

疫情期期间新房延期交付，业主如何维权？



【律师说房】

本栏目由法舟律师事务所提供支持

受新冠病毒疫情影响，2020年过年期间几乎所有在建楼盘都处于停工状态。这种状况下，很多新房难以按照商品房买卖合同约定的日期交付，而部分业主也因为延期交付导致自身利益受损，通过12345市民服务热线或其他渠道投诉。那么，受疫情影响而导致延期交付的情形，开发商是不是需要承担责任？业主能否向开发商进行索赔？

【案例】 市民文女士2019年6月25日在本市某开发区购买了一套商品房，已全款付清房款，《商品房买卖合同》中写明2020年4月20日前交房，如延期交付的需按照已付房款总金额的日千分之一承担违约金。2020年3月1日，开发商书面通知文女士，因受新冠病毒疫情影响，其所购买的商品房无法按约定日期交付，何时交付后期另行通知。后来开发商工作人员又电话联系文女士，告诉文女士开发商正在组织工人复工，如工人全部到岗且建筑材料供应不受影响的情况下，文女士所购买的商品房预计在8月底前交付。文女士心里很不安，这是她买给儿子的婚房，原计划交付后装修半年然后儿子可以在年底前入住。由于担心儿子婚房拖延日久，她还特地让儿子去工地现场看看，了解最新情况。现在因疫情问题导致无法实现预定的目标，而当地向开发商询问是否能够赔偿延期交付违约金的时候，开发商工作人员明确告诉她这属于不可抗力，不是开发商的责任，开发商不会赔偿。

江苏法舟律师事务所张虎律师对疫情期间商品房交付延期问题分析如下：

1、疫情是否属于不可抗力？

所谓不可抗力，是指合同订立时不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。包括自然灾害、如台风、地震、洪水、冰雹；政府行为，如征收、征用；社会异常事件，如罢工、骚乱三方面。针对目前的延期交房情况，对于因疫情防控不能履行合同的当事人来说，属于法律规定的“不能预见、不能避免且不能克服”的不可抗力，一般违约方都可以根据不可抗力主张免责，但个案中是否构成不可抗力及免责程度要看具体情况，一般要看违约方的违约原因、合同双方关于不可抗力的书面约定、违约方有无在不可抗力发生后及时有效止损等。

2、文女士是否可以要求开发商承担延期交付的违约责任？

开发商是否要承担违约责任应根据违约的原因分析，如不属于不可抗力等法定或双方合同约定的免责事由，房产商是需要承担违约责任的，否则可根据不可抗力等法定或双方合同约定的免责事由主张免责。

具体到文女士的情形，开发商可以援引不可抗力条款主张全部或部分免责，但应合理确定交付顺延时限，也即开发商主张免责的期间应自疫情开始计算至疫情结束时止。根据《江苏省关于涉新冠肺炎疫情买卖合同

纠纷案件审理指南》，对于新冠肺炎疫情，一般情况下根据当事人住所地或合同履行地省级人民政府启动重大突发公共卫生事件一级响应的时间来作为不可抗力的起算点。随着疫情防控应急级别调低，对企业复工复产、交通运输等方面管制政策逐步取消，根据具体案件中疫情防控对合同履行或行使权利的实际影响，来合理确定不可抗力终止时间。也就是说如果开发商将免责期间任意扩大的，或者没有采取积极措施复工，导致房屋交付延期的，开发商应对该部分延期的损失承担赔偿责任。

张虎律师提醒，疫情期间遇上延期交房，要仔细分析延期的类型，确定正确的维权方式。一是仔细查看与开发商签订的商品房买卖合同，看合同中关于延期交房是否有相关约定。如果合同有约定，按照合同中约定的条款执行。二是购房者要知道开发商为什么延期交付。如果受到不可抗力因素，如这次的疫情暴发，或是政府一些政策的调整、法律的变更等，开发商的责任可相应地减轻或免除。若是开发商不能举证证明逾期交房是受疫情防控措施影响或任意扩大疫情影响的后果的，则可能会被要求承担违约责任。

(小维)

华润置地致敬最美逆行者 助力医护人员暖心置业

2020年，一场新冠疫情席卷全国，打乱了所有人原本的生活。在这场无声的战“疫”里，无数人坚守岗位，贡献着自己的力量，将点滴努力汇成强大的能量。其中，最是和每个人息息相关的，莫过于身边的物业人员！

