

全款买房为啥不能办网签?

市民:合创琨庭不网签不交房 开发商:房屋被查封所致

市民孙先生近日向本报反映,全款购买了合创琨庭小区的房子,眼瞅着房子已验收完工,却不能办理网签,开发商也不交房。接到反映后,记者立即联系了解情况并向开发商核实,得到的反馈是因为房子被法院查封,导致无法网签。

反映 全款买房却不能网签

孙先生告诉记者,2019年,他全款花了不到60万元,购买了合创琨庭小区一套70平方米左右的商住两用房。买房时,开发商答应一周左右就可以办理网签,但交完钱后,网签迟迟没有办理。随后,疫情来袭,项目也一再停工。孙先生表示,买房时开发商给出的交房时间是2020年底,实际直到2022年5月才验收完工。延期两年,好不容易等来完工,孙先生想要去收房办理网签时,得到的答复却是无法办理网签,也不能交房。孙先生告诉记者,自己的经历并非个例,沟通中了解到,还有不少人和他一样,于是大家自发组织起来,想要维护自己的权益。孙先生一直想不明白,全款买了房,房子也已经竣工,为何拿不到钥匙也不能网签。

调查 开发商有纠纷房屋被查封

孙先生反映的事情真相如何?接到反映后,本报记者随即展开调查。合创琨庭小区的开发商青岛宏亚置业有限公司工作人员表示,孙先生等人反映的情况,大部分属实。小区已具备交房条件,也拿到了竣工备案手续,但因为有在建工程抵押,签不了合同。目前,开发商正在处理这一问题,并没有摆烂不管,也在积极想办法解决,但目前没有时间表。随后,记者又联系青岛宏亚置业有限公司的一名相关负责人,这名负责人表示,此前因为纠纷被银行起诉,法院随后将小区402套房子查封。后续解决后,又因为和相关方面的纠纷被起诉,导致解封的房子再次被法院查封。这名负责人表示,孙先生等人可以提前收房,但需要签订一个提前收房协议。对此,孙先生告诉记者,当时曾带着律师一起到售楼处了解情况,工作人员给出的答复是想要网签,需要交上万元的关系处理费。“我买这个房子本来就是想把它作为投资,现在房子交不上,钱眼看着就要打水漂,对于像我这样的工薪阶层而言,60多万元真不是一笔小数目。”孙先生说。

记者搜索发现,合创琨庭小区因为被法院查封导致无法办理网签和房产证等问题,此前已多次被曝光。



孙先生全款买房却迟迟未能网签收房。

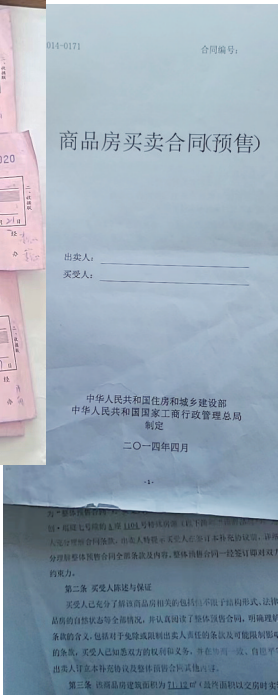
律师 业主可通过诉讼维权

针对孙先生等人遇到的问题,记者联系了市政协常委、山东正航律师事务所主任李秋航。李秋航表示,合创琨庭小区的开发商不与孙先生等购房业主网签、逾期交房的行为已经构成违约。根据《中华人民共和国民法典》第五百八十二条规定,履行不符合约定的,应当按照当事人的约定承担违约责任。因此孙先生等人可以根据与开发商之间签订的《商品房买卖合同》中关于违约责任的约定,通过法律途径,向开发商主张违约责任,以维护自己的合法权益。

另外,根据《最高人民法院关于人民法院办理执行异议和复议案件若干问题的规定》第二十八条,“金钱债权执行中,买受人对登记在被执行人名下的不动产提出异议,符合下列情形且其权利能够排除执行



