违规卖高价多赚六七千万,只肯赔付购房卡消费券折合六七百万

星雨华府的暗算 200户业主的较量

星雨华府

去年9月底,南京“一房一价”政策正式取消,但“遗留”下来的问题是:一些开发商没有严格按照核价售房,暗中卖高价房,导致业主索赔——河西星雨华府楼盘即是一个典型的案例。

去年11月份以来,这家小区近200户业主联合向开发商维权索赔。业主在经过和开发商的数轮“较量”之后,开发商同意赔付,但“怎么赔、赔多少”,双方僵持不下。

核价每平方7820元 开发商最高卖1万多

一下子狂赚将近7000万!

“前后已经和开发商谈了不少于5次,但距离我们索赔的要求差距太大。”星雨华府业主代表王女士无奈地对记者表示。但无论如何,谈判肯定要坚持下去,以“一步一步缩小开发商和我们提出的索赔条件的差距”。

王女士所言的“索赔”,即是向违反“一房一价”、“一套一标”核价政策的星雨华府楼盘索要多付出的房款。

记者了解到,为抑制南京房价疯涨,早在2007年5月11日,市物价局出台了《关于贯彻省物价局进一步加强和完善商品住房价格管理意见的实施意见》,推出“一房一价”制度,要求严格执行商品住宅“一价清”、“明码标价”。该意见要求每套住房的价格必须在售楼处向购房者公示,包括房屋基准价、浮动幅度、综合差价(楼层、朝向、环境等)、销售单价、总价等,意见从2007年5月20日开始实施。

通俗地说,这一核价政策限制了开发商卖房子的利润:开发商在获取正常的8%利润之后,价格最高可上浮5%,也就是开发商的实际利润空间可达到总房价的13%。

星雨华府楼盘一期建设项目为6幢高层住宅,总建筑面积74756.66平方米,其中普通住宅商品房面积为56959.09平方米。2007年2月8日,南京市建邺区物价局对该楼盘下发批复文件[2007建价房字(2007)01号文件],基准价格为7820元/平方米。

由于“一房一价”的核价政策出台晚于星雨华府的报批房价,物价部门就老项目如何执行政策作出的解释是:老项目的综合平均销售价格不得超过价格主管部门核定的基准价加规定的浮动幅度;尚未销售面积部分按“一套一价”所标示的最高价格,但应低于当年5月14日前该楼盘实际成交的最高价格。

事实上,星雨华府的开发商没有这样做,而是“拼命”卖高价。截止到2009年3月,星雨华府楼盘一期推出6幢楼458套房源,共计销售426套。业主以此算账说,核定的基准价格是7820元/平方米,最高可以有5%的上浮,即最高均价为8210元/平方米。但网上房地产显示,楼盘实际销售均价为9520元/平方米(其中最高单户每平方米11558元),平均每平方米高出1310元。按照56959.09平方米的面积计算,扣除未售的房源面积,开发商多收了约6940.3万元。

一期8幢的一户业主表示,他是2007年12月份买的房子,当时售楼处给他的房价是11208元/平方米,自己买的房子面积是90多平方米,这样算来,要比8210元/平方米的最高售价多了近3000元一平方米,“多收了我27万多啊!”

业主要求最低赔4万 开发商坚决不同意

每户赔偿卡、券折合1.58万!

当业主们知道自己买的房子高出“限价”不少后,从2008年11月4日开始,近200户业主开始推举代表,以各种方式走上索赔之路。

业主代表告诉记者,星雨华府的开发商一开始都躲着不见面,他们只能先向建邺区物价局举报投诉。几经周折,2009年2月25日,建邺区物价局向业主送达了《对星雨华府一期建设项目举报的答复》。

《答复》说:“星雨华府一期建设项目,是在2007年南京市实施普通商品住房一房一价管理新政之前,由建邺区物价局于2007年2月8日审核批复的。依据相关政策,企业可以自行制定每套住宅价格。截至2008年12月31日执行暂停普通商品房核价政策前,仍有部分住宅没有销售,根据有关政策难以核算综合平均价。”

业主显然对这一《答复》非常不满。业主认为,即使将该楼盘剩余的30套房子全部做“0价”处理,综合平均售价仍在8700元/平方米,还是远远超过了“基准价及上浮5%”的限价,“建邺区物价局的说法站不住脚,我们仍然要维权”。

业主向开发商提出的索赔条件很简单,就是要开发商赔钱。意见有三:

1.售房单价在8200元/平方米以下的,开发商适当反馈老业主;2.售价在8200元/平方米以上的,分别给予三个档次的赔付:(1)8200—9200元/平方米之间的,开发商按售房总价的4%赔付;(2)售价在9200—10200元/平方米之间的,赔付总房款的9%;(3)售价10200元/平方米以上的,赔付总房款的14%;3.要求现金赔付。

这样一来,按照星雨华府楼盘一套房价100万元计算,开发商最低就要赔付现金4万元。而开发商对这一赔付坚决不同意。

事情在今年5月31日出现转机。开发商同意赔付,但赔付方案为:补贴每户受损业主11800元购房卡,业主可抵扣购买二期房源和车库。

对此,业主们坚决不同意:“我们有多少人还会再买一套房子?开发商说可以转让给亲戚朋友购房用,这不是变相让我们帮开发商‘做托’拉客户吗?!不行!”

开发商随后又提出加送4000元消费券,但仅限于小区会所就餐和洗衣房消费。

这同样让业主们感到郁闷:如果不住在小区的话,难道还要为了这个券专门跑到会所吃一顿饭、洗几件衣服?并且每个业主的赔付都是同一个标准,高价买房的业主的损失由谁来承担?这不符合“高买高退”的原则。

今年6月10日,业主代表再次和开发商“谈判”,开发商提出可以将4000元消费券冲抵物业服务费用。业主代表认为“这仅仅是消费券换了一种用法,距我们提出的条件相差太大了”。

双方意向相去甚远,谈判没有最后结果。

■问题

开发商违规卖高价 不赔偿也不受处罚?

对于记者的采访,星雨华府楼盘的开发商表示“事情正在协商解决之中,对核价问题不愿多说”,但可以肯定的是:绝对不像业主所说的那样,开发商并没有多赚这么多,因为建设周期内钢材等建筑材料的上涨、小区追加的投入等,导致楼盘实际成本大大增加,而这些原因业主并没有考虑进去。

不过,一名深知星雨华府楼盘当年售价问题的消息灵通人士告诉记者,当年楼盘对外承诺的就是“双五星级大宅”,所有材料用的都是最好的,应该考虑到了成本问题。

此事中,建邺区物价局相关人士对记者的答复也耐人寻味:现在业主和开发商已经在自行协商,不便于表态。

业内人士对当初“一房一价”核价政策的执行力度感到难以理解。按照2007年的“一房一价”政策,开发商卖高价,就应当退还多收的房款或由价格主管部门进行行政处罚。如果开发商违规了,却既不赔付也不处罚,岂不是意味着这一政策毫无执行力可言?

江苏钟山明镜律师事务所律师蒋德军认为,既然政府对商品房进行了核价,开发商就应该按照相关规定执行。如果开发商擅自提价,买房人就可以向物价部门举报,由物价部门查处;也可以向法院提起诉讼,要求开发商退回其非法所得。同时,《价格法》的第四十一条也规定:“经营者因价格违法行为致使消费者或者其他经营者多付价款的,应当退还多付部分;造成损害的,应当依法承担赔偿责任。”

截至记者昨天发稿时,双方依然没有达成最终协议,快报将继续关注此事。

快报记者 尹晓波