

又一楼盘业主集体发布拒绝收房通知书

原创 风云武汉 风云武汉 2023-06-03 19:15 发表于河南

以下内容来自武汉城建·融创御央首府业主，作者武汉城建·融创御央首府业主。

武汉城建·融创御央首府业主拒绝收房通知书

致:武汉地控馨盛置业有限公司(以下简称贵司或开发商):

本人是“武汉城建·融创以下内容来自御央首府”(以下简称御央首府)小区的业主。本人与贵司签署了《武汉市商品房买卖合同(预售)》。根据该合同，贵司应于2023年5月31日前向业主交付该项目商品房，交付房屋时，应达到合同所述及其他宣传履约的相关承诺条件。原则上交房通知书应该提前 30 天发给业主，然而，直到2023年5月24日，业主们才陆续收到交房通知书。

贵司未遵照报规文本以及销售宣传允诺的产品定位和标准完成御央首府的建设，随意更改公区景观配置，降低标准，多处减标减配，导致御央首府项目质不匹价，且问题众多，远未达到房屋交付条件。经慎重决定，**本人决定拒收房屋，并说明具体理由如下:**

贵司所开发的御央首府项目，在宣传、销售时，一直对标的是股东之一融创集团的“府”系高端楼盘。然而，经业主实地查看围栏、大门、地下车库、公区绿化等，都大失所望，质量问题不胜枚举，相关安全隐患也层出不穷。该楼盘呈现的具体问题(包括但不限于)如下:

一、交付前贵司应向本人提供以下资料

- (一)《竣工验收备案表》;
- (二)供水、供气、供电、通邮的永久使用证明材料;
- (三)房屋测绘报告;
- (四)《房地产(住宅)质量保证书》;
- (五)《房地产(住宅)使用说明书》;
- (六)《住宅合格证》;

(七)本人名下房产室内精装修工程竣工图及隐蔽验收记录;

上述文件中(一)至(六)项应出示原件并向本人提供加盖贵司公章的复印件, (七)项应载明水电等设施配置说明、有关设备安装预留位置说明, 装修注意事项等有关内容, 贵司应提供已加盖公章的原件给本人。

上述文件提供不全的, 视为贵司不符合交付标准, 本人有权拒绝收房, 由此产生的逾期交付责任由贵司承担。

二、(1)地下室渗水漏水严重, 需整改到位并由完整的施工整改记录

根据国家标准《地下工程防水技术规范》GB50108-2008, 《混凝土结构设计规范》GB50010-2010(2015版)、《混凝土结构耐久性设计标准》GB T50476-2019的规定。地下室防水应满足任意100m²的防水面积上的湿渍不超过2处, 单个湿渍的最大面积不领导大于0.1m², 且要满足设计使用年限50年的要求。请城建集团领导及主管建设部门现场验证是否满足国家标准, 是否满足正常使用50年的要求, 并做出房屋建筑交付业主后的后续维护的书面文件。

(2)、地下室部分混凝土构件缺陷严重, 整改存在不彻底, 需提供加固设计图纸, 重新整改到位并由完整的施工整改记录

经业主现场勘查，大量的构件混凝土保护层不满足设计要求导致钢筋大量锈胀，现场是否有凿除松散混凝土后再除锈阻锈后再修复保护层存在疑问，疑似仅有简单粉刷。局部区域(约400m²)梁板(疑似有柱)存在开裂严重，是否有对裂缝先进行处理再加固存在重大疑问，且部分加固措施存疑，尤其是粘碳布，像贴膏药一样，仅局部、单侧、半跨粘贴，没有足够的锚固长度。后浇带区域混凝土浇筑质量不密实，钢筋外露较多，承载力堪忧，存在安全隐患。业主严重怀疑地下室的病害处理是否有正式的设计蓝图，是否有由加固资质的单位进行施工，是否隐患得到根除。另外，地下室顶板加腋处存在较多施工质量问题则直接忽略。请城建领导和主管建设部门严查施工记录，出示加固施工蓝图，提供施工单位的资质、合同等正式文件，对病害处理不到位的重新整改，以保证结构的安全及满足设计年限50年的要求，并做出房屋建筑交付业主后的后续维护的书面文件。另外也请关注塔楼的结构施工质量问题，根据2022年8月26日工地开放日业主代表的检查，发现上部塔楼也存在众多的质量缺陷，且未做任何处理就简单粉刷装修。

此处整改情况，请提供请贵司提供符合规定完整的整改记录，质监站及相关部门对整改验收通过的签字、盖章文件。如贵司无法提供以上整改记录及签字、盖章文件，本人将拒绝收房，由此产生的逾期交付责任由贵司承担。

