

核心提示

7月10日接近中午时分,澄迈县阳光灼热。位于金江镇金马大道一侧的金融豪苑楼盘,尚未完工的住宅楼被绿色网布包围,工程塔吊矗立中央,看不到施工人员忙碌的景象。

金融豪苑项目的建设缘由得从8年前说起。2010年3月,中国人民银行澄迈县支行、工商银行澄迈支行等8家金融机构联合行文,向澄迈县有关方面请示,恳请给予建设“金融小区”用地安排,以解决职工“住房难”的问题。次月,澄迈县有关方面同意将一块64550平方米的土地用于建设该项目。

用地得到批示后,因开发商更换,导致项目并未于当年如期施工。2012年底,海南魁业房地产开发有限公司(以下简称“海南魁业”)以3686万元的价格竞得该地块。随后,澄迈部分金融系统职工向开发商缴纳了数万元不等的认购金。

然而直到现在,金融豪苑仍未交付,而原本认购时3000元/平米左右的“限价房”,开发商计划涨至6000元/平方米左右。部分购房者不接受价格上涨,开发商则认为成本已经上涨,双方矛盾因此激化。

有关部门组织了多次协调会议,目前双方仍未达成一致意见,购房者与开发商就价格和购买资格依旧各执一词。部分购房人表示,他们已找了律师,准备提起诉讼。

记者 刘兵 金浩田 文/图

内部认购

房子不分楼层朝向,银行系统人员认购均为2950元/平方米

参与金融豪苑认购的卢先生(化名)近日接受记者采访时表示,海南魁业与包括澄迈几家金融机构合作建房有据可查,如今开发商单方面提出涨价,他们很难接受。

2010年3月,中国人民银行澄迈支行、工商银行澄迈支行等8家金融机构,联合向澄迈县有关方面提交文件请示称,因该县金融系统职工宿舍楼老化严重,很多职工面临“住房难”问题,因此希望共同建设一个“金融小区”,恳请澄迈县有关方面给予建设用地安排。

同年4月,澄迈县有关方面同意该用地请示,将位于澄迈县金江镇金马大道第一标段东侧,一块面积64550平方米的土地用于建设限价房。

同年,8家金融机构与海南朗城房地产开发有限公司签订了“委托建房框架协议书”。“2012年10月,因朗城部分股东对该项目预期较为悲观,退出了该项目。”卢先生说。

2012年12月,海南魁业以3686万元的价格竞得该地块。2013年11月,海南魁业向金融单位发出《金融豪苑一期内部认购报名通知》,在这份通知上,海南魁业方面表示,一期楼盘主

出人意料

196户参与认购,结果仅1人符合申购限价商品房条件

2016年7月22日,澄迈县各金融机构再次接到认购邀请。《金融豪苑小区内部认购开盘通知》(以下简称《通知》)称,“金融豪苑项目优先作为限价房供应给银行系统干部职工”,价格则比初次认购时有所上涨,为每平方米3280元。《通知》称,拟定于2016年7月31日集中开盘,同时就工程进度作了说明:“不同楼栋预计交房时间分别为2017年下半年和2018年年中”。该《通知》落款为澄迈魁业房地产开发有限公司(以下简称“澄迈魁业”)。

工商注册信息公示平台显示,澄迈魁业与海南魁业法定代表人均为王大魁。

“2016年7月31日,澄迈魁业在金江镇长城花园酒店2楼举行认购会,当天有196户参与认购,其中部分人全款缴纳。”卢先生说。

根据卢先生等几名金融系统购房者提供的资料,记者注意到,交款凭证为普通收据,款项填的是“往来款”,盖章单位为澄迈魁业。卢先生等购房者说,他们至今未收到交款发票。

要对澄迈县银行系统人员实行内部优惠认购,不分楼层、朝向,认购均价统一为2950元/平方米。

“内部认购每户收取8万元认购款,后来因项目搁置,多数购房者选择了退款。”卢先生告诉记者,收取认购金时,项目尚未动工,“开发商说迟迟不开工的原因是受疫苗和附近高压电线的影响。”

