



近两年，楼市发展较快，买房人增多。与此同时，楼盘逾期交房的新闻也屡屡被曝出。对于大多数人来说，买房是人生大事，如何才能有效规避相关风险，需要购房者在签订购房合同前多方考察。

■郭娅/整理

# 逾期交房频现，购房者买房时如何规避风险

## 合肥多个楼盘逾期交房甚至停工

近日，笔者发现有多条关于房屋逾期交房或者烂尾的网友留言。

国开公馆，逾期交付的消息由来已久，且多次被投诉。据了解，国开公馆作为2011年的招商项目，原定要在2013年底交房，可最终一期房源却推迟到了2015年初才交付。随后的二期、三期工程，更是在停工、重整、复工、查封、再停工的循环中折腾了8年。2019年初，国开公馆二期业主收到了开发商下发的交房通知，谁知2个月后，开发商却宣布破产。2019年底，经过政府部门的介入，多方的努力，国开公馆被国厚集团接手，后期的房屋也随之交付。

不过，仍有网友反映国开公馆交房后基础设施不达标，物业服务不到位，小区车库建设不到位等。对此，相关部门回复，已督促开发企业针对性整改，辖区街道已要求小区物业不断提高服务质量。

万泓中心因破产而烂尾。有网友反映，自己是万泓中心5#、6#楼商铺业主，在2018年3月16日购买了位于北京路与繁华大道交口东南角万泓中心商铺。按照合同约定，开发商应于2018年9月30日前将该商铺交付给业主，可是2018年底至今都未动工，疑似烂尾。现已时过2年多至今未交房，更别说违约金。2021年3月2日，该业主却收到了万泓清算小组寄来的债权申报通知书，辛辛苦苦攒钱贷款买的房子如此闹心。

对此，包河区回复，万泓中心项目由安徽万泓置业投资有限公司（以下简称万泓置业）投资开发，受资金短缺等问题影响，5#、6#楼处于停工状态，万泓置业至今未能交付房屋。为从根本上解决项目存在的问题，万泓置业已向合肥市中级人民法院提请了破产清算，由合肥万青地产有限公司等自行组成清算组，目前正在进行债权申报事宜。下一步，骆岗街道将积极搭建沟通平台，协同万泓置业做好与广大业主的沟通解释工作。

还有业主反映，肥东县文一铂金中心违约迟迟不交房，也不发布官方声明。据业主表示，自己全款购买了文一铂金中心公寓一间，毛坯房。原定于2020年4月30日前交付，但是由于疫情的原因推迟至7月。截至目前一直未能交付。据了解，后续开发商给业主邮寄一份网签合同，修改了交房日期为2021年6月30日。

同样有类似情况发生的还有瑶海区利港银河之光。有业主表示，自己2018年在中介工作人员的介绍下，在瑶海区利港银河之光2号楼买了一套40多平方米的公寓。按照《商品房买卖合同》，利港银河之光应该在2020年11月30日前交房，但是直到现在也没有交付。不仅如此，项目工地里也看不到工人在施工，让该业主十分着急。

据了解，2020年11月，利港银河之光开发商安徽宝鑫房地产有限公司曾发出《房屋交付告知函》，其中提到，“因工程进度及疫情影响，以致我公司开发的银河商务中心项目无法按时交付，经我公司工程排布后，2幢交付时间我司拟不迟于2021年7月31日。”此外，该《房屋交付告知函》还表示，按合同约定因不可抗力导致的延期，公司不承担违约责任。但除不可抗力因素外产生的延期（即2021年1月27日起至实际交房之日），公司将本着“合同信守原则”，按《商品房买卖合同》相关约定，向业主支付延期交付违约金。

对于业主的反映，合肥市瑶海区七里站街道办事处也进行回复称：截至2021年4月，利港银河之光项目1号楼主体4层结构完成；2号楼主体封顶，墙体完成；3号楼主体封顶，外装完成；4号楼未施工（整体为自持）；5号楼一层结构完成；6号楼及7号楼（地下车库）主体结构完成。目前企业正在重新引进资金全面复工建设。

## 多重原因导致房屋交付延期

从多个楼盘逾期交付的情况来看，绝大多数的烂尾楼，形成的原因基本都是房企破产、资金挪用、拖欠工程款等问题导致的。过度的扩张和布局失误，让中小房企很容易陷入困境。

其次，多地楼市调控持续收紧，也给不少高杠杆房企拉紧了缰绳。从最初的房企融资监管，到去年横空出世的“三道红线”，再到今年的房贷“两道红线”，楼市“控杠杆”的趋势有增无减。这种背景下，挪用预售资金、楼盘停工乃至烂尾，不再是鲜见的事情。

