业内人士爆料,龙凤玫瑰园当时欠巨额土地款,不得不出此“下策”——

违规内部认购募得“过桥”资金

“开发商说购房人冒充“内部员工”买房,而购房人却说当初的“内部认购”只是为了掩人耳目。真相究竟如何?记者调查发现,龙凤玫瑰园2005年在相当范围内搞过认购,绝非仅限于“内部”,是明显的违规。

据业内人士透露,该地块曾一度拖欠土地出让金,一段时间近乎“疯狂”地卖房,几乎只要购房人给现金就肯卖。而现在,开发商以“内部认购”为由要求解约,无异于“过河拆桥”,这让一些业内人士都表示“不屑”。”

售房时无预售许可

据买房人陈先生提供的情况,他们是2005年夏天就“认购”了此房,但该楼盘应该从什么时候开盘销售呢?

昨天,记者从南京房产部门的官方网站“南京网上房地产”中查询有关龙凤玫瑰园的信息:该楼盘直到2007年3月28日才领到第一张01幢的预售许可证。

南京商品房销售管理部门的一位负责人告诉记者,南京一直严禁楼盘“无证销售”,在没领到销售许可证前,只允许楼盘登记意向客户联系方式,别说收房款,就是收定金都是“违规”。像龙凤玫瑰园这样提前一年多就收钱的,“可以认定是违规,哪怕是卖给了内部员工。”

一位业内人士告诉记者:如果诉讼期间开发商还未取得房产预售许可证的话,那一般是判认购行为无效、解除认购书;但如果官司结束前开发商已经“补”到了房产预售许可证,那一般法院是会维护认购关系的。像龙凤玫瑰园,拿了预售许可证后、又和购房人补签了正式合同之后,现在才来反悔的“太罕见了”。

内部认购面向多家单位

针对开发商现在提出的“内部认购”说词,在业内人士看来就像是个笑话。

早在2005年9月,南京一家房地产专业网站上就曝出“力联集团(南北建设的母公司)提供给某高校优惠价格”的消息,该帖甚至贴上了该校内部给教师们发的通知和力联集团提供的购买方案。

这份落款为“某高校工会和房地产管理处”的通知显示:“我们与力联集团领导进行了洽谈。力联集团有诚意为我校教职工以优惠的价格提供一批商品房……有购房意向的教职工于本月20日之前领取《认购登记凭证》。”

而力联集团拿出的“支持某高校教育事业活动方案”则写着:“力联集团董事局主席是该高校名誉校董、客座教授。在第二十一个教师节之际,集团以特价提供自主开发建设的一批优质精品房,特供该校教职工”。

具体方案是,房屋均价为5600元/平方米,根据首付房款(含定金)不低于50%的原则,在2005年9月30日前认购并付款,缴纳100%房款,可享受92折优惠;缴纳80%房款,可享受97折优惠等等。有网友跟帖称:“该楼盘也向我们单位提供了团购,连方案书除了单位名称不同外、其余都一模一样。”

记者从上述该校教师口中证实了当年的这个团购确实存在。

据一位业内人士告诉记者:一开始该楼盘确实是向这些单位“定向”团购,严格验证身份,“可有一阵却像疯了一样,不管什么人都卖,只要你能给他们提供现金,原因是该公司当时没钱交土地款了。”

这个消息在网上也有详细版本,一位网友说:“这个盘是2003年11月11日由力联集团通过竞拍取得,土地价2.99亿元。原计划是2004年开工建设,但力联集团至今还拖欠国土局土地出让金1亿多元(连本带息)没缴清,此时力联集团到各个单位售房无非是急于回笼资金。”

记者从知情人士处查证获悉,该地块的确拖欠过土地款,该地块2003年底拿地,按规定2年不开发要收回,因此到2005年的确是面临交款的问题,不过后来缴清了。“

业主提供了“过桥”资金

记者了解到,2.99亿使这块地成为当时的河西“地王”。这个价格折算下来是597万/亩,就算容积率高达2.2–2.8,每平米的楼面地价也到了3579元/m²,当时行家估算,就算建设成本1500元/m²,也有5000多元/m²的成本。

这块地为什么这么贵?记者获悉,原来该地块的容积率是被“调高”过的,原因是拆迁成本过高。为了平衡资金,当时一般住宅小区的容积率也就1.5、1.8,最多2.0–2.2,而该地块容积率最高达到2.8。

记者昨天查了一下实际建成的数字,占地33416m²,总建筑面积却达到了121867m²,这样算下来实际容积率还不止2.8,达到3.64!这其中可能包括地下面积,不过这肯定是为什么该小区全是高层、楼盘内显得“拥挤”的主要原因之一。

在采访中,对于龙凤玫瑰园的事,不止一个政府工作人员向记者摇头:“他家的事儿太多太复杂了,讲不清楚。”

不过对于该开发商收了现金房款、还想反悔解约的举动,一些房地产业内人士感觉“想不到他们会这样做,不按行规办事了”。

一位资深业内人士告诉记者:开发商以低价让购房人提前认购,看上去购房人似乎讨了大便宜,能少掏1000–2000元/m²,其实对开发商来说并无损失。

因为如果这笔钱开发商以其他方式筹资,金融财团的条件相当苛刻,而且利息非常高,项目做下来往往开发商就是替这些金融财团打工。

“这也是为什么现房一般总比期房贵1000–2000元/m²、楼盘二期比一期贵许多的原因,拿地后,融资成本就是开发商费心最多的地方,如果法规允许,恐怕所有开发商都情愿让购房人提早交钱、甚至不惜降低房价,因为这样做,实际上就是老百姓用自己的钱建了自己的房。”

这位资深业内人士表示:像龙凤玫瑰园这样,如果一家交了40–50万,现在知道的被要求解约的就有60多户,那得有2500–3000万左右,购房人的这笔资金用了3年多(2005年下半年到现在),就能白用了?就算是借资,开发商应当给购房人的不仅是房款及银行利息,购房人因此丧失购买其他楼盘获得升值的机会,这笔钱如果算下来,开发商恐怕也未必划算。开发商想就此解约、大赚一笔的想法不仅“太简单”,而且也并不容易如愿。

快报记者 孙洁

开发商律师:将很快给答复

让龙凤玫瑰园业主们感到气愤的律师函,发自江苏世纪同仁律师事务所万巍律师。昨天记者联系上万巍,万律师代表南北建设公司作出了表态。“我们非常欢迎媒体的监督。”万律师说,“我本人非常能够体会业主接到律师函之后的心情,南北建设公司将会尽快给广大购房人一个满意的答复。”

万巍指出,律师函只是一个法律意见书,是南北建设公司针对目前的情况,给予业主的法律观点,而既然是观点,就不排除与真相有出入。万律师说,在律师函的文末,他特别写道:“若你认为有需要澄清的事实,请携带相关文件、付款凭证,与南北建设公司依法进行核对。”在后面,他还写明了南北建设公司的联系人和联系电话。他说:“如果接到律师函的业主认为里面有什么不对的地方,完全可以与我们交涉。”

万巍没有直接回答业主们的质疑,但他肯定地对记者表示,公司很快就会正面回答所有疑问。

快报记者 马乐乐

《内部认购遭遇翻脸开发商》追踪