海南魁业董事长王大魁近日接受记者采访时表示,该地块因地上青苗、高压电线杆等附属物未能按时处理,导致国土部门未能按合同约定的时间交地,项目施工未能如期进行,公司前期所作规划设计等工作全部浪费。

在后来的一份公开声明中,海南魁业称直到2016年12月高压电线拆除,2017年2月才得到国土部门颁发的土地不动产权证,开始重新启动报批报建工作,并于2017年8月取得施工许可证,因此并不是公司故意拖延开工时间。

对此,澄迈县国土局一位负责人近日接受记者采访时未予明确回应。而据卢先生等购房人说,金融豪苑其实在2015年就已经开始施工。

卢先生告诉记者,2017年3月14日,澄迈魁业通过短信通知各单位购房者,称金融豪苑项目已全面封顶,预计于2018年元月交房。与此前不同,这次通知还特别说明,“金融豪苑房源属限价商品房,根据政府相关部门的规定与要求,需各购房者提供相关购买资格证明,提交至售楼处进行资格审查并按要求办理后续事项”。

2017年7月1日,澄迈魁业再次发出通知,要求各购房者必须于2017年7月17日前将限价商品房各项资料提交至营销中心,并按照所签合同补足30%首付,否则视为放弃购买,公司愿退还所交房款及利息。

这两条通知让很多购房人措手不及。“按照限价商品房购买条件,金融系统大部分职工不具备资格。”卢先生说。根据澄迈县房管局2018年6月7日公示的《关于申购金融系统限价商品房人员名单》,记者查询发现仅1人在列,其家庭人均年可支配收入为13068元。

收取196户共1346万元认购金,结果仅1户符合申购条件

开发商要涨价 申请将限价房变成商品房后

欲从每平米3000元左右涨至6000元左右

○开发商无证预售被处罚
○澄迈金融豪苑部分购房者不满欲提起诉讼



矛盾升级

开发商申请将限价房调整为商品房,引购房者不满

根据规划,金融豪苑总共建设6栋楼,共800多套房产,目前参与认购的不足四分之一。而这部分人最终将以何种方式、什么价格买房,一直悬而未决。

王大魁告诉记者,2016年,他们多次向金融系统贴公告,“求”他们来买房,才有196户来认购。“到了2017年,政府出了政策,购买限价房要符合收入条件,年收入要在2.9万元以下才有资格,所以大部分人都不符合条件。”

2017年10月,澄迈魁业向澄迈县有关方面提出《关于“金融豪苑”一期可销售产品销售对象调整的申请》。申请称,因房型及面积等问题,金融系统员工不予认购的住宅面积为31447.68平方米,为更好发挥土地价值,将一期规划许可中未认购的限价房按市场价以商品房形式进行销售,并同意补交该部分销售面积的城市配套费。

申请很快得到回应。2017年12月28日,澄迈县规划委对外发布《海南魁业房地产开发有限公司“金融豪苑”项目限价房调整为商品房批前公示》,“将已报建的6幢限价房建筑总面积约

51734.34㎡,套数为468套,全部调整为普通商品房。”

此举引来金融系统购房者不满。部分购房者于今年1月2日向澄迈县规划委等部门提交了一份意见书,提出无论房产性质有何调整,金融系统职工已认购的房产,价格须按此前的认购价执行。

1月3日,澄迈县副县长郑奋召集县有关部门负责人召开专题会议,研究金融豪苑项目相关问题。会议纪要显示,郑奋要求县房管局和住建局加强对房地产市场的监管,针对金融豪苑涉嫌尚未办理预售许可证即开始认购的行为,依法予以查处;要求县房管局对已报名申购金融豪苑限价商品房人员资格进行审查,海南魁业要按照通过资格审查人员的数量保留房源,价格按原约定限价商品房价格进行销售;对于不具备资格的人员,可在有关单位协调下,进行退还认购金及补偿等事宜。同时,要求海南魁业方面补缴项目变性所产生的各类土地差价、税金等相关费用;另外,各单位可组织员工进行团购,海南魁业要予以优惠支持。

