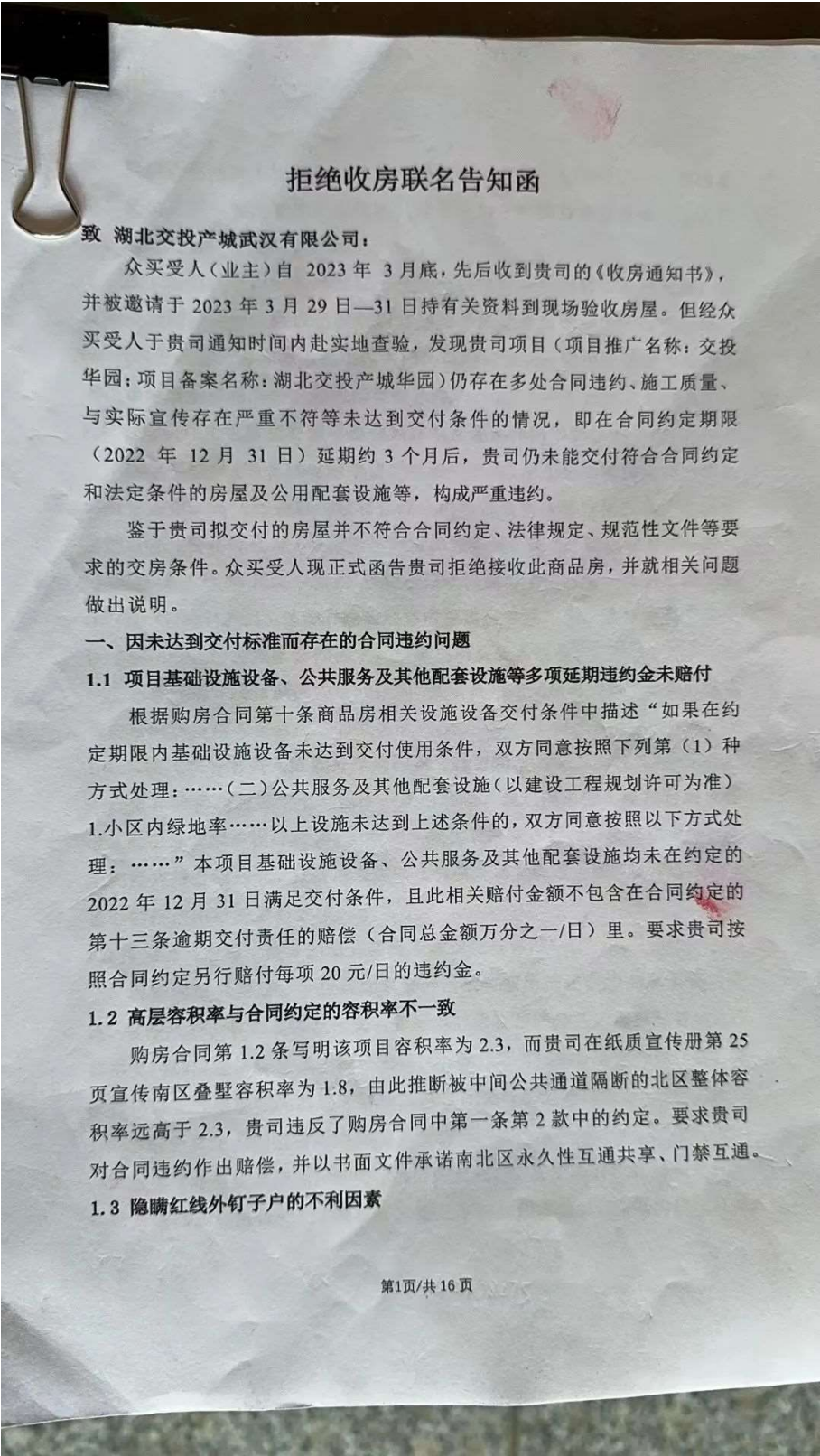


一小区发布“拒绝收房联名告知函”