三、小区内配套、围栏与宣传不符，教育资源未兑现

根据《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释(2020修正)》第三条的规定，商品房的销售广告和宣传资料为要约邀请，但是出卖人就商品房开发规划范围内的房屋及相关设施所作的说明和允诺具体确定，并对商品房买卖合同的订立以及房屋价格的确定有重大影响的，构成要约。该说明和分诺即使未载入商品房买卖合同，亦应当为合同内容，当事人违反的，应当承担违约责任。《广告法》第二十八条规定，广告以虚假或者引人误解的内容欺骗、误导消费者的，构成虚假广告。《刑法》第二百二十二条规定，利用广告对商品或者服务作虚假宣传，情节严重的，处二年以下有期徒刑或者拘役，并处或者单处罚金。

广告也应视为合同内容，虽贵司为项目制作的沙盘等建筑模型标明了“仅供买受人参考，有关内容以《买卖合同》及本补充协议为准”，这种情况同样不合理，本人不予认可。此条款不能成为贵司违反“《合同法》《广告法》”进行虚假宣的条件，商业广告和宣传资料都是要约条件，是本人决定购买贵司商品房的关键因素。

以上问题请贵司给予答复整改及兑现时间，如未答复视为贵司不符合交付标准，承认虚假宣传，本人有权拒收房屋，由此产生的逾期交付责任全部由贵司承担，本人有权追究贵司虚假广告诱导购买该商品房的法律責任。

卖房时宣传了附近多所学校，唯独对口的丹水池小学只字不提

四、御央首府项目减配、降标举例（因内容过多，业主列举了20余项，篇幅问题，不再一一展示）。

连廊（业主6月3日拍摄于现场）

五、室内精装修存在的问题（精装修3000元/平）

1、部分房间墙面及厨卫顶面存在渗水；

- 2、瓷砖破损;
- 3、墙面鼓包, 墙纸粘贴不达标;
- 4、鞋柜柜面不平;
- 5、房门合不上;
- 6、客厅栏杆未装;
- 7、墙面有洞;
- 8、踢脚线缺失;
- 9、洗手台未勾缝、洗手台柜门组装错误。

六、业主诉求

以上列举的只是目前业主发现的一部分问题, 其他的问题还有待贵司核查。综上所述, 御央首府项目存在严重的安全问题(如防火封堵未完成等)、质量问题(如地下室顶棚和墙面存在渗水、部分区域梁板柱需加固等)与虚假宣传问题。

业主的诉求(包括但不限于)如下:

1、希望贵司对以上问题及潜在的问题引起高度重视, 在收到本拒收通知后, 于15日内对全部问题做出整改方案, 并邀请业主一同审阅整改方案, 确认无误后开始整改, 整改期限为30日。整改完毕之后通知业主现场确认是否达到前期宣传标准和质量, 确认无误后方可通知业主收房。否则, 全体业主将保留行使一切合法的方式维护自身权益的权利, 所造成的一切损失及法律责任, 将由贵司承担。在贵司未妥善解决上述问题前, 全体业主将采取包括但不限于以下措施以维护自身的合法权益:

(1)依法绝收房并暂不缴纳维修基金和物业服务费(整改验收完毕前的所有物业费由贵司承担);

(2)通过法律程序提起联名诉讼, 追究贵司虚假宣传及合同违约的责任;

(3)依法成立业委会, 更换贵司选定的湖北融创物业服务有限公司;

(4)通过向相关主管部门投诉举报的方式督促贵司完成公共区域整改义务, 依法追究贵司的虚假宣传、不作为等责任;(5)向新闻媒体曝光贵司的虚假宣传及减配事实。

2、请武汉市住房保障和房屋管理局、武汉市城乡建设局、武汉市市场监督管理局等相关监管单位督促上述问题的整改执行，并就违法违规事宜依法查处并给予行政处罚，就各类验收事宜的真实性进行核实。

3请武汉市房产交易中心依法履行御央首府项目的资金监管义务，在不少于80%的业主签署完毕收房确认书并确认该项目不再存在重大矛盾纠纷隐患之前，不得违规释放监管资金尾款，否则全体业主将追究监管不到位的法律责任。

4、请中国银行保险监督管理委员会、中国银行监督管理委员会湖北监管局对资金监管银行即中信银行股份有限公司武汉江汉路支行履行监督职责并随时核实监管情况，如有违规释放监管资金，请及时制止并处罚。

综上所述，特此通知！

武汉城建·融创御央首府业主

2023年5月31日

“风云武汉”获悉，业主已于2023年6月日3下午将集体签字的拒收函送至开发商手中。
“风云武汉”继续关注。

友情提醒：各位如有买房计划，可以提前找“风云武汉”排雷，在时间允许的情况下，“风云武汉”可免费提供咨询服务，为大家推荐真正的好楼盘。如有看房需求，“风云武汉”也可以提供带看。此外，如需咨询良心中介，也可以找“风云武汉”推荐。

喜欢此内容的人还喜欢

总投资934亿！史上最贵地铁要启动了
临港873



四条轨道交通 这个近郊区域准备“起飞”
佳爷房谈



第三西通道要来？海沧传来惊天利好？
中线为王