此前的疫情蔓延也给不少房企带来了巨大冲击。工地停工、售楼部停止接待购房者等，也给高周转的房企带来了很大考验。

## 合理维护自身权益

对于购房者来说，要理性购房，在签订购房合同前一定要考察好开发商的各项资质。要谨慎选择开发商。近两年楼市调控不断，房企融资不断收紧，加上国内外大环境的不确定性，中小房企、高杠杆房企爆雷的概率增加。

一定要到现场看房，要看开发商是否“5证”齐全。“5证”指的是《国有土地使用证》《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《建设工程施工证》《商品房销售（预售）许可证》。尤其注意尚未取得预售证的问题项目，这样的楼盘很容易烂尾。“5证”齐全的楼盘不一定绝对安全，但没有5证的楼盘很容易出问题。同时，可参考开发商在建的其他项目，是否存在债务纠纷、销售情况是否良好等等。

要选择合理的购房时机。由于商品房建设需要一定的施工周期，因此购房者可以重点考察项目的施工情况，及时关注施工进度，在主体完成60%甚至80%以上入手购买，就可以在在一定程度上规避购房风险。

另外，根据《关于合肥市房地产开发项目全面复工的通知》，虽然政府有承诺开发商因疫情影响导致楼盘延期交房，但并不是没有期限的。不能按期竣工验收或交付的房地产开发项目，竣工验收时间、交付时间原则上顺延。建设单位应当及时向购房人做好告知、解释工作，具体事宜由双方根据法律法规规定处理，或者按合同约定协商解决。

如果真的碰上了烂尾楼盘，要合理考虑哪种方式对自己更有利。如果及时止损选择退房，绝大部分情况下开发商是没有现金的，只能给予业主房款收据或者欠条。业主与开发商的关系就从买卖关系，转为了债权债务关系。一旦将来房企破产，那么在清偿优先级上，债权债务关系要低于买卖关系。

如果不退房，后期可能收到房子，但不管房子是否烂尾，房贷仍然要还，否则容易被列入征信。业主还可以通过合法维权方式，通过政府与银行协商延期还款。更进一步，可发起集体诉讼进行维权，或通过舆论呼吁，或者自筹资金促进烂尾楼复工。

## 央行发布4月最新LPR报价！已连续12个月稳步不变

近日，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布：中国4月1年期LPR为3.85%，5年期以上LPR为4.65%。以上LPR在下次发布LPR之前有效。

据了解，这一价格自去年4月以来就没有调整，已经连续12个月“稳步不变”。这一结果在预期之中：4月15日，央行开展1500亿元1年期MLF操作，中标利率继续与上月持平。

央行货币政策司司长孙国峰在一季度金融数据统计发布会上表示，判断短期利率走势首先要看政策利率是否发生变化，主要是央行公开市场7天逆回购操作利率，以及中期借贷便利利率是否变化。

2019年8月25日，央行曾发布公告称，自2019年10月8日起，新发放商业性个人住房贷款利率，以最近一个月相应期限的贷款市场报价利率为定价基准加点形成。加点数值应符合全国和当地住房信贷政策要求，体现贷款风险状况，合同期限内固定不变。首套商业性个人住房贷款利率不得低于相应期限贷款市场报价利率，二套商业性个人住房贷款利率不得低于相应期限贷款市场报价利率加60个基点。

随着房贷利率与LPR利率挂钩之后，LPR利率的调控将与房地产的调控密切相关。2021年，中央经济工作会议将“解决好大城市住房突出问题”列为重点工作之一，可见“房住不炒”依然是房地产市场的主旋律之一，从这一方面也说明，LPR利率大幅跳动的概率不大。

■据《北京青年报》

## 合肥东城办学习财务制度 规范报账程序

近日，合肥东城办组织财经法规和财经纪律的专项学习活动，旨在进一步加强东城办财务管理，保证财务管理工作制度化、规范化。财务办负责人带领大家学习了党员干部在从事现金管理、执行工资、福利、劳动保护制度以及严格财政支出等方面的纪律。随后，与会人员就财务管理中存在的一些问题进行了讨论梳理和研究分析，并针对问题提出了相关对策。

会议要求：要进一步严格财务审核把关，严格审核；要把握原则，不该花的钱坚决不花，不该报的坚决不报，凡是违反规定的一律不予核销；要加强学习，提高业务能力，推进东城办财务科学化、精细化管理，切实提升保障能力。

■张珉

### 注销公告

安徽建筑大学城市建设学院拟向事业单位登记管理机关申请注销登记，现已成立清算组。请债权人自2021年4月7日起90日内向本清算组申报债权。

特此公告。

联系人：胡婷婷

联系电话：0551-88560228

地址：合肥市黄麓科教园1号

安徽建筑大学城市建设学院

2021年4月22日

### 遗失声明

安徽出版集团物业有限公司，食品经营许可证副本，许可证编号JY23401040002141遗失，声明作废。