

热 线 新 闻

# 业主购买香山红叶房产近十年却收不了房

## 住建部门：企业存在工期排布不合理问题，下一步将加大监管力度

“期盼了这么多年，以为这次换了开发商真的能住进新房了，一家人满心欢喜地等待着，商量着如何装修、买什么风格的家具，结果开发商一封延期交付的致歉信，让我们这些业主又空欢喜了一场。”一位购买了雁塔区香山红叶房产的业主抱怨道。那么，是什么原因导致了延期交房？对此，《阳光报》记者进行了走访。

记者 李梦君

香山红叶项目自2015年开工至今未交房

采访中记者了解到，香山红叶项目是雁塔区二府庄村棚户区城中村改造项目，2015年开工，由于开发商资金不足及五证不全等问题，项目建设被按下了“暂停键”。2020年，烂尾多年的香山红叶项目迎来了重要转折点，开发商更换为陕西美盛时代置业有限公司。

停工多年的项目更换了开发商，购房者都期盼着能在2023年12月底按照合同约定如期交房，结果就在2023年12月25日，开发商陕西美盛时代置业有限公司发布了一封“关于香山红叶项目延期交付的致歉信”。开发商在致歉信中表示，根据香山红叶项目《商品房买卖合同》约定，应于2023年12月31日交房，但在项目建设过程中，“因新冠肺炎疫情、大气环境治理及扬尘调控等多重不可抗力影响，致使项目无法按时交付”。

购房者：期盼多年，终于等到要交房了，却突然被通知要延期

然而，对于这样的说法，购房者似乎并不认同。“我是西安市雁塔区香山红叶小区的购房者。该小区自2015年开始售楼，按照合同约定，本应于2018年1月30日交房，但之后小区停工，成了烂尾楼。2020年小区换了新的开发商，本来承诺于2023年底交房。如今8年时间过去了，

该小区仍未交房，并且私自修改了房型和房号，而且从来不提逾期这么多年给购房者造成的损失，赠送面积要补钱，赔偿也没有。我们购房者的权益到底能不能得到保护？更可悲的是，我也不知道什么时候才能住上这房子。当初买房子是准备让我结婚用的，现在得看看我孩子结婚能不能用上。”购房者王先生说道。

购房者张先生也非常气愤地说：“香山红叶项目本身就命运多舛，在没完没了的延期中，我们不仅看不到开发商对自身问题的检讨，他们还把延期交房的责任完全归结为客观因素。”

住建部门：企业本身存在工期排布不合理问题，下一步将加大监管力度

购置新房是民生大事，很多家庭用两代人的积蓄来购买一套房子。然而，香山红叶项目的交房时间一拖再拖，除了客观的不可控因素外，开发商本身还存在哪些问题？监管部门对该项目又是如何监管的？

2024年1月5日，记者来到了雁塔区住房和城乡建设局，房产中心科长刘建国、副主任郭曜华对记者提出的问题进行了解答。

对于开发商在延期交房致歉信中提到的“因新冠肺炎疫情、大气环境治理及扬尘调控等多重不可抗力影响，致使项目无法按时交付”的说法，刘建国表示：

“我们也看到了，没有说得很准确。”

对于开发商自身的问题，刘建国说：“企业在致歉信中说了一方面，对于这个项目的问题，他们说得不全面，企业自身的施工、管理、协调等问题也影响了整个工期，但这个项目总体来说，资金量是充足的，目前的后续资金完全可以覆盖整个项目的后续建设问题。购房合同里有延期交房条款，也约定了赔付条款，后续，我们住建部门会加大监管力度，企业工期排布不合理的话，我们帮他们去排。”

律师：购房者可先跟开发商协商延期赔偿问题，如协商不成可通过诉讼解决

购房者购买房产时和开发商签订了合同，履行合同是双方的义务，有一方已经违约了，那么，作为权利受到侵害的一方，应该如何保护自己的权益呢？

对此，《阳光报》记者咨询了陕西菲格律师事务所的宋三香律师。宋律师表示，开发商逾期交房是房屋销售交付过程中较常出现的违约问题，违约时间少则几个月、多则几年，甚至有些商品房项目烂尾，导致开发商常年无法交付给业主，这些问题都严重损害了购房人的合法权益。作为开发商，无论中间是否经业主同意更换了新的开发商，对于开发主体一方来说，都负有按照合同约定向业主交付房屋的义务，逾期即产生违约金，逾期到达一定期间后，业主还有权解除

购房合同。

购房人通常可以通过以下方式解决问题：购房者可先与开发商进行协商，要求其按照合同约定履行交房义务，或者就延期交房的赔偿问题达成和解协议。和解不成的，也可通过诉讼解决。购房者可以向法院提起诉讼，要求开发商履行合同约定的交房义务，并支付逾期交房违约金。在诉讼过程中，购房者需要提供购房合同、付款凭证等相关证据，证明开发商未按约定履行交房义务，并要求开发商按照购房合同约定承担逾期交房的违约责任。

疫情并不能成为开发商完全免责的理由，相反，因为疫情耽误的时间可以在计算逾期交房时间内予以合理扣减。购房者可以与其他同样受影响的购房者联合起来共同维权，通过集体行动，可以提高维权的效果和影响力。

在维权过程中，购房者应当注意保留好相关证据，如购房合同、付款凭证、开发商的承诺等，以便在需要时提供给有关部门或法院。



阳光报官方微博公众账号

《阳光报》热线电话：029-86253335。

## 西安市长安区召开全区街道综合执法赋权工作会议

阳光讯(记者 侯菲)为贯彻全省乡镇(街道)综合执法赋权工作现场会议精神，加快推进行政执法权下放工作，近日，长安区委编办联合区司法局组织召开了长安区街道综合执法赋权工作会议。区司法局党组书记、局长王超峰主持会议。

会议传达了全省乡镇(街道)综合执法赋权工作现场会议精神，组织学习了《推进街道下放行政执法权工作实施方案》，并就下一步具体工作进行了部署。

会议指出，推动镇街赋权承接工作，是持续深化综合行政执法体制改革、有

效破解基层治理“看得见的管不住、管得住的看不见”难题的重要抓手，能够有效解决多头执法、重复执法和基层执法力量分散薄弱等治理难题。全区各有关部门要进一步提高站位、深化认识，增强对执法权下放工作的责任感和紧迫感，以高度的思想自觉、政治自觉、行动自觉抓紧抓好执法权下放工作，推动执法关口前移和执法重心下沉，打通法治政府建设的“最后一公里”，为全区高质量发展提供坚强的法治保障。

会议强调，要紧盯重点环节，坚持“试点先行、逐步推进”原则，综合考量长

安区16个街道发展实际、法治基础、干部队伍等因素，分为3类，每类选取一个试点街道，试点街道按照“一街一清单”，结合工作实际，制定承接事项目录。各赋权部门要加强协调对接，对街道要“扶上马、送一程”，绝不能当“甩手掌柜”。

此次全区街道综合执法赋权工作会议对于进一步推动行政执法权下放

工作具有重要意义。各相关单位要按照会议要求，加强组织领导，完善工作机制，确保行政执法权下放工作顺利推进。

# 声明

本栏目每周一至周五发布

第4425期

寇强不慎将新东尚房号为1-11603的1万元定金票据(票号N902921)及合同首款78939元票据(票号N903027)丢失，声明作废。	王磊因保管不善，丢失证号为152722198705111817的身份证，声明作废。
---	---

刊登电话 86262269