

配售型保障性住房是否会办理权属登记?

答:会办理权属登记手续。

问题10

购房人要退出的,如何进行回购?

答:回购包含两类情况:
第一类情况,若购房人使用了贷款购买配售型保障性住房,且出现无法偿还贷款的情况,所购房源由政府指定机构核实通过后进行回购。回购价格按照原配售价格,结合房屋折旧和银行存款利率确定。计算公式为:回购房屋总价=房屋原购买总价×(1-折旧率×购买年限+回购时点中国人民银行一年期定期存款基准利率×购买年限),其中折旧率按使用年限50年、每年2%计算,购买年限不满1年按1年计算。

第二类情况,若购房人因个人原因确需退出的,可由保障性住房产权人向政府指定机构提出回购转让申请,审核通过的,由政府指定机构通过保障性住房管理服务平台发布房源信息,转让给配售型保障性住房轮候库内符合条件的家庭,转让价格参照回购价格并结合装修等因素综合确定。

新重庆-重庆晨报记者 杨新宇 实习生 陈宣兵