

华润昆仑域质量风波追踪:

开发商避谈理赔 百余业主拒绝收房



开发商发出11项整改条例

继此前的第一回合数轮沟通后,9月19日,距离华润昆仑域项目原定的9月底收房还有11天时,昆仑域业主收到了《北京昆仑域家书》(以下简称《家书》),《家书》就昆仑域产品调整和品质提升草拟了11项整改方案,落款为北京亚林西房地产开发有限公司。

天眼查显示,北京亚林西房地产开发有限公司大股东为北京华润曙光房地产开发有限公司,北京华润曙光房地产开发有限公司的大股东为北京华润京通房地产开发有限公司,北京华润京通房地产开发有限公司的大股东即为华润置地(北京)股份有限公司。北京亚林西房地产开发有限公司的法人代表为周安桥,来自昆仑域地块的另一合作伙伴九龙仓。

据悉,整改方案集中在大堂、电梯轿厢重新设计装修,消防栓、消防楼梯增加美观,地下车库调整地坪,增加小区园林种植、水景等方面。尽管华润提供的方案在大堂、电梯、楼梯、地下车库、小区园林等方面的整体提升,与业主此前诉求有所重合,但更多的业主则认为核心的质量和安全问题并没有办法通过修补解决。

退房业主 逾100名签字并索赔

在9月20日昆仑域业主召开的业主大会上,绝大多数业主认为,整改方案系“小修小补”,无实质性提升项目品质的可能。

经两位从业超过15年的注册造价工程师业主评估,预计华润“11项整改方案”投入资金不超过3000万元。

“328户业主对应一项总价值不超过3000万元的提升方案,平均每户提升花费不超过10万元,而且这3000万元居然还包括了11项的重大细节。”业主方表示,华润11项整改措施毫无诚意,整改范围基本为边缘角角的小修小补,无法兑现昆仑域项目品质的彻底

近期因质量风波饱受争议的华润昆仑域项目,仍未从舆论关注及业主指责中抽身。针对开发商9月19日《北京昆仑域家书》提出的大堂、电梯、楼梯、地下车库、小区园林等11项整改方案,昆仑域业主表示并不认可,并称项目存在虚假宣传欺诈销售、品质和价格不符、设计重大缺陷存质量问题、擅自改动规划四大问题,这些业主诉求却均不在整改之列。而开发商方面对于业主的退房及赔偿诉求,除在整改方案中提到“在法律框架下协商退房”,则避谈理赔具体事宜。“10月20日前不确定退房或收房意向则视为默认收房”的自设限定,更是引发了业主的强烈不满。至此,华润昆仑域项目质量纠纷陷入僵局。

提升。“而且昆仑域项目存在虚假宣传及欺诈销售、品质和价格不符、设计重大缺陷存质量问题、擅自改动规划四大问题,这些问题均不在整改之列。”昆仑域业主代表在接受北京商报记者时表示。

为此,业主大会现场200余名业主中超过95%的业主拒绝9月30日收房,其中逾100名业主明确要求华润退房并补偿。

业主再质疑

先收房再整改 谁来保证权益

自昆仑域9月8日-9日开放邀请业主参观新房之日起,业主与开发商之间便围绕着“项目是否涉嫌虚假宣传与欺诈销售”展开拉锯战。

一方面,业主拿出当年留存的项目宣传楼书以及发布会上的视频,希望佐证昆仑域存在宣传与实际不符的情况。

另外一方面,部分业主也指出,昆仑域项目设计和质量存在安全隐患等问题。相关业主反馈,145平方米的户型挑空阳台外设墙体,不但遮挡阳光,且楼上楼下无遮挡存在“贼入一户,祸害近邻”的安全隐患。此外在楼房质量上,昆仑域部分楼层地面多处严重开裂,影响居住安全。

第三点,在昆仑域整体规划上,依照开盘规划图所示,小区东侧有1个行人出入口、两个车库出入口,南侧有1个行人出入口和1个车库出入口,现实情况却是以1个人口和1个出口所替代,使得昆仑域整体千余户业主出行大为不便。

此外,上述业主还指出开发商给出的“11项整改措施”还存在无明确执行时间表的漏洞。业主表示,《家书》提到将于9月30日如期交付房屋,而上述整改方案则在交付日后落实。这意味着整改是建立在业主确定收房的基础上,如业主收房后开发商拒不整改,我们业主的利益将如何保障呢?”

收房业主 无接待、拒入内

基于此,原定9月30日的交房也并不顺利。

据介绍,业主于9月22日陆续收到了开发商方面寄发的交付通知、入住结算费用清单等文件,很大一部分业主不改之前的拒收房承诺,选择原路退回快件;昆仑域4栋楼328户业主中近200户业主反对收房,并要求开发商按照此前宣传进一步整改直至符合业主需求,截至9月26日,已有111户业主联合签名要求退房。

而一部分希望妥协收房的业主,却也并不顺利。“当天北京刮了7级大风,我们几十名业主上午9点就到售楼处外等候,可是既无销售人员接待、又拒绝我们入内,就这样一直在寒风中站了5个多小时直到下午两点,虽然是央企,但完全没有服务购房者的态度。”交房日出席售楼处的秦女士表示,后续看房时发现现场除了保洁人员清扫以及多出几处盆栽充当绿化外,此前争议较大的项目问题几无整改。



开发商自定期限 华润避谈具体理赔

虽然11项整改方案不尽如业主之意,但经过数轮隔空喊话及沟通,开发商吐口退房。根据《家书》,为示诚意,开发商为业主提供了两种备选方案:一是赠送日立或同档次品牌的户式中央空调及新风系统,二是在法律框架下协商退房。

但值得注意的是《家书》下述内容则对备选方案的有效选择时间进行了限定:“上述方案具有时效性,如果业主未在10月8日-20日期间去售楼处书面确认选择,则视为选择方案一,放弃方案二”。

开发商方面的“示诚”未获业主方认同。在业主们看来,整改未启动情况下,备选方案却以短暂的时间区间逼迫其作出收房决策,损害了业主的合法权益。

另有业主告诉北京商报记者,华润在此前召开的沟通会上也曾提及可退房,但是退房也被附加了条件。据了解,有退房意向的业主需签订《退房申请书》,申请书上标明业主退房系“因个人原因”,此外华润提出的退款金额为购房款加上银行基准利率一年利息。“自家楼盘质量出现问题,却要求业主表态因个人原因退房,那么我们的购房资质如何恢复如初,贷款记录怎么尽数消除呢?”

此外,业主方指出,对于退房及赔偿诉求,华润此前否认了业主提出的三倍赔偿要求。

对此,业主方明确表示,希望华润方面于10月8日前公布详细退房流程及赔偿方案,并通知到每一个购房人,以供计划退房的业主进行选择。方案内容包括但不限于:1、退房程序;2、购房本金部分退款时间表及相应赔偿方案及赔偿款支付计划时间表;3、购房贷款部分退款时间表及相应赔偿方案及赔偿款支付计划时间表;4、解除购房合同、购房资格恢复时间。

面对业主方的索赔要求,华润方面于10月8日前无任何形式的回应。截至发稿前,也未就北京商报记者提出的项目后续整改计划、退房及具体赔付方案等问题作出回复。

北京商报楼市调查小组