

# 全款买房不交房却缴滞纳金？

## 原项目组：疑开发商在变相涨价



洛阳市涧西区芳华路与芳菲路交叉口的睢洲苑

最近，有不少原破产企业洛阳黄河水泥集团职工向东方今报·猛犸新闻记者投诉称，他们在2013年购买了单位棚户区改造项目睢洲苑（原怡馨苑）的房子。房款缴完后至今拿不到钥匙，不仅房子没有住上，还额外产生了一笔高额滞纳金，纷纷怀疑开发商在通过此种方式变相提高房价。这到底是怎么回事呢？东方今报·猛犸新闻记者进行了调查。

□东方今报·猛犸新闻记者 张超飞/文 张欢欢/图



扫码看视频

### 【业主】全款买房领不到钥匙还要缴纳高额滞纳金

近日，家住新安县铁门镇的张保卿向记者反映称，他在位于洛阳市涧西区芳华路与芳菲路交叉口的睢洲苑买了一套112㎡的房子，缴了全款却因迟迟拿不到钥匙而不能装修入住。

据张保卿介绍，他是原洛阳黄河水泥集团职工，2009年黄河水泥集团依法宣告破产，他购买的睢洲苑是单位破产后的棚户区改造项目。按照当初核算价格，98㎡以内每平方米价格3000元，超出面积按3500元/㎡算。从2013年起

至2018年，他先后分三次缴清了30多万元的房款。

该小区于2018年年初开始陆续交房入住，然而时至今日，张保卿仍旧没有拿到钥匙。去年他找开发商洛阳北华房地产开发有限公司领钥匙时，却被告知要缴纳11万多的财务费用（滞纳金）。

“我按照规定缴清了所有房款，凭啥还要缴滞纳金，这滞纳金又从何而来？”对此，张保卿很不解。去年至今，他多次找开发商交涉，问题仍旧没有得到解决。

张传丝也是原洛阳黄河水泥集团职工，她购买的是一套136㎡房子，因为当时家庭比较困难，剩余5万元房款没有按期缴清，后来再去缴尾款对方就不收了，还算了一笔高额财务费用。“我们都是失业职工，房款缓缴是因为困难，当然也不应该，但现在超过98㎡的面积按照5900元/㎡补差价接受不了，后来又说不具备购房条件。”张传丝说，她认为这是开发商在变相提高房价，逼着人退房。而类似情况也同样发生在其他几户职工身上。

### 【开发商】不管滞纳金多少都是按照协议来核算的

对于小区业主反映的问题，开发商有着怎样的说法呢？

随后，记者联系上了洛阳北华房地产开发有限公司相关负责人金百高。“有这样的情况，原因是他们严重迟缴房款，2015年就该缴清的房款一直推到2018年，不管滞纳金多少，都是按照协议来核算的。”金百高说。

金百高介绍，该项目当时根

据政府要求，参照经适房模式运作，主体封顶时房款要缴完。2014年10月主体封顶后，因对方提出困难，经过协商同意先缴70%房款，当时大部分人都缴了。在2015年按约定时间付款的业主都已入住，剩余这些人没有按期缴款，还有人欠款未结清，迟缴的几年时间，这中间肯定要产生费用。

对于补缴房款差价一说，因项目参照经适房模式运作，购房面积都有规定。没有在规定时间内缴完房款的，超出部分要按照市场价补缴。此外有些购房职工并不具备购买资格，也应该按照市场价。“如果他们认为是公司核算有问题，可以到法院起诉，把事情说清楚，都有协议规定。”金百高表示。

### 【原项目组】不支持开发商变相涨价行为

而对于开发商的这一说法，原项目工作组并不认同。据了解，睢洲苑项目于2010年立项，2013年年底开工建设，2014年完成主体竣工，主要用于安置原破产企业黄河水泥集团困难职工。

由于前期办理手续出现障碍，一直无法进行验收交房。为加快项目推进，2017年11月27日洛阳市政府成立了黄河水泥集团“怡馨苑”项目工作组。该工作组于2019年6月因主要工作已完成而解散。

据原项目组一杨姓负责人介绍，目前出现矛盾的主要原因是从2019年年初，洛阳北华房地产开发有限公司对没有按照《交房方案》规定时间节点缴清房款的职工按照1.8%月标准收取滞纳金。

“开发商收取高额滞纳金这一做法，我们是不支持的。”杨姓负责人表示。除此之外，开发商对房屋面积超出98㎡部分，按照5900元/㎡收取与暂定均价3500元/㎡之间的房款差价，并没有相应政策依据。

