

瀚海航城全体业主联合声明书

致郑州航空港经济综合实验区管委会、郑州市住房保障和房地产管理局，郑州市城乡建设局、中国银保监会河南监管局、尉氏县人民政府、尉氏县住房和城乡建设局、各贷款商业银行（招商、光大、交通、建行、工商、中原、兴业、中信、农业、浦发、广发、平安、民生、渤海、郑州银行、中国银行、焦作中旅等）、河南瀚海港汇置业有限公司：

我们是瀚海航城的业主，从事着一份卑微贫贱的工作，生活窘困，收入微薄，但我们始终保持善良淳朴，从购房至今，按月还款从未懈怠，无论社会怎样，依然遵纪守法。

瀚海航城项目自 2017 年陆续开盘以来，目前 1-11 期已售罄，13500 余套房子售出，销售额预计约 100 亿元。

一、瀚海航城 1-11 期目前现状

1-2 期原定于 2021 年 6 月 30 日交房。工程目前大部分完成，还有部分扫尾工作需要完善，景观绿化已经完成。瀚海港汇于 2021 年 6 月 30 日书面通知业主交房，截至目前交房 1000 户左右。但由于瀚海港汇没有工程验收，在房管局没有备案，在不具备交房条件的情况下交房（已交房屋现使用临时水电，没有热力和燃气，不具备基础的生活居住条件），业主无法办理不动产权证。目前已暂停交房。瀚海港汇违法违规交房，未交房屋延期违约，且没有得到瀚海港汇确切的解决方案和交房时间承诺。1、2 期 500 余户业主全款购房，

而瀚海航城一直未签订《购房合同》，造成施工方起诉瀚海航城索要工程欠款，法院将 500 余套本属于业主的全款房查封。另外，已交房业主一次性缴纳了 1-5 年物业费，物业费 2.98 元/平米/月，严重超出《2022 年国家规定物业收费标准》。

3-4 期原定于 2021 年 12 月 31 日交房。瀚海港汇单方面给业主发出告知函，延期交房，未说明交房具体时间。目前 3 期工程外立面完成 90%和室内装修只刚开始，不到 5%，4 期工程外立面和室内装修只刚开始，不到 5%。且 3-4 期绿化均没有动工。

6 期原定于 2021 年 9 月 30 日交房。2019 年 7 月 20 日银行贷款发放至开发商，此时 6 期楼盘暂未封顶。目前主体框架已完成，外立面已完成 90%，绿化、车位均未动工。2021 年 9 月 30 日，瀚海港汇单方面发出通知，延期至 2022 年 3 月 31 日交房。目前仍未交房。2021 年 7 月 20 日郑州洪灾，停工至今。6 期 6 号楼底商未动工。

7 期原定于 2022 年 9 月 30 日交房。主体框架已完成，外立面、消防、绿化、车位均未动工。目前暂未收到瀚海港汇方面的延期通知。2021 年 7 月 20 日郑州洪灾，停工至今。依照现状，瀚海港汇在交房约定时间无法完成交房。7 期 1 号楼未建，目前地基积水，地下停车场积水未处理。

8 期原定于 2022 年 12 月 30 日交房。6 栋楼主体框架均已完成，外立面、消防、绿化、车位均未动工。目前暂未收

到瀚海港汇方面的延期通知。2021年7月20日郑州洪灾，停工至今。依照现状，工程进度延期，瀚海港汇在交房约定时间无法完成交房。

9期原定于2023年12月31日交房。主体框架均已完成，外立面、消防、绿化、车位均未动工。目前暂未收到瀚海港汇方面的延期通知。2021年7月20日郑州洪灾，停工至今。依照现状，工程进度延期，瀚海港汇在交房约定时间无法完成交房。

10期原定于2023年9月30日交房。主体框架已完成，外立面、消防、绿化、车位均未动工。目前暂未收到瀚海港汇方面的延期通知。2021年7月20日郑州洪灾，停工至今。依照现状，工程进度延期，瀚海港汇在交房约定时间无法完成交房。

11期原定于2024年6月30日交房。主体框架3栋已完成，其余均未完成，外立面、消防、绿化、车位均未动工。目前暂未收到瀚海港汇方面的延期通知。2021年7月20日郑州洪灾，停工至今。目前地基严重积水，一直未处理。依照现状，工程进度延期，瀚海港汇在交房约定时间无法完成交房。

