

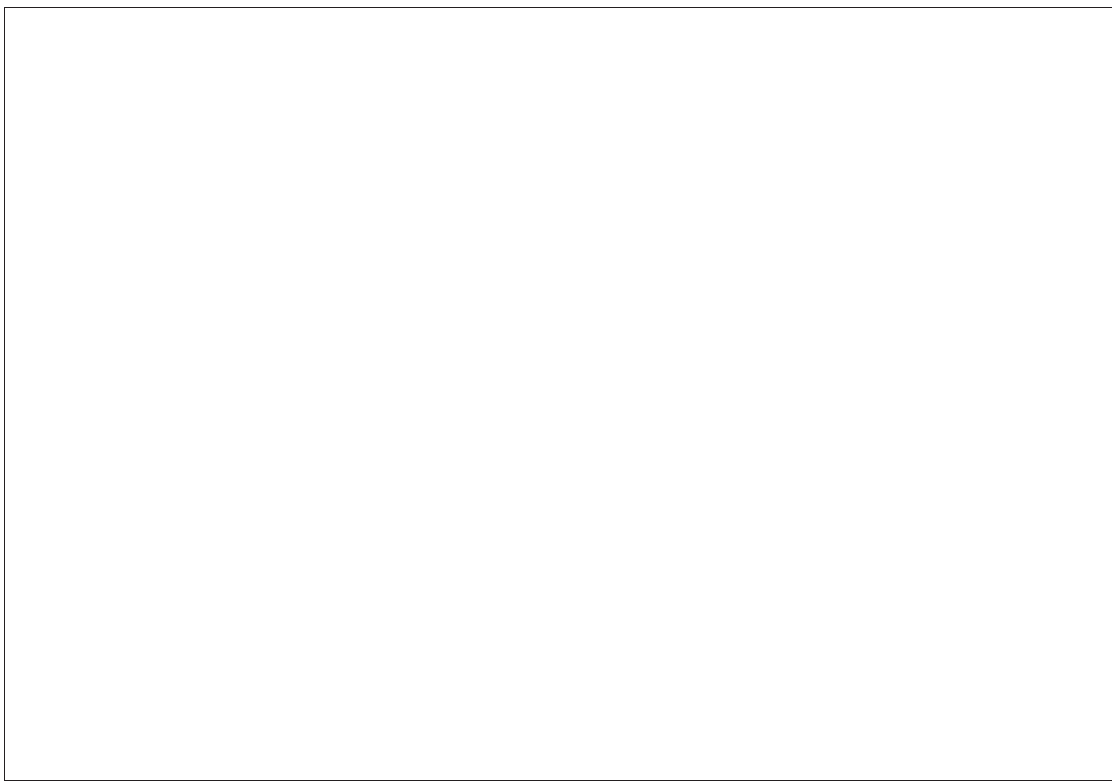
5000万交了 开发商跑了 两百业主急了

常德一楼盘推迟交房上演“落跑疑云” 业主质疑职能部门监管缺位

□核心提示

常德市“瑞祥·凯特国际”项目负责人姚武已“失踪”了整整10天,204户业主陷入极度焦虑,他们约5000万积蓄面临着“打水漂”的危险。

记者介入调查,在与相关职能部门的接触中,二三线城市所暴露出的政府对房产开发的热衷追求,与开发模式先天不足、市场监管空白乏力之间的矛盾,更值得考量。



凯特国际的售楼处大门紧闭,人去楼空 记者 范远志 摄

6月24日,常德市南天门律师事务所四楼的-间小房子内,门关得紧紧的,十余名男女正眼巴巴地盯着律师许德林,仿佛只有他能掌控着这一群人的命运和-未来。这一群人,是常德市“瑞祥·凯特国际”楼盘的业主。9天前,随着该项目负责人姚武的“失踪”,204户已全额交款的业主,可能遭遇无房可住的困境。

【现场】常德“生活制高点”大门紧闭

瑞祥·凯特国际由常德市南华房地产开发有限公司(以下简称“南华公司”)开发,位于常德两大交通要道——武陵大道与常德大道交汇处,共有精品住宅248个单位,面积从90㎡-136㎡不等。在规划中,该地块也是常德城市发展的核心区域,未来的CBD商务中心。在常德市,记者看到了多处瑞祥·凯特国际的户外广告,

广告上宣称“拥有凯特国际,拥有一座城市的生活制高点!”

黄金地段吸引了很多业主光顾。家住常德市武陵区的王平(化名)就是其中一个:2007年9月24日,准备结婚的王平倾尽积蓄,在瑞祥·凯特国际楼盘购买了一套面积为92.81平方米的房子,双方协定交房时间为2008年5月30日。和他一样的,还有203户已全额交款的业主们。可他们一直等到今天,依然没有住进新房。

6月24日,记者在瑞祥·凯特国际工地现场看到,三栋楼在武陵大道与常德大道交汇处呈“品”字形布局,其中一栋24层、一栋16层的已经封顶,另一栋16层即将封顶,整体上显得气势非凡。但工地现场一片死寂,所有的施工已停滞。

【协商】签补偿协议开发商“失踪”