对原来已购买过经适房的购房职工，开发商并没有资格单方面认定其没有购买“睢洲苑”条件，因为2013年在收取购房诚意金时已经进行了购房资格认定。同时睢洲苑项目户型面积设计是在项目开发前，经开发商与黄河水泥集团及购房职工共同商定的，且以前从未告知购房户超出面积要加收高价房款，开发商应取消其单方面制定的对超出面积按5900元/㎡收取房款差价的做法。

### ■律师说法

#### 协商不成可起诉至法院 也可多方调解妥善化解纠纷

对此，河南春屹律师事务所主任张少春律师分析认为，双方之间存在书面房屋买卖合同关系，业主与开发商均应当按照合同约定履行各自义务，一方支付房款，一方按时交房、办证，否则即构成违约。如果业主认为开发商主张的差额房款或滞纳金明显高于原合同约定的，双方可以自愿协商，也可以在其他第三方调解下商谈解决方案，如协商不成，双方均可以起诉至法院解决。张少春强调，因安置房涉及多人基本民生问题，建议双方能够在当地办事处、居委会或原单位的居中调解下妥善化解纠纷。

对于该项目，开发商按照1.8%月标准收取高额滞纳金变相涨价的行为，是否有依据且合规合法呢？东方今报·猛犸新闻记者将持续关注。

### 市场服务

效果好 价格低

→市内免费上门服务→  
详细咨询：0371-56785066  
使用本栏广告信息请签订有效服务协议！

### 招标公告

按照国务院《物业管理条例》、《河南省物业管理条例》等法规、政策的规定，河南建业实业演出文化发展有限公司决定对建业新筑二期项目的前期物业服务采用公开招标的方式选聘物业服务企业，现将有关事项公告如下：  
一、招标物业区域的简要说明：建业新筑二期项目位于郑州国际文化创意产业园剪影路南、文苑路西、安和路北。项目总占地面积70763.58平方米，总建筑面积228098.28平方米，其中地上建筑面积为176896.23平方米，地下建筑面积为51202.05平方米。  
二、投标单位资格要求：1.资信良好，且必须通过房地产行政主管部门的资格预审；2.无欺诈、违约、违规等不良行为记录。  
三、投标资格预审方式：线下资格预审，线上报名；1.投标报名及招标文件领取时间：2020年10月28日—2020年11月3日；2.招标文件领取地点：中牟县住房保障和房地产管理局物业管理科  
联系电话：0371-62159302  
河南建业实业演出文化发展有限公司 2020年10月28日

### 物业管理招标公告

融创城融溪园项目位于郑州市管城回族区鼎瑞街南，河东路东，项目总占地面积54673.63平方米，总建筑面积233798.65平方米。现公开招选聘前期物业服务企业，投标资格要求如下：  
一、投标单位资格要求：1.具有合法有效的营业执照，项目经理具有物业管理从业相关岗位证书；2.通过“信用中国”查询，失信被执行人、重大税收违法案件当事人、政府采购严重违法失信名单的不允许参加投标。  
二、投标报名与招标文件领取时间：2020年10月28日—2020年11月3日  
三、投标资格预审方式：线下资格预审，平台报名；  
四、招标文件获取办法：郑州市郑东新区商务外环路与商务东四街交叉口联合中心大厦716房间（通过线下现场资格预审后获取招标文件）。  
招标人：河南中珂置业有限公司  
联系电话：13523717801  
河南中珂置业有限公司  
2020年10月28日

### 拍卖公告

河南省郑州高新技术产业开发区区人民法院将于2020年11月28日10时起至2020年11月29日10时止（延时的除外）在郑州高新技术产业开发区人民法院淘宝网司法拍卖网络平台上对车牌号为豫A13QB5汽车一辆进行公开拍卖活动，详情请见网址：<http://77.sf.taobao.com/0371/13>（部分页面上法院简称为“开发区”），现公告通知当事人按时参加拍卖活动，拍卖标的的相关权利及及时向法院主张权利，逾期主张视为放弃权利。  
郑州高新技术产业开发区人民法院  
2020年10月27日

沁阳市恒跃实业有限公司年产5000吨1-萘胺精化工项目环境影响评价公众参与第二次信息公开  
根据《环境影响评价公众参与办法》有关规定，现向公众公开该项目环境影响评价报告书全文，以听取社会各界对该项目的环境影响及环境保护工作的意见和建议。  
一、环境影响评价征求意见稿的网络链接及查阅纸质报告书的方式和途径：1.网络查阅：如需查阅环境影响评价征求意见稿电子版，请登录网络链接：链接：<https://pan.baidu.com/s/1l-T88lXJ0214zfu7FguWw> 提取码：2mak；2.纸质版查阅：如需查阅环境影响评价征求意见稿纸质版全文，您可以通过电话、电子邮件以及书信的形式与建设单位或环评单位联系。  
二、联系方式：1.建设单位联系方式：单位名称：沁阳市恒