2021年郑州“7·20”特大洪水后，瀚海港汇方面工程推进极其缓慢，9月底全面停工。

二、瀚海航城开发商等违背的法律条款及文件

《民法典》第五百八十四条规定：当事人一方不履行合

同义务或者履行合同义务不符合约定，造成对方损失的，损失赔偿额应当相当于因违约所造成的损失，包括合同履行后可以获得的利益；但是，不得超过违约一方订立合同时预见到或者应当预见到的因违约可能造成的损失。瀚海航城逾期未交房，已构成违约事实；而目前一直处于停工状态，未按工程进度如期推进，未交房也已构成潜在违约。

《民法典》第五百八十五条规定：当事人可以约定一方违约时应当根据违约情况向对方支付一定数额的违约金，也可以约定因违约产生的损失赔偿额的计算方法。

当事人就迟延履行约定违约金的，违约方支付违约金后，还应当履行债务。

瀚海航城已构成违约责任，需向全体业主承担违约责任。

《民法典》第五百二十七条规定：应当先履行债务的当事人，有确切证据证明对方有下列情形之一的，可以中止履行：

- （一）经营状况严重恶化；
- （二）转移财产、抽逃资金，以逃避债务；
- （三）丧失商业信誉；
- （四）有丧失或者可能丧失履行债务能力的其他情形。

当事人没有确切证据中止履行的，应当承担违约责任。

《中国人民银行中国银行业监督管理委员会关于加强商业性房地产信贷管理的通知》（银发〔2007〕359号）规定：“商业银行发放的房地产开发贷款原则上只能用于本地

区的房地产开发项目，不得跨地区使用。对于需用于异地房地产开发项目并已落实相应风险控制措施的贷款，商业银行在贷款发放前应向监管部门报备”。

《开封市人民政府关于印发开封市新建商品房预售资金监管办法的通知》（汴政〔2018〕25号）第十条规定：“新建商品房预售资金只能用于购买该项目开发建设必需的建筑材料、设备和支付工程建设的施工进度款、缴纳法定税费、偿还本工程开发贷款及支付本工程其他相关费用。”

瀚海航城需向全体业主公开瀚海航城实际经营情况，包括财务状况、目前监管资金余额、工程进度情况等。

《商品房买卖合同管理条例》第十四条规定：“房地产开发企业、房地产中介服务机构发布商品房销售宣传广告，应当执行《中华人民共和国广告法》、《房地产广告发布暂行规定》等有关规定，广告内容必须真实、合法、科学、准确。”

《商品房买卖合同管理条例》第十五条规定：“房地产开发企业、房地产中介服务机构发布的商品房销售广告和宣传资料所明示的事项，当事人应当在商品房买卖合同中约定。”而瀚海在销售过程中，宣传页存在夸大宣传，将瀚海港汇包装成思念集团（上市外资企业，2019年全国农产品加工业100强企业）旗下公司（实际并未有联系），误导购房业主。

《商品房买卖合同管理条例》第四十条规定：“房地产开发企业将未组织竣工验收、验收不合格或者对不合格按合格验收的商品房擅自交付使用的，按照《建设工程质量管理条例》

的规定处罚。”瀚海港汇 1、2 期住房未达到交房标准即交房，已违反相关规定。

《住房和城乡建设部关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》（建房〔2010〕53 号）强调：“商品住房预售资金要全部纳入监管账户，由监管机构负责监管，确保预售资金用于商品住房项目工程建设；预售资金可按建设进度进行核拨，但必须留有足够的资金保证建设工程竣工交付。”又强调“商品住房交付使用条件应包括工程经竣工验收合格并在当地主管部门备案、配套基础设施和公共设施已建成并满足使用要求、北方地区住宅分户热计量装置安装符合设计要求、住宅质量保证书和住宅使用说明书制度已落实、商品住房质量责任承担主体已明确、前期物业管理已落实。房地产开发企业在商品住房交付使用时，应当向购房人出示上述相关证明资料。”又强调“房地产经纪机构和执业人员不得炒卖房号，不得在代理过程中赚取差价，不得通过签订“阴阳合同”违规交易，不得发布虚假信息和未经核实的信息，不得采取内部认购、雇人排队等手段制造销售旺盛的虚假氛围。”

《中国人民银行中国银行业监督管理委员会关于加强商业性房地产信贷管理的通知》（银发〔2007〕359 号）规定：商业银行只能对购买主体结构已封顶住房的个人发放住房贷款。从 6 期开始，部分楼栋未封顶，业主即收到银行的放款信息。