“这样的房子,真没想到开发

商竟然跑了!”6月25日,看着已停工的瑞祥·凯特国际,王平摇头不已。从去年到今年,业主们多次向开发商表示抗议,但对于优质房源的渴望,绝大部分人没有选择退房。

今年的5月底,业主代表委托律师许德林与南华公司进行交涉,要求补偿并催促交房。许德林律师告诉记者,他与南华公司副总经理姚武及该公司法律顾问进行了谈判,开发商承诺给予业主补偿,并达成了三项口头协议:一、开发商延迟交房,必须每天赔偿业主购房款的万分之三;二、今年11月15日必须交房;三、截至11月15日,如再不交房或支付违约金,开发商必须每天赔偿业主房款的千分之一。双方还协商好,在6月15日,双方签定协议。

“可就在6月15日,我打电话给南华公司的法律顾问,对方告诉我‘姚武’失去联系了。”

【真相】开发模式隐患重重

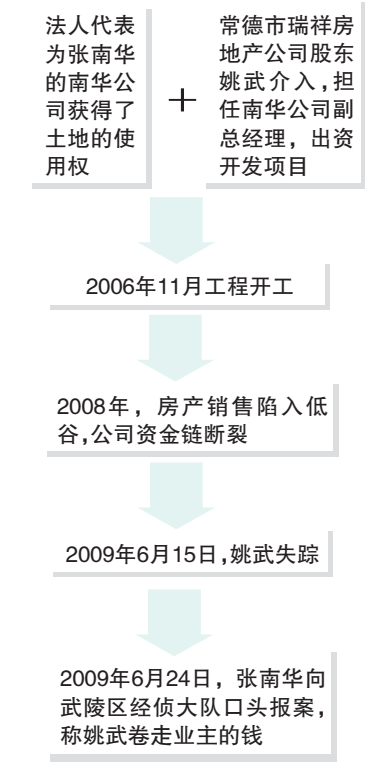
无奈之下,王平和其他业主代表一道,来到了常德市建设局、房产局等单位,没有得到准确的答复;他们又来到了武陵区经侦大队、公安分局等单位,对方也以“犯罪事实不明”不予立案。

6月22日,业主代表来到了常德市信访办。这一次,他们引起了政府高层的关注,常德市相关领导当天指示由该市委牵头,联合房产局等单位成立调查组,进行妥善处理。

经过多方调查,业主们渐渐摸出了瑞祥·凯特国际的开发模式:2006年,法人代表为张南华的南华公司获得了位于常德武陵大道与常德大道交汇处的9248.1㎡土地的使用权,拟用于商业、住宅用地进行开发。

之后,常德市瑞祥房地产开发有限公司股东姚武介入,在南

□事件进程



华公司任副总经理,以南华公司名义在该地块开发“瑞祥·凯特国际”项目。工程于2006年11月开工。

业主代表们告诉记者,就在貌似“前景大好”的开发过程中,南华公司因受冰灾等影响,工程未能及时完工,并因经济危机的影响,房产销售出现低谷。于是,公司的资金链紧张起来。“他们撑了一年多,再也无法支撑下去,于是姚武就逃跑了。”一名瑞祥·凯特国际业主曾多年在该市房产系统工作,她告诉记者。

常德市建设局工作人员告诉记者,这样因为资金不足,一方出地一方出钱搞联合开发的模式,在常德乃至很多二、三线城市“比较常见”。常德房产界的一位业内人士也告诉记者:“这种模式尽管存在种种隐患,但政府要激活市场,往往也是睁一只眼闭一只眼。”

■记者 邹丽娜

□部门

职能部门曝出监管漏洞

在此过程中,作为项目主管部门的建设局、房产局,他们做了什么?

“工程报批、施工许可、安全、质量及竣工验收等是我们对房产项目监管的主要内容。”作为该事件的政府调查组的负责人,常德市建设局副局长熊国平在面对记者时说:“市政府要我们建设局牵头解决,实际上与我们关系并不大。”他介绍,在楼盘的预售和出售环节,主要是归房产局监管。

常德市房产局纪检组长、党组成员曾建新告诉记者,该局曾在2007年和2008年分两次下发了“瑞祥·凯特国际”的预售许可证,也曾多次主持协调并要求南华公司早日交房,均“依法依规依程序”。但为何仍然出现了这样的事情?房产局工作人员解释:“职能部门只能管职责范围内的事情,无法干涉企业的日常运营。”

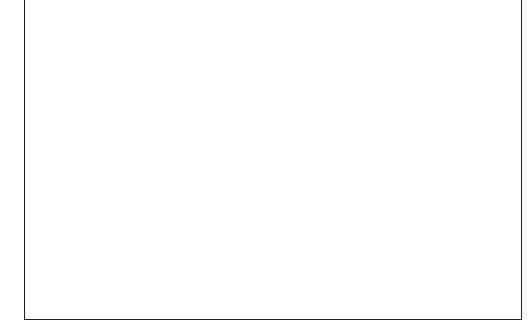
□律师说法

律师称官司打赢要房仍难

调查组还对记者透露,就在6月24日,南华公司原法人代表张南华已向武陵区经侦大队口头报案,称瑞祥·凯特国际业主的钱都是法人代表为姚武的瑞祥公司收了。业主们最终将目光投向了律师事务所,但许德林律师并不乐观:“即使业主官司打赢了,也不一定能执行。”

□截稿新闻

怀化 六楼天台昨夜大火



6月25日晚上9时15分,怀化市怀北路铁职中学(边城故事摄影店)斜对面居民危房6楼天台突然起火,消防官兵接警后火速赶到,火势很快被控制住,没有造成人员伤亡。周围居民推测是用电起火,具体原因正在调查当中。 ■通讯员 邓建军 摄影报道