本报讯 由海口市城市建设投资有限公司(以下简称"海口城投")下属子公司海口德悦实业开发 有限公司(以下简称"海口德悦")开发的商业楼盘蓝城印象项目,地处海口西海岸。2016年至 2017年期间,该项目代理销售方海南康弘投资有限公司(以下简称"海南康弘")和160多名客 户签订了A3、A4 栋等部分二期楼盘的《认筹协议书》,并收取7万至20万元不等的认筹金。 近段时间,已交认筹金的部分购房者称接到销售方工作人员通知,房屋售价每平米要涨

据了解,2016年底,双方签订《认筹协议书》时价格为9700元/平米。2017年8 月11日,海南康弘上报《销售方案》时,确定价格为1.3万元/平米。1月17日记 者暗访时,蓝城印象营销中心工作人员透露,蓝城印象二期目前尚未开盘, 可能于春节前后开盘,开盘价或为1.8万元至2万元/平米。

开发商海口德悦表示,一开始并不知道海南康弘和客户签订 《认筹协议书》并收取认筹金的情况,接到反映后,于2017年12月 29日给海南康弘发了《销售工作问题整改函》,要求海南康弘废 除并收回与客户签订的《认筹协议书》,清退认筹金,做好善 后工作并承担相应法律责任,否则,不排除双方终止《房 屋销售总代理委托合同》可能性。海南康弘销售方负 责人称,1月11日,他们也接到了海口市住建局下 发的整改通知。

调查过程中记者获悉,海南康弘和购房 客户签订认筹协议收取认筹金时,蓝城 印象项目二期所售楼盘尚未取得预售 许可证。海口德悦表示,房屋并没 有涨价,是房屋销售总代理海 南康弘的私下行为,他们并

> 记者 罗晓宁 刘兵 文/图



让人怦然心动的认筹价

士是一家

公司职员。

"2016年底,我

个朋友向我介

绍,由海口城投下属子

公司海口德悦投资开发

的蓝城印象项目,地处海口

黄金地段,而且是海景房,投资

商又是国企,项目的信誉、品质等

应该值得信赖,让人放心。"刘女士

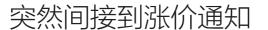
说,最让她和丈夫怦然心动的,就是房屋

Today's Focus 今日关注 常特良報

"我和丈夫前往永万路的蓝城印象营销中心咨询,销售 人员称,原价1.1万元/平米,签订《认筹协议书》时现场打 折,缴纳认筹金还可在此基础上再优惠。"干是,刘女士想都 没想,就和销售方海南康弘公司签订了《认筹协议书》并缴 纳7万元认筹金,办理好相关手续。

刘女士向记者出示的这份签订于2016年底、盖有销售 方海南康弘公司印章以及刘女士签名按手印的蓝城印象二 期《认筹协议书》显示,她所购房屋位于A3栋,面积60余平 米,单价为11510元/平米。

另一名购房者干先生表示, 他也是看中了蓝城印象的 地段和价格,才付了认筹金买房的。



刘女士出示的《认筹协议书》显示,乙方签署《认筹协议 书》并缴纳认筹金后,甲方即代理销售方承诺对乙方在公开 发售时所认购房屋上述单价基础上给出如下优惠:八六 折×九八折,即在原价基础上打八六折,然后再打九八折, 经计算最终折扣后价格约为9700元/平米。

记者从王先生的《认筹协议书》看到,购房者所选购房 屋均位于A4栋,面积160平米,打完折售价每平米1.2万 元。王先生说,他缴纳了20多万元认筹金。

刘女十说,2017年8月份,她拿到一份海口城投发给 海南康弘的"海口市城市建设投资有限公司关于《蓝城印象 二期开盘销售方案》的批复(以下简称"批复")。该批复的 主要内容为:"1.原则通过该《销售方案》;2. A3、A4栋已预 订的169套商品房,A3栋已预订的商品房按成交均价1.3 万元/m²销售,A4栋已预订的商品房按成交均价1.4万元/

m²销售,A3、A4栋剩余的179套商品房,按成交均价2万 元/m²销售。

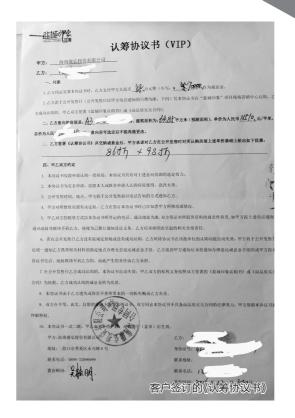
"元旦过后的一天,我突然接到营销中心置业顾问的通 知,称海南康弘前几天接到海口城投通知,楼盘要涨价,每平 米涨2500元。"刘女士认为,房价一涨再涨,让她很是错愕。