原创 风云武汉 风云武汉 2023-04-02 19:01 发表于湖北

以下内容来自交投华园业主，作者交投华园业主：



拒绝收房联名告知函

致湖北交投产城武汉有限公司：

众买受人（业主）自 2023 年 3 月底，先后收到贵司的《收房通知书》，并被邀请于 2023 年 3 月 29 日—31 日持有关资料到现场验收房屋。但经众买受人于贵司通知时间内赴实地查验，发现贵司项目（项目推广名称：交投华园；项目备案名称：湖北交投产城华园）仍存在多处合同违约、施工质量、与实际宣传存在严重不符等未达到交付条件的情况，即在合同约定期限（2022 年 12 月 31 日）延期约3 个月，贵司仍未能交付符合合同约定和法定条件的房屋及公用配套设施等，构成严重违约。

鉴于贵司拟交付的房屋并不符合合同约定、法律规定、规范性文件等要求的交房条件。众买受人现正式函告贵司拒绝接收此商品房，并就相关问题做出说明。

一、因未达到交付标准而存在的合同违约问题

1.1 项目基础设施设备、公共服务及其他配套设施等多项延期违约金未赔付

根据购房合同第十条商品房相关设施设备交付条件中描述“如果在约定期限内基础设施设备未达到交付使用条件，双方同意按照下列第（1）种方式处理：……（二）公共服务及其他配套设施（以建设工程规划许可为准）1.小区内绿地率……以上设施未达到上述条件的，双方同意按照以下方式处理：……”本项目基础设施设备、公共服务及其他配套设施均未在约定的 2022 年 12 月 31 日满足交付条件，且此相关赔付金额不包含在合同约定的第十三条逾期交付责任的赔偿（合同总金额万分之一/日）里。要求贵司按照合同约定另行赔付每项 20 元/日的违约金。

1.2 高层容积率与合同约定的容积率不一致

购房合同第 1.2 条写明该项目容积率为 2.3，而贵司在纸质宣传册第 25页宣传南区叠墅容积率为 1.8，由此推断被中间公共通道隔断的北区整体容积率远高于 2.3，贵司违反了购房合同中第一条第2 款中的约定。要求贵司对合同违约作出赔偿，并以书面文件承诺南北区永久性互通共享、门禁互通。

1.3 隐瞒红线外钉子户的不利因素

第2页/共 16 页购房合同附件十二中的红线外不利因素并未提及钉子户这一不利因素，由于贵司对该不利因素的刻意隐瞒，对于该钉子户的存在而导致小区大门无法通行的责任由贵司全部承担。

基于贵司在合同中未尽到钉子户这一红线外不利因素的告知义务，以及购房合同附件一：建设工程规划方案总平面图中所描绘的小区大门外为20 余米宽道路，而实际当前小区大门无道路的现状，贵司存在合同违约，须在该道路建设完成后方能达到交付条件。



1.4 对潜在住宅性质变更而导致合同违约问题未作出书面承诺

本项目地块《国有建设用地使用权出让合同》中不包括配建保障性住房的条件条款，贵司在销售过程和合同中也未告知项目部分楼栋会纳入保租房的计划（贵司母公司（湖北交投产城控股集团）在“产城控股集团”公众号 2023 年2 月 22 日文中提到“积极推动保租房工作落实，计划推动一期G1\G2\ G11\G12\G15 号楼五栋高层完成保租房手续”），该行为属于改变住宅使用性质，违反了合同约定，严重影响买受人权益。

对于该潜在违反合同约定的行为，要求贵司在交房时提供“未来不将项目内任何房屋纳入保租房”的书面承诺。

1.5 未将飞机噪音列入红线外不利因素进行告知

依据购房合同第十七章第十七条第四项，建筑隔声情况应符合国家标准《民用建筑隔声设计规范》，贵司需提供对应噪音检测合格证明文件，以证明噪声符合该标准。且贵司未告知飞机航线低空经过小区，噪音过大，严重影响住户生活与身心健康。

1.6 作为公共走道一部分的消防楼梯未达到交付标准

根据购房合同第二十三条建筑物分区所有权所描述，楼梯属于公共走道，附件六关于装饰装修及相关设备标准的约定描述公共走道应贴瓷砖，目前拟交付的房屋消防楼梯未铺设瓷砖，不符合交付标准，属于合同违约。要求贵司在完成消防楼梯的瓷砖铺设后再进行交付手续的办理。