《开封市人民政府关于印发开封市新建商品房预售资金监管办法的通知》（汴政〔2018〕25号）第九条规定：“开发企业在与购房人签订《商品房买卖合同》前，应将预售资金监管账户开户银行及监管账户明确告知购房人。购房人应按商品房买卖合同约定的时间，凭开发企业出具的新建商品房预售资金缴款通知书，将房价款直接存入新建商品房预售资金监管账户。

购房人应当凭新建商品房预售资金交款通知书，将房价款直接存入新建商品房预售资金监管账户。

申请购房贷款的，贷款银行或住房公积金管理机构应将购房贷款直接划入相应的监管账户。”

《关于继续做好商品房预（销）售行为规范工作的通知》（郑房〔2016〕50号）规定：“商品房预售款必须严格按照有关规定，专户存储、专款专用。凡属售房资金（包括首付款、分期付款、按揭贷款等），必须及时进入监管账户，不得账外循环。在预售资金使用方面，要将监管工作向后延伸，及时跟进，确保批准使用的资金给付到相关单位，杜绝资金截留、变更用途等现象发生，确保资金划转到位率。”

部分业主的购房合同上并未写明监管资金账户，而直接写的是“账户名称：河南瀚海港汇置业有限公司 账号：4105 0166 6637 0000 0162”等。

《开封市人民政府关于印发开封市新建商品房预售资金监管办法的通知》（汴政〔2018〕25号）第十六条规定：

“监管账户开户银行未按照规定或者协议约定及时入账、拨付商品房预售资金的，由主管部门责令改正；擅自拨付新建商品房预售资金的，由主管部门责令追回款项。”《关于继续做好商品房预（销）售行为规范工作的通知》（郑房〔2016〕50号）规定：“预售资金监管部门要进一步健全完善商品房预售款监管工作机制，在加强监管工作的同时，配合人行做好对开展预售款监管业务的商业银行的定期巡查工作。对发现的违规行为，监管部门要及时抄告各相关单位，各相关单位应配合监管部门，采取必要措施督促整改。”监管银行和监管部门存在工作疏漏，需负责追回相关款项。

三、瀚海航城全体业主要求

经瀚海航城全体业主集体商榷，特作出如下联合要求：

1、瀚海港汇需公开所有放款收账账户及账户内资金使用流向说明，以及资金监管账户目前剩余款和业主的预交款项（契税、车位费、物业费、维修基金）等，同时还要公开工程进度情况以及对应的资金量。瀚海港汇还需公开所欠施工方、供货商等的欠款详情。

2、政府相关部门有责任联合涉事银行追回未监管款项。

3、政府有责任为开发商、银行、建设方、供货方、业主共同磋商工程复工提供平台和机会，积极推进 1-2 期交房及 3-11 期复工，并落实各期最新交房时间。

4、工程复工后各方有权利进行工程监督，瀚海港汇需向各方公开进度情况，接受监督。

5、如果政府相关部门和银行无法追回相关款项，瀚海港汇方面资不抵债，无力承担后续复工建设，政府有责任落实 7.28 政治局会议：压实地方政府责任，“稳民生”，“保交楼”。政府注资，积极推进债务重组，工程复工。

6、瀚海港汇违约在先，政府相关部门和各商业银行监管不力，造成工程资金链断裂，停工烂尾。在工程未复工前，贷款业主有权利停息停贷。

7、瀚海港汇虚假宣传，明星诱导宣传，违反《中华人民共和国广告法》、《房地产广告发布暂行规定》等法律。

附：瀚海航城全体业主签名附件每人一份

瀚海航城全体业主

2022 年 月 日

主送：郑州航空港区人民政府、郑州市住房和城乡建设局、银监会郑州市监管分局、尉氏县人民政府、尉氏县住房和城乡建设局

转送：各贷款商业银行（招商、光大、交通、建行、工商、中原、兴业、中信、农业、浦发、广发、平安、民生、渤海、郑州银行、中国银行、焦作中旅等）、河南瀚海港汇置业有限公司

附件：

瀚海航城业主签名（需按手印）：

期 号楼 单元 室

业主姓名：

身份证号：

贷款银行：

联系方式：

（请手抄一遍下面一行字，并摁手印）

本页只用于《瀚海航城全体业主联合声明书》，维护本人合法权益！