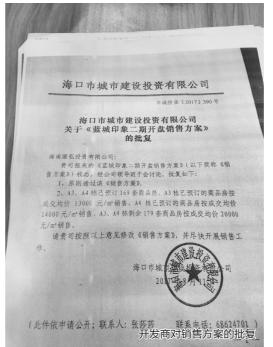
"我们签订《认筹协议书》时每平米是9700元,半年多 后下发《销售方案》,涨到每平米1.3万元,最近又说要在原 价基础上再涨2500元/平米,这不是'坐地抬价'吗?"刘女 十很是气愤。

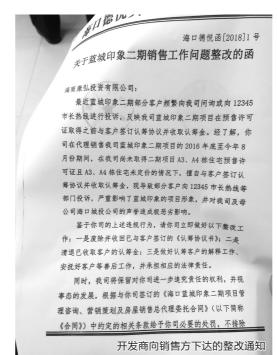
王先生称,他也接到了置业顾问的涨价通知,向对方提 出质疑时,置业顾问答复称,当初的价格开发商并没有备 案,后来开发商备案价格约为1.6万元/平米,可给王先生享 受八七折,这样算下来,销售单价约为1.45万元/平米。

王先生透露,和他有同样遭遇的,还有160多名客户。









开发商

对"认筹"不知情,销售方擅自为之

1月15日上午,蓝城印象项目开发商海口德悦副总经 理俞婷接受了记者采访。她表示,海口城投和海南康弘签 订了房屋销售总代理相关协议,但不方便向记者出示。 俞婷说,海口德悦并不认可购房者所称"开发 商坐地抬价"的说法,因为签订《认筹协议书》 并收取认筹金的行为,只是销售方海南 康弘的私下行为,没有经过审批同 意,海口德悦并不知情。"而且,

海南康弘所收取的认筹金,并 没有打入海口德悦的账户。根据海口城投的房屋销售模 式,海南康弘首先应将销售单价上报给海口德悦,等待审 批通过后,再进行下一个环节和程序。"俞婷表示,海口德 悦明确规定,房屋认购成功,购房人和销售方签订的是《认 购协议书》或者《商品房买卖合同》,而非《认筹协议书》。

者签订《认筹协议书》并收取认筹金的反映,领导很震惊, 经过调查,最终确认购房者反映情况属实。"俞婷透露,经 过调查,截至目前共涉及100多套房产

对于开发商所称并不知情的说法,刘女士、王先生等 购房者并不认可,"《批复》明明写着'经领导班子讨论通 过',况且海南康弘签订《认筹协议书》并收取认筹金等销 售行为,从2016年持续至2017年,这么长的时间,海南 康弘一直在售房收款,开发商却称不知情,这很明显是在

记者将王先生所持《批复》交给俞婷查看。俞婷看过 之后表示,"我们确实知道有客户在蓝城印象二期看房、选 房,海南康弘接待客户并介绍房源情况,但这都是认购前

认筹期间房屋尚未取得预售许可证也没定价,已要求销售方整改

俞婷透露,海南康弘签订《认筹协议书》收取认筹金期 间,所涉及的A3、A4栋楼房尚未取得预售许可证,"这两 栋楼房,是2017年底才取得预售许可证的。"俞婷说,海南 康弘的行为已违规,海口城投也就此发出了整改函,要求 海南康弘废除《认筹协议书》,清退认筹金。

随后,俞婷和海口城投办公室一位负责人,向记者出 示了书面整改函复印件。该份于2017年12月29日由海 口德悦发给海南康弘的《关于蓝城印象二期销售工作问题 整改的函》的内容为:蓝城印象二期部分客户频繁向海口 德悦问询或向12345热线投诉,反映海口城投蓝城印象二 期项目在预售许可证取得之前,与客户签订认筹协议并收 取认筹金。经了解,海南康弘在代理销售海口城投蓝城印 象二期项目的2016年底至2017年8月份期间,在海口德