如果说以前，物业只是业主生活质量的管家；那现在，物业已经完全成为了生命安全的保护伞。像华润物业就是典型的“别人家的物业”，封闭小区、进出登记、体温检测、消毒清洁早已成为常规操作，甚至还提供打印网课材料送上门、食材送上门、外卖保温箱等服务，完备而贴心的家园防线，让人感叹，不愧是央企大品牌，关键时刻绝对值得信赖。

今年是华润置地进入无锡的第15个年头，它见证了新世纪以来无锡这座江南城市的繁荣与发展，更在特殊期间与城市共渡难关。华润置地运用行业内标杆性质的建造力与服务力，



为美好而不懈努力着，献出责任央企的一分力量！

如今疫情逐步缓解，我们深知，这一切的到来，都离不开最美逆行者的坚持和守护。他们奉献的不仅是汗水、泪水，更是生命。这场逆行，他们义无反顾。据悉，华润置地为向白衣天使们

致敬，“春光焕新GO”特别活动中，即日起至3月31日，江南府、万象公馆、悦府、公元九里四盘上线医护人员专属购房优惠，助力英雄们置业安家！

你们守护世界，华润置地守护你们的牵挂，携手并进，共建城市美好未来，无锡正越来越好！



读者:138****6131

你好！我想在沁园新村购买两房的二手房，要求户型方正，南北通透，采光要好，价格90万元以内，请推荐，谢谢。

推荐房源：沁园新村 3室1厅1卫 面积60.07平米 楼层一楼 售价88.8万

推荐理由：沁园新村位于南长片区清扬路以西，金城路以北，运河东路以东，太湖大道以南，地铁一号线清名桥、人民医院双地铁口，临近太湖广场、茂业百货(清扬店)、无锡国际招商城等商业配套，毗邻家乐福、沃尔玛超市、沁园农贸市场、清名桥集贸市场、市儿童医院、人民医院、建设银行、中国银行、商业银行等日常配套，生活便利，交通便捷。

该房三室一厅一卫，主卧朝南带院子，两房和厨房朝北，南北通透，全明户型，位于一楼，出入方便，使用面积大。全新精装，保养好。

读者:135****5812

你好，我想在梁溪路段购买两房的二手房，要求户型方正，南北通透，采光要好，要装修好的，只要房子符合要求，价格随行就市。请帮忙推荐。

推荐房源：阳光嘉园 2室2厅1卫 面积68.74平米 楼层居中 售价145万

推荐理由：阳光嘉园位于梁溪路与蠡溪路交界处，对面有万达广场、溪北新村、泰康新村、金色江南等配套成熟小区，临近万达百货、大润发、家乐福、华润万家等商业配套，毗邻蠡溪公园、梁溪河风景区、溪河农贸市场、荷叶新村菜场、无锡市第四人民医院、无锡市中医医院、建设银行、中国银行等日常配套，生活便利。交通便捷，附近公交线路众多，还有地铁二号线及在建地铁四号线等。

该房两室两厅一卫，两房朝南，主卧带飘窗，客厅和厨房朝西，客厅带大露台，全明户型，采光好，无遮挡，精装修，保养好，对口育红小学，学区可用。

读者:137****8606

你好，我想在盛岸西路购买三房的二手房，面积大点的也可以，要求楼层好，采光好，最好是装修好的，价格140万元左右，请帮忙推荐，谢谢。

推荐房源：晴山蓝城 3室2厅2卫 面积124.7平米 楼层5/6 售价145万

推荐理由：晴山蓝城位于盛岸西路延伸段，西靠锡宜公路，北临洋溪河，东接育新路，临近中环国际广场、金龙中心广场、无锡万健商业广场、钱洋购物中心等商业配套，毗邻华润万家、大润发、麦德龙、钱桥老菜场、桥北农贸市场、惠山区钱桥医院、江苏银行、中国工商银行等日常配套，生活便利，交通便捷。

该房三室两厅两卫，三开间朝南，主卧带内卫，客餐厅连接南北双阳台，一房和厨房、外卫朝北，南北通透，全明户型，采光好，无遮挡，精装修，保养好。

(方案建议:中山房产)