拒绝收房告知书

昆明启平置业有限公司：

本人与你公司于20 年 月 日签订了《[商品房买卖合同](https://baike.fang.com/item/%E5%95%86%E5%93%81%E6%88%BF%E4%B9%B0%E5%8D%96%E5%90%88%E5%90%8C/2050889" \t "https://zhishi.fang.com/xf/_blank)》(合同编号为： )，本人作为买受人购买了你公司开发建设的位于昆明市呈贡区的中国铁建·山语桃源（报建名：檀院/棠院小区）房地产住宅项目。该项目未能在合同约定期限内，即2021年12月31日前交付。 2022年 月 日，你公司通知业主接房，本人于 2022年 月 日到现场进行接房验收工作。经验收，你公司在园林、景观、中轴水系项目及重要基本配套设施项目方面减配较多，导致整个小区品质严重下降，业主受到重大损失，同时未能满足合同约定的要求及商品房销售时的宣传及承诺。因此，特向你公司发出拒绝收房告知书（车位包括在内），相关理由如下：

一、你公司交付的商品房不符合云南住房和城乡建设厅和云南省工商行政管理局共同制定的《商品房买卖合同（预售）》中第九条商品房交付条件的以下内容，在通知接房时无法提供：

1.建设工程竣工验收备案证明文件（表内各项 有/没有，缺一不可）；

2.商品房已取得房屋测绘报告（有/没有）；

3.住宅使用说明书（有/没有）；

4.住宅质量保证书（有/没有）；

**备注：此4项资料查看原件**

该小区按法律法规无法满足交付条件，买受人有权依法拒绝接收此房屋，由此产生的逾期交房违约责任由你公司承担。

1. 你公司无法满足云南住房和城乡建设厅和云南省工商行政管理局共同制定的《商品房买卖合同（预售）》中第十条第（一）项〈基础设施设备〉中明文规定：交付时完成室内燃气管道的敷设，并与城市燃气管网连接，保证燃气供应。依据此条则出卖人不具备商品房交付条件，项目无法满足燃气供应，买受人有权拒绝收房。由此产生的逾期交房违约责任由你公司承担。
2. 目前配套的学校无法交付，不符合《昆明市人民政府办公厅关于印发昆明市新建扩建居住区配套教育设施建设管理规定的通知》要求，不具备验收备案条件，请你公司抓紧整改，若逾期整改未达要求，需承担违约赔偿或退房责任。

四、你公司交付的商品房不符合商品房销售时的宣传及销售承诺：

1．按你公司销售承诺，小区配套师专附小，但交房时仍未见学校落地，虚假宣传，欺骗买受人。

2．按你公司沙盘呈现及销售承诺，檀院及棠院小区的主要甚至是重要景观：**“中轴水系、小桥流水、时空隧道、玻璃栈道及青山雾雨，花草海甸”**等高端贝尔高林绿化是该项目的**卖点和亮点**，但交付时并没有得到呈现，属于严重减配，私自降低小区品质，侵犯买受人利益。

3.按你公司沙盘呈现及销售承诺，小区配套公园：**四季花海公园、绿野仙踪公园、彼岸格桑公园、户外拓展公园**等四大主题公园，为项目的**卖点和亮点**，到目前为止没有得到呈现。小区内部景观、绿化减配明显，与你公司沙盘呈现及销售承诺不符，也不符合你公司所承诺的园林设计为知名的**“贝尔高林公司”。**

五、小区目前的供水、供电属于**临时设施**，并未按合同要求在交付房屋时接入市政管网，且临时水、电费用收取依据及价格到目前为止均未公开。因此，由此产生的逾期交房违约责任由你公司承担。

六、公司的物业收费较周边小区价格虚高，且没有公开物业收费的相关依据和明细。物业费中的各项费用没有充足的文件支持，物业合同属**“霸王条款”**，**要求修改物业合同或增加补充协议，否则买受人拒不接受。**

七、进入小区道路未达到交付标准，目前是**“雨天泥泞，晴天扬尘”。小区内部道路两侧绿化、景观及排水工程尚未完成，小区内部道路路面施工尚未完成。**

八、目前小区的现状不满足生活居住的最基本条件，房屋内部暂未进行验收，待满足居住条件，所有验收合格接房后，方才缴纳物业费，而非从你公司发放接房通知书起缴纳物业费。

鉴于上述客观存在的问题，现正式告知你公司：在你公司交付的商品房满足相关法律规定和合同约定的标准之前，买受人暂停接房。请你公司抓紧完成上述问题整改，达到交付条件，并出示该商品房已取得的建设工程竣工验收备案证明文件《竣工验收备案表》、《住宅质量保证书》、《住宅使用说明书》原件后，再由你公司另行通知买受人接房，期间产生的逾期交房违约责任由你公司承担。

本通知自发出之时起生效，特此通知！

业主签字：

2022年 月 日