悦尚未取得二期项目 A3、A4栋住宅预售许可证目 A3、A4 栋住宅未定价的情况下,擅自与客户签订认筹协议并收取 认筹金,已导致部分客户向12345热线等部门投诉,严重 影响了蓝城印象的项目形象,并对海口城投及海口德悦公 司声誉造成了极其恶劣的影响。

该整改函复印件上写明了需要整改的内容:一是废除 并收回已与客户签订的《认筹协议书》;二是清退已收取客 户的认筹金;三是做好认筹客户解释工作、安抚好客户等 善后工作,并承担相应法律责任。同时,海口德悦保留对 海南康弘进一步追究责任的权利,并视事态发展情况,根 据与海南康弘签订的《海口蓝城印象二期项目管理咨询、 营销策划及房屋销售总代理委托》中约定的相关条款,给 予海南康弘必要的处罚,不排除终止该《合同》的可能性。

销售方

误判形势致违规认筹,正与开发 商协商处置方案

1月15日上午,记者来到城投蓝城印象营销中心,销 售经理蔡亲伟接受了采访。蔡亲伟表示,蓝城印象项目总 面积137亩,分为一期、二期。一期项目2011年开始销售, 为A1-1、A1-2、A2、B1、B2、B3等6栋共538套房;二期 为A3、A4、B4、B5、B6等5栋共766套房,"海南康弘2015 年8月开始蓝城印象项目销售代理工作,帮助海口德悦销 售一期尾盘70多套房,二期B4、B5、B6 栋共300多套房屋 分别于2015年至2017年底前售完,剩余的A3、A4栋,总 共348套房屋,拟于2019年6月30日交房,海南康弘签订 了《认筹协议书》并收取认筹金涉及房产169套,剩余179

记者查询资料了解到,住建部、海南省住建厅、海口市 住建局等均明确规定,未取得预售许可证,项目不得进行

销售,也不能变相收取诚意金。蔡亲伟称,公司知道该规 定,因领导误判房地产市场走势,做出了错误决定,才出现 了违规签订《认筹协议书》并收取认筹金的行为,"对此,海 口城投、海口德悦已要求海南康弘尽快解决问题,按照《认 筹协议书》约定条款妥善处置,以保证购房户利益,争取得 到购房户的谅解。

"目前,海南康弘正与海口城投、海口德悦协商,最终 如何处置方案尚未确定。"蔡亲伟还表示,今年1月11日, 海口市住建局给海南康弘下达了整改通知书,要求立即整

此外,海南康弘总经理助理李燕宁表示,整改通知主 要意见就是,要求海南康弘尽快和购房户协商,对此事做

∄展、

海口市住建局介入调查 认筹者走法律途径维权

1月17日下午,记者拨通蓝城印象二期营销中心电 情,现场人潮涌动,签到区水泄不通,购房户排队等候,之 话,置业顾问表示,A3、A4栋房屋目前尚未开盘,预计春 节前后开盘。至于开盘价格,该置业顾问称,可能在1.8 万元/平米至2万元/平米这个区间。

随后,刘女士、王先生等人向记者出示了多份资料, "这是一则载于海口城投官网'新闻中心'栏目下的简 讯。该简讯显示,2016年9月16日,蓝城印象营销中心 举办了盛大的开门仪式,海口城投副总经理、海口德悦总 经理、海南康弘董事长等人出席。","还有这则《海口城 投·蓝城印象(二期)项目盛大开盘》的简讯,里面写着, '开盘当日天降小雨,但却丝毫不能阻挡购房户的选房热

后开始选房并签订认购协议,一场抢房大战一触即发'。

"如果废除《认筹协议书》,清退认筹金,我们这些购 房者被耽搁这么长时间,谁来为我们买单?"王先生认为 这对于购房者来说, 显然不公平。

采访期间,记者从海口市住建局了解到,该局已于2 月11日下达通知书,要求海口德悦、海南康弘进行整 改。同时,该局正做进一步的调查认定。

刘女士说,因为不满海口城投和海南康弘的做法,前 段时间多名交了认筹金的购房者已找律师并递交了相关 材料,准备通过法律途径维权。