房屋购买合同与收据。



的,人民法院应予支持:(一)在人民法院查封之前已签订合法有效的书面买卖合同;(二)在人民法院查封之前已合法占有该不动产;(三)已支付全部价款,或者已按照合同约定支付部分价款且将剩余价款按照人民法院的要求交付执行;(四)非因买受人自身原因未办理过户登记。”第二十九条,“金钱债权执行中,买受人对登记在被执行人名下的商品房提出异议,符合下列情形且其权利能够排除执行的,人民法院应予支持:(一)在人民法院查封之前已签订合法有效的书面买卖合同;(二)所购商品房系用于居住且买受人名下无其他用于居住的房屋;(三)已支付的价款超过合同约定总价款的百分之五十。”若孙先生等人担心自己购买的房屋因开发商与第三方的诉讼纠纷而被法院执行,可选择适用上述法律规定,向法院提出异议并提交相关证据,申请排除执行、解除查封,保障自己的合法权利。

观海新闻/青岛晚报 记者 徐美中

崂山区启动浮山周边小区整治 鲁信长春6小时拆除两处阳光房



阳光房拆除现场。

本报2月20日讯 搭起一台升降机运下玻璃板,楼顶的阳光房轻松搞定……这是20日发生在鲁信长春小区中的一幕。当天,崂山区综合执法局启动拆违工作,在该小区清理了两处违法建筑。

20日下午2时,记者在前往鲁信长春花园途中经过银川东路时,远远地便能看到临街99号楼楼顶有两处阳光房。当记者进入鲁信长春花园小区时,99号楼旁已经搭建起了一台升降机,负责施工的工人正在将拆除的玻璃板运上卡车。

“执法人员是在日常巡查中发现小区99号楼楼顶的这两处违建阳光房。通过前期走访沟通,当事人

同意拆除。”崂山区综合执法局直属二中队副中队长曲军涛告诉记者。

“我们组织了20余名工人和专业施工设备,今天上午9时进场,下午3时完成了两处共计约30平方米的太阳房拆除。”曲军涛对记者说。随着鲁信长春花园两处阳光房的拆除,崂山区浮山周边小区及重点楼院违建整治工作正式启动。“鲁信长春花园共有约800处违建,按照计划,5月底完成全部拆除工作。”

为认真贯彻落实省、市、区关于违法建设治理工作相关部署,改善小区居民居住条件,提升浮山周边小区人居环境,结合城市更新和城市建设三年攻坚行动,崂山区决定今年开展对浮山周边小区及重点违法建设整治专项工作。

崂山区综合行政执法局采用无人机航拍、3D建模、实地查看等多种方式对小区内违建进行摸排,准确定位、评估违建,为后期拆除施工提供科学依据。在违建拆除后,崂山综合行政执法局会根据楼宇拆除实际情况制定房屋防水方案,对圈占绿地部分实施复绿,消除当事人的后顾之忧,提升小区居住品质。

根据青岛市对浮山公园周边区域违建治理工作部署,崂山区综合行政执法局力争9月底前完成25个浮山周边小区及重点楼院违建整治,全力推进城市更新和城市建设三年攻坚行动。

(观海新闻/青岛晚报 记者 陈小川)

11家物业服务企业 为AAA级 全市物业服务企业信用等级公布

本报2月20日讯 记者20日从市城市管理局获悉,为提高物业服务企业服务水平,营造诚实守信的市场环境,根据《山东省物业服务企业信用信息管理办法》有关规定,该局公布了全市物业服务企业信用等级情况,评价信息截至2月17日,由“山东省物业企业信用信息管理系统”实时生成。其中,11家物业服务企业为AAA级,12家物业服务企业为AA级,29家物业服务企业为A级,1840家物业服务企业为B级,71家物业服务企业为C级。其余未纳入信用评价管理的物业服务企业为C级(缺失)。企业信用等级作为对物业服务企业实施分类监管,以及前期物业服务招标、业主大会选聘物业服务企业、表彰评选推介等活动的重要参考依据,实行守信激励、失信惩戒。

(观海新闻/青岛晚报 记者 徐美中)



扫码看各物业企业信用等级情况