1.7 不配合买受人在收房前进行房屋查验

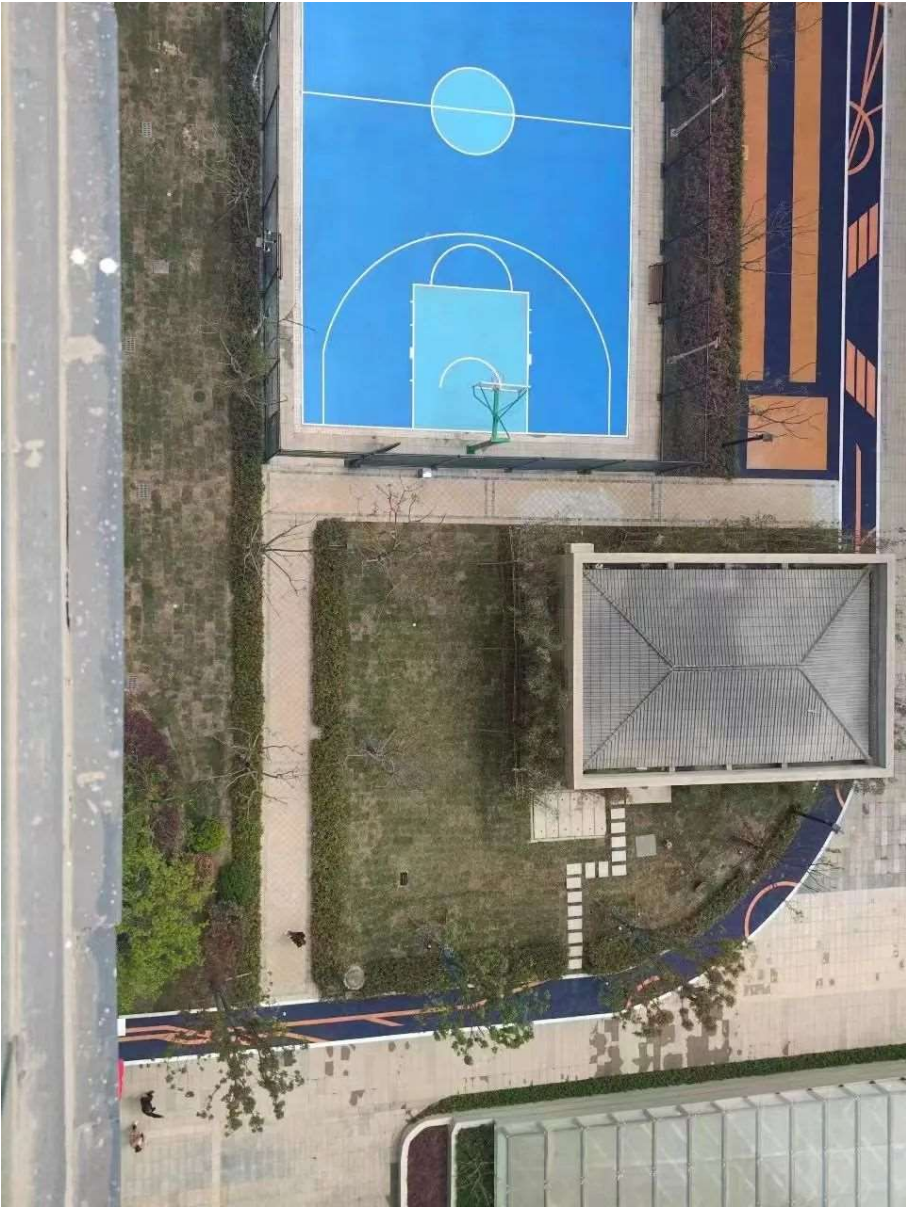
根据《商品房买卖合同》第十一条第三点规定，买受人有权在办理交付手续前对该商品房进行查验，要求收房前卫生间做闭水实验，确保房屋没有质量问题。而贵司在商品房交付验收时，不配合做室内闭水实验，致使防水功能无法检测。要求贵司积极配合买受人进行验房查验工作。