僵持不下

认购价每平米3000元左右,开发商称将涨至6000元/平米左右

金融豪苑认购环节的问题——从2013年开始认购以来,楼盘一直未取得预售许可证的问题被摆上台面。

对此,澄迈魁业2月6日以公开信向购房者回应称,“收取一定的款项,目的是更好地解决预选房型的问题,这是众多经限价房开发商采取的合理手段。”

澄迈魁业在公开信中还表示,公司所有对外宣传信息上均告知购买限价房需有关职能部门进行资格审批。“现在由于土地用途改变,导致项目不能再按照限价房出售,可按普通商品房出售,相应需补交土地出让金、契税、城市配套费等”,因此,公司计划在原意向价格的基础上,根据上述增加的成本制定销售价格,以团购价保证澄迈金融系统职工的“合理诉求”。

不过,已缴纳认购金的部分购房者对此不予认可,双方陷入僵局。卢先生说,当初购房者与开发商签订的认购书上已作出价格约定,经过与律师沟通,律师表示,“认购书效力等同预约合同,开发商应对其所售房屋项目变性负责,我国并未规定由购房者承担土地出让、税

金等费用,开发商存在违规销售、欺诈消费者的事实,应对该纠纷负全责。”

根据卢先生提供的2016年签订的认购书,记者看到,82平方米的房子,总价30万元,算下来每平方米约3600元。而另一位中国银行澄迈支行的员工,2013年与澄迈魁业签订的购房协议中,每平方米价格为2950元。

关于购房价格将如何上涨,王大魁告诉记者,公司尚未明确最终的价格,不过根据目前的成本测算,预计价格将涨至6000元/平方米左右。“现在澄迈的房产市场均价是1.2万元/平方米,因为我也本地人,为了照顾大家的感受,就将团购价定为6000元/平方米。因为土地性质改变,每亩地要补交差价55万元,加上现在很多成本上涨了,我认为6000元/平方米是合理的价格。”王大魁说。

卢先生告诉记者,今年6月份,金融豪苑销售人员陈某致电购房者称,房屋价格涨至每平米5700元至6600元不等。“根据开发商提供的信息,每平方米溢价范围在2500元左右,各户型总房款溢价20万至30万元不等。”

协调无果

关于购房价格和购买资格,购房者与开发商各执一词

相关材料显示,从今年1月份以来,澄迈县国土局、房管局、住建局、规划委等有关部门与开发商和购房者已召开至少5次协调会议。

3月份的一次协调会,澄迈县有关部门要求,暂停金融豪苑的审批、销售活动,并向购房者承诺,在该次纠纷事件解决前,相关部门将暂停该项目土地变性、预售许可等一系列活动,若开发商仍有销售行为出现,将吊销其开发资格。

澄迈魁业表示,其所售金融豪苑为限价商品房,购房者需通过相应的购买资格审核,符合条件者将由开发商承担该项目变性所产生土地出让、税金等费用,按认购书所签内容执行;若未通过资格审核,由购房者承担相关土地出让、税金等费用,该费用待相关部门核算后另

行通知。卢先生等购房人则坚称,该项目宣传期及销售过程中,并未提及任何关于限价商品房项目信息,且开发商售卖行为不符合我省限价商品房管理办法,“开发商多次通知补缴首付及全款,并已收取部分购房者款项,因此购买行为已成事实,开发商不得‘找房加价’。”

