

几十人签认购书三年后涨价 住建局让开发商履约遭拒绝

西安市民马先生 2017 年初在铜雀台小区交了两万元购房定金，原以为自己在房价起飞前“上车”了。

“当时销售顾问说（2017 年）5 月预售许可证就能办好，然后可以签正式购房合同，2018 年年底交房。”和马先生同批次认购铜雀台小区 2 号楼的共有六十余人，每平方米单价在九千多元到一万一千多元之间。

购房者们未能如约等来预售许可证和购房合同，相关裁判文书及询问笔录显示，在 2017 年年中，合作开发铜雀台小区的两家公司，陕西海天制药有限公司和陕西生力置业集团有限公司打起了官司。

最终，海天制药胜诉，取得了项目。2020 年，房子盖好了，购房者们却等来的是开发商欲毁约涨价的局面。马先生说：“现在开发商表示要按目前的市场价备案销售，原先承诺的赠送面积也要按市场价出售，每套房可能会涨价几十万元。”

西安市莲湖区住建局作出的相关询问笔录显示，开发商海天制药公司涨价的理由为，官司胜诉后，海天制药公司向生力置业公司支付了约 2 亿元，造成开发成本上升，同时近两年建设费用也增加了，无法再以认购协议书价格出售。

对此，莲湖区住建局认为，开发商应按照认购协议书执行。但开发商代表称，其认可购房人买房的真实性，但鉴于以上原因不能以原价执行，愿意进行协商，化解矛盾。

截至目前，购房者与开发商仍未达成共识。

开发商“火并”后欲毁约涨价

铜雀台小区位于西安市莲湖区西二环与丰镐东路十字以东，原由陕西海天制药有限公司和陕西生力置业集团有限公司合作开发，前者出钱，后者出地。2017 年 2、3 月间，铜雀台小区 2 号楼开始对外认购。

认购协议显示，甲方（出卖方）为陕西生力置业公司，协议双方约定了房源、房屋单价、面积、总价等信息。签订认购协议时，乙方（购房者）须支付定金 2 万元，在签订正式购房合同时定金可转为房款。此外，开发商还在宣传册页上承诺，购房可得 20 至 28 平方米不等的赠送面积（阳台）。

2020 年 6 月 3 日，购房者马先生向记者介绍认购时的情景称：“当时他们‘五证’就差一个预售许可证，销售顾问承诺说‘5.1’左右能办好预售证，然后就可以签正式的购房合同，办理按揭，2018 年年底可以交房。当时，签认购协议交定金的大约有六十余人。”

但到了当年 5 月份，购房者们并未等来开盘。再往后，陆续有一些不好的消息传出，出钱的海天制药公司和出地的生力置业公司发生纠纷打起了官司，导致预售许可证迟迟未能办理。据购房者赵女士介绍：“销售顾问一直安抚我们说没问题，而且房子也一直在施工，只是慢了一些而已，所以我还是相信开发商。”

中国裁判文书网公布的判决书显示，海天制药公司与生力置业公司合资、合作开发房地产纠纷案经过一审、二审，于 2018 年 9 月 30 日作出终审判决，生力置业公司出局，海天制药取得了铜雀台小区项目国有土地使用权，进而获得了该项目的全权开发建设权。

购房者们称，2018 年年底，2 号楼基本封顶。“2019 年 6 月，海天制药铜雀台项目代表还给我们说，房屋交易会按原认购协议执行，价格不变，而且预售证也快办下来了，还让我们准备好首付款，随时办理按揭手续。”

变故发生在 2020 年 4 月，疫情平稳后购房者们再次找海天制药公司催促办手续交房，但得到的答复是，“认人不认价”，即认可原来签订的认购协议，但不认可原协议上约定的房价，将按目前市场价重新进行定价，原先承诺的赠送面积也不再赠送，要按市场价加入购房款中。

这一变故，对购房者们无疑是沉重打击，“我们原以为开发商会信守协议，但三年苦等换来的却是高价买房。”某房产交易网站显示，铜雀台小区目前二手房均价为 14900 余元，而其周边新房价格均价为 16700 余元。粗略计算可知，购房者苦等三年后，仍要比三年前多支付几十万元房款。



铜雀台小区 2 号楼（前）已封顶

住建局要求开发商遵守协议遭拒

面对开发商的毁约行为，购房者们开始维权。相关询问笔录显示，2020 年 5 月 8 日，西安市莲湖区住建局约谈了海天制药铜雀台项目销售负责人张其。

据张其介绍，签订认购协议的群众“可能有 40 到 50 户”，“海天制药公司胜诉后，向生力置业公司支付了约 2 亿元，造成开发成本上升，同时缴纳土地过户税金约 3000 万元，2017 年至 2019 年建设成本上升，增加了建设费用，无法再以认购协议书价格出售，针对群众诉求，公司愿意同签订认购协议的购房人妥善协商，积极解决，必要时让利于群众。”

对于当初承诺的 20 至 28 平方米的赠送面积，张其表示，“现在国家规定不允许赠送面积，我公司不能违反国家规定。”

在约谈过程中，莲湖区住建局工作人员表示：“我局就此事向西安市住建局咨询，市局明确告知开发商应按照认购协议书执行，你公司是否遵从？”张其表示：“分 2 部分，我公司认可购房人买房的真实性，但是鉴于上述原因（成本上升）不能以原价执行，愿意就此进行协商，化解矛盾。”

此外，购房者还曾向西安市长热线反映此事，莲湖区政府于 5 月 26 日答复称，莲湖区住建局已约谈开发商，“开发商表示就涨价一事愿意同认购群众进行协商，我局要求其执行认购协议书价格。”但“开发商什么时间与市民联系协商，我局无权强制要求”。

购房者们告诉澎湃新闻，开发商此前给出的方案是，房子还是要按市场价备案出售，对于三年前签订了认购协议的购房者，总价可以便宜 5 万元到 20 万元。但购房者们对此方案并不满意，“你们开发商‘神仙打架’延误了办证交房时间，为啥要让我们百姓遭殃？我们已经付出了时间成本，为啥还要承担经济损失？”

6 月 5 日，前述海天制药铜雀台项目销售负责人张其接受澎湃新闻采访时称，海天制药并非恶意违约，确实是因为有纠纷打官司，导致项目拖延至今未能办下证，同时导致企业开发成本上升，“我们在 2018 年 4 月就告知业主企业诉讼时间会比较长，如果愿意可以选择退定金。”

张其还表示，目前项目涉及的相关规划许可证等证照还在变更过程中，因此商品房预售许可证的办理也需要一段时间，“房子主体完工了，但内部施工还没有结束。总的来说，我们还是希望和业主进行协商解决处理这个事情。”

海天制药官网显示，该公司有三十余年历史，目前“已发展成为集药品、沙棘系列健康食品、化妆品和保健品研发、生产和销售于一体的集约化大健康产业集团。”其先后获得“陕西省优秀民营企业”“守合同重信用企业”等多个荣誉称号。该公司法定代表人、董事长王春系陕西省第十一届、十二届人大代表，曾被评为陕西省劳模、陕西省诚信先进个人。

（来源：澎湃新闻）

您当前所在位置: 首页 > 董事长专区



董事长：王春

- 陕西省第十一届人大代表
- 陕西省第十二届人大代表
- 陕西省诚信先进个人
- 陕西省优秀共产党员
- 陕西省劳动模范
- 陕西省优秀民营企业
- 陕西省青年突击手标兵

海天制药官网显示其
董事长曾获得“陕西省诚信先进个人”等荣誉称号