二、在施工质量、设计等方面存在违反规范性文件的问题

2.1 贵司公示的交付清单中，明确地库地坪采用金刚砂材质，而实际地面粗糙，还未投入使用就大面积开裂。违反了《建筑地面工程施工质量验收规范GB 50209-2010》第 5.5.12 中“面层与基层（或下一层）结合应牢固，且应无空鼓、裂缝”，第 5.5.14 中“面层表面应色泽一致，切缝应顺直，不应有裂纹、脱皮、麻面、起砂等缺陷”，要求进行认真整改。



2.2 小区内部地面草地、过道、篮球场存在大量积水问题，严重违反《园林绿化工程项目规范》国家标准 GB55014-2021 中关于排水相关要求；小区绿化区域边缘未设置挡水块，雨天污水漫延至小区道路，违反《居住绿地设计标准CJJ/T 294-2019》中 5.1 款第三条“应考虑地表水的汇集、调蓄利用与安全排放”。



2.3 部分房屋厨房出现渗水，墙面空鼓；卫生间防水材料出现蜂窝状，以及墙面空鼓；楼栋顶楼消防楼梯间墙面存在漏水，且墙面起皮。依据《建筑与市政工程防水通用规范》GB55030-2022，空鼓范围一般不能超过30*30CM，出卖人按照有关工程和质量规范、标准查验次日起 60 日内负责修复，并承担修复费用，维修费用及维修期间造成的其他损失由出卖人承担。

2.4 部分连廊玻璃出现松动，存在安全隐患；小区围墙和栏杆材质低劣，极易容易弯折，影响小区安全。依据《中华人民共和国建筑法》第六十二条建筑工程质量保修制度，应对存在的安全质量问题进行保修。

2.5 机动车库进出口高度太矮，车位宽度过窄，不符合《车库建筑设计规范》车行出入口高度为 2.2 米的要求。

2.6 建筑主色调违反《国有建设用地使用权出让合同》中的第十三条。规划图中的低楼层外墙材质，实际被替换为合成材料；高楼层外墙真石漆减配为普通外墙材料；土地出让合同要求建筑主色调“以浅灰色为主”，实际却是深灰色。

2.7 依据《物业收费管理办法》第十八条的规定：“物业管理企业未经业主、使用人同意，一次预收物业管理公共服务费不得超过6 个月”，而贵司收房通知中要求预先缴纳一年物业费，

在未经业主同意的情况下强行预收一年物业费严重违反国家相关规定。

2.8 G5 栋与 G6 栋架空层安装有娱乐设施，而购房合同附件十二红线内不利因素影响中，未提及 G5/G6 架空层有运动等娱乐设施。且根据 GB50096-2011《住宅设计规范》6.10 条规定：住宅建筑内严禁存放和使用甲、乙火灾危险性物品的商店、车间和仓库，以及产生噪声、振动和污染环境卫生的商店、车间和娱乐设施。要求贵司对架空层会因娱乐设施的设置而产生噪音、振动的设施进行拆除，并安装在室外空地处。

三、因虚假宣传、夸大宣传而存在的货不对板问题

3.1 销售过程中置业顾问宣传“样板间一比一还原”，样板间精装修吊顶后净高 2.95 米左右，实际室内层高净高仅 2.72m 左右，存在严重的事实不符；中间户型样板间阳台的洗衣机放置位，在实际房屋中也不存在。

3.2 一期购房合同第 7 页商品房基本情况第三条第 4 点该商品房层高为 2.9m，一般楼板厚度为 10cm（楼板厚度 10cm 是设计值，具体要申请竣工图查看），则楼层净高为 2.8m，但实测楼层净高为 2.72m，根据混凝土结构工程施工质量验收规范（GB 50204-2015）规定层高允许的偏差是±10mm，如若楼板厚度是 10cm，则净高在 2.79-2.81m 之间才符合规范，显然交投华园一期房屋层高不符合验收标准，贵司“偷”走了广大业主们的生活空间，入户头顶的入水管迫使业主不得不做吊顶，更压缩了层高，让人感到压抑，严重影响了业主们的居住感受。与样板间宣传的一比一还原也严重相悖，存在虚假宣传。

3.3 宣传的小区大门和楼栋入户门，与实际情况存在极大出入，品质减配；公区装修极其简陋廉价，与宣传视频和宣传手册中的品质严重不符。宣传展示的宋氏园林、架空层会所、智能入户、双大堂门厅都未兑现，小区实际绿化绿植品种廉价、数量稀少、草坪枯黄。要求贵公司按照宣传效果图进行整改，无法整改的部分应对业主作出相应的赔偿。



