

开发商5次延期交房，不愿支付违约金

400维权业主堵了黑龙江路

文/片 本报记者 苑菲菲



10日本是李沧区枣山家园的开发商承诺交房的日子，却因房屋工期滞后一直未验收，交付日期又一次被迫延后，而这已经是开发商第5次延期交房了。距离合同上写明的交房日期已经过了6个多月。房子迟迟不能交付，索要违约金又被开发商推脱，枣山家园400多名业主一怒之下齐集黑龙江中路，将这条主干道足足堵了1小时40分钟，致使等候通行的车辆绵延数千米。直至警方出动大批警力疏通，此处交通才得以恢复。

人墙挡路，主干道堵了100分钟

10日上午10点30分左右，青岛天鹅出租公司的徐师傅载乘客行至黑龙江中路九水路立交桥附近时，因为前面的众多车辆迟迟不动，他被迫将车熄火。车流停滞不前则是因为，在徐师傅停车处前方不到100米的地方，枣山家园的400多名业主筑起人墙，将8个车道全部堵住，致使车辆无法通行，黑龙江中路上严重压车。因为车流迟迟没有开行的迹象，徐师傅车上的乘客只好下车步行。

因黑龙江中路是贯通四方、李沧、崂山、即墨的主干道，3路、502路、801路等十多条路线的公交车都途经该路，大批车辆被堵在路上无法动弹。黑龙江中路北侧车

辆从九水路立交桥一直延伸到下王埠立交桥附近，南侧则一直堵到了黑龙江南路与海尔路交界处。因等待时间过长，大多数公交车、客车上的乘客不得不下车步行。车流后方不少司机在多次按喇叭无效后，下车步行到人墙查看原因。

虽然事发后有民警赶到现场维持秩序，但业主大多，且迟迟不愿散去，交通短时间内无法恢复。一些被堵在路上的小型车主另辟蹊径，将路边隔离栏杆和隔离墩搬走，从缺口处掉头返回。中午12时许，更多的民警聚集到此处，在劝阻无效的情况下将业主强行拉至路边，至此，被堵1小时40分钟的交通才得以恢复。

堵路原是为抗议开发商违约

在现场，枣山家园业主王女士告诉记者，他们这么做实在是迫不得已。“路边那5栋高层就是我们排队摇号好不容易才买到的限价房，本来说去年9月30号就能拿到钥匙了，可开发商一拖再拖，我们投诉了很多次也没有结果，只能盼着堵路能引起有关部门重视，帮我们解决这个事。”

王女士等人所购的枣山家园位于李沧区枣山路329号，属青岛市普通限价商品房。购房合同上写明，该小区的交房日期是2010年9月30日。按照业主们的说法，去年9月无法交房之后，开发商又几次三番地将交房日期拖延至去年11月、去年12月、今年3月。尽管交房日期一再推后，小区主体工程也于2011年1月竣工，但是房子始终没能交付。3月13日，在青岛市建委、房管局

和李沧区政法委的见证下，开发商青岛德林置业有限公司(以下简称德林置业)项目部负责人周焕仁签字摁手印，承诺4月10日交房。随着交房日期临近，热切期望着新房的业主们等来的，依旧是开发商“无法交付”的答复。

不光新房拖延了五次还不能交房，开发商在延期六个月的违约金支付上也不肯给出正面答复。按照购房合同，开发商延期交房，业主每天可获得全部房款的万分之五作为赔偿金。如今离承诺日期过去了6个多月，若按上述方式计算，枣山家园524户业主每户可获赔3.5万元左右。但德林置业不仅以“延期交房属不可抗力因素”为由，拒绝业主的要求，还让他们补交竣工后实测面积多出的那几平方米的房钱，否则不给新房钥匙。

不可抗力导致交房延期？

对于小区不能按时交房，合同中规定支付违约金的事，德林置业项目部负责人周焕仁认为，延期交房不是公司可以控制的事。他说：“小区2011年1月已经竣工了，上次预计本月10日就能交房，所以才写下承诺。现在遇到这种情况，不是开发商能够掌握的。”周焕仁解释说，小区在2008年开始建设，建设过程中，住在枣山家园北面的东李村村民认为小区建成后会挡光，因而三番五次阻挠施工，这一行为长达八个月，严重影响小区施工的进度。在楼体竣工后，小区的绿化、地面硬化及部分需要整改的问题又拖了工程进度的后腿。

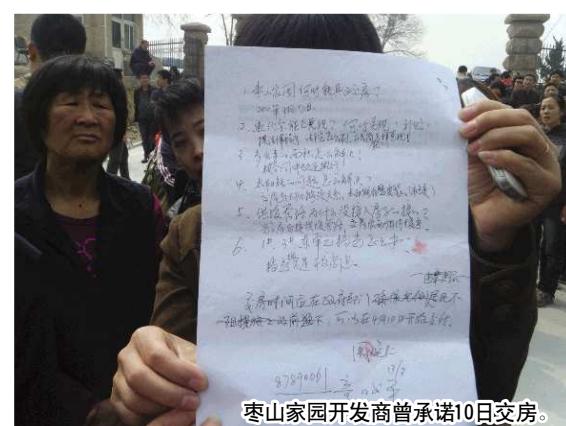
周焕仁认为，造成工期延后的因素属不可抗力因素，因此开发商不应支付违约金。“业主们有异议，可以集合起来找律师告公司，法院判公司赔多少我们就赔多少。500多个业主，公司没有时间与其一一进行协商谈判。”而对于业主需要补交房款的问题，开发商称，按照房屋竣工后的实测面积，524户业主每户都多

出了几个平方米，而这些面积业主需要按照合同规定付款。

业主们对开发商给出的不承担违约责任的理由十分不满，“我们大多数人的合同都是在2009年签的，当地村民阻挠施工是2008年的事，这怎么能成为延期交房不付违约金的理由？”业主们认为，延期交房并非是开发商所说的原因，而是与其内部管理有关。记者调查了解到，枣山家园5栋楼中2、4、5号楼的施工单位是青岛温泉建设集团有限公司，1、3号楼的施工单位则是山东新城建工股份有限公司(以下简称山东新城)。而后者因拖欠农民工工资，在2009年时就被青岛市建委取消了在青岛承接工程的资格。因枣山家园是该公司被驱逐之前中标的工程，因而可以继续施工。据业主介绍，1、3号楼的工地上经常无人施工，他们猜测这与山东新城主力转移、又拖欠工资招不来建筑工人有关。业主们认为，这才是小区延期交房的真正原因。



民警劝堵路业主离开现场。



枣山家园开发商曾承诺10日交房。



一些车主将隔离栏拉开掉头返回。

开发商承诺14日答复

对于业主的猜测，开发商方面一律以“有异议走法律程序”回复。自称是李沧区政府派来疏散堵路群众的官员表示，区政府及青岛市建委、市房管局都很重视此事，会尽快让开发商对此事做出回应。10日下午，记者致电业主得知，交通恢复后，开发商在区政府在场的情况下与业主进行了会谈，承诺三天之后即14日给业主一个明确的答复。

开发商德林置业称，目前已将材料上报至李沧区质监站，对方会在11日和12日两天前来验收新房。待其验收完毕后，公司再将需要整改的地方予以整改，房子就可以开始交付。