4月2日,几方再次召开协调会。澄迈县住建局称,金融豪苑项目同时包含普通商品房及限价商品房项目,开发商在补交土地出让、税金前不得予以审批。几次协调会议下来,目前双方仍未达成一致意见,购房者与开发商就价格和购买资格依旧各执一词。卢先生表示,他和部分购房者已找律师,准备提起诉讼。

部门说法

开发商未取得预售许可证擅自收取1346万认购金属违规

澄迈县房管局副局长洪聪近日告诉记者,无论是不是限价商品房,均需取得预售许可证方可进行销售,澄迈魁业收取内部认购金的情况属于违规行为。

澄迈县住建局主任科员王大忠接受记者采访时证实,据住建局调查,2016年5月份,澄迈魁业开了认筹会,澄迈县各个银行的工作人员交了一部分认筹金。去年8月,房管局接到举报称,金融豪苑有违规销售的行为。房管局约谈了房地产公司,并做了取证工作,对其下发自查的通知,今年将本案件移交到了澄迈县住建局。

经查实,澄迈魁业在未取得商品房预售许可证的情况下,擅自收取196户共计1346万元购房预付款,属违规收取预付款性质费用。澄迈县住建局日前对该企业作出警告并罚款3万元的处罚。

何时发放预售许可证取决于双方何时就房价问题达成一致

记者近日从澄迈县国土局了解到,金融豪苑项目土地用途由原城镇住宅用地(限价商品房项目)变更为城镇住宅用地(普通商品房项目),海南魁业需补交5473万土地出让金差价。

该局土地利用科负责人吴清源告诉记者,4月17日,澄迈县国土局向海南魁业发了补交差价的通知,要求于此日期起30日内交纳,但至今尚未收到。“如果逾期拖着不交,该公司就需要交千分之一的滞纳金。”吴清源说。

对于为何迟迟未补交差价,王大魁告诉记者,原因是跟澄迈金融系统购房职工的矛盾没有协调好。此外,王大魁认为澄迈县国土局方面也有一定的责任,“如果从拿地开始就能够顺利建设,到今天就不会有这么多问题,也不会多交这5000多万元的差价款。”

近日,记者前往金融豪苑售楼处发现,该项目仍未取得预售许可证。售楼处工作人员表示,何时取得预售许可证以及预售日期,目前仍无法确定。

洪聪告诉记者,原本今年上半年就可以办理预售许可证,但由于金融系统职工与开发商之间未就房价问题达成一致,因此暂停发放预售许可证,何时发放取决于双方何时达成一致。



“民警”:你身份信息被他人冒用开银行卡洗黑钱,不按要求操作就逮捕你 她被吓傻了 乖乖转账七千元

陈女士介绍,7月10日,她在家中接到一个陌生号码的来电,“对方自称是海口市通信管理局的工作人员,她说我的身份信息被他人冒用实施诈骗,叫我到河南省郑州市公安局报案。”陈女士说,随后,对方将她的电话转接到“郑州市公安局”后,电话里传来一名男子的声音,该男子自称是郑州市公安局民警赵勇。

赵勇在电话中称,一伙犯罪嫌疑人使用陈女士的身份信息办理了银行卡,并利用该银行卡洗黑钱,赵勇要求监管

本报讯 近日,家住儋州市那大镇的陈女士到儋州市公安局东风派出所报案,她7月10日接到一名自称是海口市通信管理局工作人员的电,对方告诉陈女士,其个人身份信息已泄露,被他人利用开通手机号码实施诈骗,诈骗他人215万元。”后来对方将电话转接到“公安局”,之后我就按照对方的要求,将银行卡中的7000元转到对方提供的‘安全账户’上,被骗了!”

记者 金浩田 通讯员 王晴 王宇

海南省反电信网络诈骗中心提醒:

公检法机关办案会通知当事人到执法场所、出示证件、办理手续。凡是不见面、不当面出示执法证件而要求转账、汇款的,请一律拒绝。



诈骗中心二维码 海南省反电信网络诈骗