3.4 宣传距离地铁仅约 700 米，实际红线范围的直线距离至少 1200 米。对此，要求贵司对地铁的虚假宣传而导致的房屋价值进行赔偿。

3.5 G3 楼栋北面设置有垃圾房，沙盘和置业宣传垃圾房的门朝向外，实际正对楼栋大门，由此产生的气味、病菌、蚊虫等将严重影响生活和身体健康。且将垃圾房出入口设置为正对楼栋大门出入口，违反了住宅设计规范GB50096-2011 的第 6.10.4 中“住户的公共出入口与附建公用房的出入口应分开布置”的规定。

3.6 G5 楼栋与幼儿园绿化距离过近，沙盘布局与实际严重不符。

四、其他因施工质量而导致的问题

4.1 G5 楼栋在销售过程中未告知与其他楼栋设计不一致，没有径深空间，入户大厅通道宽度仅 80cm，过于狭窄严重影响居住使用，要求整改加宽到130cm。

4.2 销售宣传和交付清单中的环形夜光跑道变成彩色沙石跑道，还未投入使用就存在大量破损。

4.3 房间门框墙形状不规则，上下宽度相差过大；房屋过道和大厅地板厚度不统一，且地面未找平；房屋墙面阳角垂直误差过大。

4.4 小区品质不佳、质量堪忧，物业费和车位费却价格奇高，贵司口头承诺会做出调整价格的努力，但一直没有作出书面说明。要求开发商在交付前落实该书面承诺。

- 4.5 地库多处横梁存在蜂窝状和裂缝，后期整改仅仅是简单遮掩，仍然存在和蜂窝状裂缝，存在严重安全隐患。
- 4.6 地库多处存在严重漏水，整改打胶后没有明显改善，仍然存在漏水和渗水，长期处于该状况可能对建筑造成损害；非机动车库存在严重的大量积水，影响车辆安全。
- 4.7 地库车位和消防设施安装存在安全隐患，影响消防通道和消防设备的正常使用。
- 4.8 房屋内厨房、卫生间、阳台等位置存在大面积空鼓问题，且墙面部分因前期产生的孔洞以泡沫充填修复，需要对该问题进行重新施工整改。
- 4.9 消防楼梯（尤其是地下负一、负二层）墙面和房屋外墙（靠近连廊侧）存在大面积脏污的问题，需要进行清理整改，直到整个墙面清洁且颜色均匀一致。

综上所述，众买受人认为贵司已构成违约。为此，买受人有权拒绝接收不符合交房条件的房屋，现要求贵司对不符合约定的部分限期整改，能够整改的必须整改，不能整改的部分积极与买受人协商使用其他方式进行补偿替代。且众买受人保留对后续整改内容进行质量监督和验收的权利。

本通知自发出之日起生效，限贵司于本通知书发出之日起七日内对上述所有问题进行回复，众买受人将不再另行书面通知。如贵司逾期未给予回复，众买受人将保留通过司法途径追究贵公司违约责任的权利。

特此通知！

日期：

众业主签字：

关于交投花园：项目位于光谷花山片区，2020年6月首开，价格约15000元/平；2021年销售时，价格涨至18000元/平，项目为毛坯交付。

一期已售565套，待售1080套，此次交付包含已售的所有房源。据业主反映，目前，联名拒收的业主共296户，拒收函已经发送至开发商，但开发商尚未回复。

“风云武汉”点评：业主总结的问题非常详细，也非常专业。虽然仅代表业主观点，但如此大比例的业主拒收，已经足以说明问题。

没有什么好说的，希望开发商重视业主诉求，早日协商解决问题。

友情提醒：最近武汉楼市有回暖迹象，看房人逐渐多了起来。各位如有买房、卖房需求（包括新房、二手房），可以提前咨询“风云武汉”，在时间允许的情况下，我会免费为大家解答（微信号：qwer6851）；如有看房需求，也可以联系“风云武汉”带看，多一分保障，也过一分安心。

风云武汉 只推荐好房子

武汉各地区交流群已开通，关注公众号根据提示入群。
申请入群请备注区域，如光谷。