

开发商延期交付,以“不可抗力”为由免责,业主不答应——请听律师怎么说——

业主:交房延期,开发商应该赔付违约金

陈先生于2020年11月18日购置一套坐落于锡山区的新房,合同约定今年6月30日前为交房日期,但是到了约定的日子,开发商却延期交付了。此后,陈先生接到开发商电话,称交付日期变更为8月21日。比合同约定的交付时间延迟了51天,陈先生及业主们意见很大,他们以延期交付为由要求开发商支付违约金。

除此之外,根据合同,开发商应将收房通知书等资料在约

定交房日期届满前10日(不少于10日)送达购房人。而根据陈先生出具的材料显示,8月21日交房,按理说应该8月11日之前就要将收房通知书寄出,可陈先生出具的收房通知书8月18日才寄出,比规定时间晚了7天。按合同约定,开发商没有履行在交房10日前将收房通知书等资料送抵业主,那么就要按购房款的万分之一每日支付违约金。结果开发商也没有兑现这一承诺。

开发商:延期交房是因“不可抗力”的存在

开发商拒绝赔偿违约金,给出的理由是:延期交付是受去年初疫情防控影响,是“不可抗力”影响,可以不用承担违约责任。

开发商认为,疫情的发生是不可预见的,因之而来的防控政策的实施调整也是不可预见、不能避免且不能克服的,因此也可视为“不可抗力”。为此,开发商还出具了去年疫情防控期间,关于项目工地延期开工的白纸黑字证明。证明

显示,该项目停工一共达到48天。开发商认为,延期交房有理有据。

陈先生认为,交房日从6月30日改到8月21日,延期交房达51天,而且“不可抗力”影响在何种情况下适用,开发商并没有讲清楚;就算开发商有48天的项目停工,与延期51天交房也有3天的时间差,况且,开发商没有履行在交房10日前将收房通知书等资料送抵业主,这些违约金又如何算?

律师:疫情致延期交房不能成为全部借口

为了弄清楚开发商究竟要不要赔付违约金问题,记者咨询了江苏法舟律师事务所鞠爱军律师。他认为,开发商因疫情影响“不可抗力”来定义延期有其部分合理性,但是也要看购房合同签订日期在疫情防控之前还是在疫情防控期间或者之后。

鞠律师表示,根据《民法典》第一百八十条的规定,“不可抗力”是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况,开发商对疫情影响导致延期交房不具有预见性时,才可以援引“不可抗力”制度免责。如开发商在疫情防控期间通过线上或其他方式与业主签订合同,则其对疫情影响房屋交付是具有预见性的,开发商与业主约定的交房期限推定已考虑疫

情的影响因素,发生延期交房情形时,将难以援引“不可抗力”制度主张免责。

陈先生购房合同签订在去年11月份,属于已知晓疫情防控之事,对疫情影响房屋交付是具有预见性的,那么开发商再以疫情影响为由来为延期交房开脱,明显不合理。

除此之外,鞠律师认为,停工期与延期交房的日期差,以及收房通知书的推迟送达都与合同相悖,违约金应另算支付。

最后,鞠律师还建议业主,房子交付时,可正常办理手续,这对后续追讨违约金没有影响,但是需要留意签字文书中的条款细节,不放弃追究违约责任并保留好相关凭证。

(葛惠)

山河万物,满足您对家的完美想象

“透过窗户能看到什么,决定你的资产价值。”地产圈的这句话,相信很多人都听过。一直以来,人们对极致风景的追求从纸面延展到立体的生活,无论是坐拥园景的纽约中央公园旁的ONE57、伦敦的海德公园壹号,还是随山风静默如谜的香港太平山顶,价值不断飙升的背后总是与窗外的那一抹风景有关。



天赋稀贵 解锁品质人居

山河万物从选址上就注定踏上了“天赋型选手”的专属赛道。项目地处梁溪主城轴心,坐拥京杭大运河与无锡脊梁——惠山,以这座城市最极致的位置、最稀缺的

山河资源以及匠心营造的建筑形态,让居者揽山瞰水,涵养身心。得天独厚的地理优势,难以复制的景观资源,山环水绕的自然环境,造就鲜氧环绕的优质人居环境。

咫尺繁华 城市生活主场

优美的自然环境和繁华地段就像是鱼和熊掌的关系,很难兼得。一面远离浮世喧嚣,一面咫尺城市繁华。作为主城区的梁溪地位非同小可,虽然近

年来各大新城发展的速度飞快,但主地位不可取代。项目周边恒隆广场、大东方百货、百盛百货、苏宁广场等依旧是无锡主城最繁华、最璀璨的区域。

优质产品 驾驭优质土地

山河万物将美好景观、多变空间、智慧科技等符号融合在项目建设中,铸造城市健康迭代之作。以被动式建筑技术为核心,智能控制室内的温度、湿度和空气洁净度,能够使室内24小时保持恒温、恒湿、恒氧、恒洁、恒静的效果。

好的居所经得起沉淀与推敲,山河万物以更高尺度丈量生活,以更高规格诚意犒赏锡城人物。运河与惠山,同为时代所选择的热土。山河万物坐拥数十年发展带来的便利与醇熟,也独揽天赋资源带来的山水静谧,正满足了无锡人理想中“出则繁华无限,入则宁静致远”的追求。

致敬理想人居 全国第三座 洲悦绽放无锡

8月20日,由新力、雅居乐、嘉宏、石榴四家房企共同开发的洲悦在无锡发布案名,开启了无锡人对于高端人居的全新想象。

高品质住宅,所占区位为城市一方珍贵土地,拥有无可复制的珍稀资源,预判并引领所在城市发展脉络。洲悦项目地处经开核心,毗邻蠡湖大道快速路、吴都路等主干道。加之地铁1号线在侧,可快速通达全城,交通便捷度可见一斑。尚贤河湿地、金匮公园、贡湖湾湿地等自然生态资源优越。海岸城、万象城、八方汇等综合商业体环伺,全龄教育资源覆盖周边,成熟配套让生活无忧。

此次无锡洲悦由新力、雅居乐、嘉宏、石榴四家房企共同开发。更令人振奋的是:此次落子经开的洲悦项目,是全国第三座。放眼整个长三角,仅此一座,足见新力对无锡的青睐。同时,洲悦项目承载着的,也是四家房企满满的诚意与信心。

提到悦系,南昌新力洲悦不得不提,在业界早已声名远扬。在近70亩的土地上盖了3栋经典Art-Deco塔楼,品字形错开排布,完全抛开所谓“栋距”概念,独享120米的楼间距,比4个标准篮球场还长,1.33的超低密度,纵享舒适尺度;不惜用38000平米的土地打造一个繁华的凡尔赛花园,超100种全冠绿植;配备1063平米超震撼室外天幕泳池区,417平米高规格室内恒温泳池……洲悦系也顺理成章成为“好项目、好产品”的代名词。

11年不断沉淀打磨“洲悦”产品,沿袭高端、非量产的经营理念,致敬经开土地。洲悦希望可以将经开项目打造成无锡乃至全国品质标杆。正如项目负责人所言:“希望把最好的产品在无锡呈现。”洲悦项目万象城城市展厅现已开放,恭迎品鉴。

(仙林)