

□快报记者 陶维洲

“楼脆脆”惊爆失踪业主

7月13日,有媒体报道,倒塌的7号楼已经卖掉了42套房,但是现身的购房者仅有30户,其余12户一直未现踪影,而且这12户所购的都是楼层、房型非常好的套房。有购房者猜测,这些“神秘业主”连沟通会、赔偿方案公布会都不来,背后一定有问题。7月15日,另一家媒体在一篇跟踪报道中披露,根据佑威房地产研究中心佑威楼市通系统对上海网上房地产的交易监测数据,“倒楼”中竟然有多套高层房源以低价销

楼01室,以下类推),1301室没有成交记录外,其他楼层房屋已经全部成交,总成交量为40套,并非此前媒体曝出的42套。其中成交日期最早的房屋为2008年11月22日,最晚为2009年6月13日。成交记录还显示,倒覆楼的户型基本相同,只是面积稍有差别,每层楼的01室建筑面积为128.8平米,02室为127.79平米。

值得注意的是,该份成交记录上显示的成交价格并非某一套房屋的具体价格,而为“当日均价”。“有关媒体就是用我们数据中提供的‘当日均价’作为个别房屋的单价进行计算,得出了‘高层价格低于低

额达到150万元,按此计算,25号楼1202室的业主仅仅支付了17万元的首付款,只相当于总房价的10%左右。”

快报记者在陆骑麟提供的成交记录中看到,25号1202室成交当日的“均价”为12968元/平米。“实际价格肯定比这个高。”一位戴姓业主告诉记者,倒覆楼的价格是随着楼层的升高而升高的,12楼一般价格都要在18000元-19000元/平米。总价绝对不会只有167万。

一位自称“莲花河畔景苑24号、25号楼的业主总联络人”,同时也是“倒楼”业主的李洁(化名)告诉记者,她了解大多数业主的实际成交价格,

体信息,但在查询房屋“预告登记状况信息”的过程中却发生了一件奇怪的事。打印过程中交易中心工作人员向记者表示,其中有5户——分别是24号1201室、902室、25号1101室、302室、402室没有相关登记信息。

成交记录上明明显示这5户已经成交,为何没有预告登记状况信息?面对记者的疑问,交易中心工作人员表示,已经销售的期房,如果无法在房地产交易中心查询到商品房预告登记状况信息,原因只有一个,就是开发商还没有为这些期房在房地产交易中心进行登记。

那开发商为什么不将这5套商品房进行预告登记呢?记

■已成交的40户业主中,有10户“失踪”,其中5户没有在闵行区房地产交易中心备案,原因不明

■另外5户失踪者名单经调查浮出水面,快报记者设法采访了其中的两户

■两户中,有一户现居住开发公司所在地梅陇镇,一户位于市区;两户人家均为普通职工家庭

■两户失踪业主均否认自己刻意“潜伏”,称正在等待最终赔偿方案

售,每平方米成交价比相同房型的低楼层房源便宜数百甚至上千元,个别房源与同期销售的同一房型房源差价甚至超过2000元/平方米。尤其令人不解的是,上述超低价销售房源中,还有一套房源的首付比例仅有成交价格的一成。”

业内人士对此表示,如果该报道中的数据完全准确,那么可能的情况就是开发商或当事人向银行提供了虚假的成交价格合同,不排除有“骗贷”嫌疑,至于12户迟迟未现身维权“神秘业主”则实在想不出是什么原因。而坊间盛传失踪的“神秘业主”很有背景,和政府、开发商都有瓜葛。

7月16日,上述媒体又刊发了一篇后续报道,称有“倒楼”业主致电该媒体表示,其购房价格和佑威楼市通提供的数据不符,要远高于15日报道中的价格,他猜测可能遭遇开发商“阴阳”合同。

这一系列报道,使失踪业主的身份变得更加神秘,“虚假合同”、“骗贷”、“捂盘”、“权钱交易”这一串关键词成为对此事件的怀疑和猜测方向,“楼脆脆”事件背后究竟隐藏了多少秘密?

佑威回应:媒体曲解楼市通数据

带着失踪业主引发出种种疑问和疑点,快报记者16日抵达上海后,首先找到了向相关媒体提供“倒楼”交易数据的佑威房地产研究中心(以下简称“佑威”)。

“媒体的报道曲解了我们的数据,我希望你们能予以澄清。”佑威房地产研究中心副主任陆骑麟一见到记者就抱怨,相关媒体的不实报道把佑威推到了风口浪尖。随后,陆骑麟向记者出示了一份佑威楼市通系统对莲花河畔景苑7号楼,即倒覆楼的成交记录。“这份记录是我们佑威系统监测到的上海网上房地产交易数据。”陆骑麟说。

记者在这份成交记录上看到,倒覆的7号楼有两个单元号,分别是24号和25号,每个单元每层有两户,整栋楼共有52套房子。目前除了1层、2层、24号的13层、25号的1001室(10

楼层价格”、“一成首付”等结论。”陆骑麟向记者解释,在佑威楼市通系统的工作原理是,每天实时抓取上海网上房地产的交易数据,然后根据前后两天某一楼盘的累计成交总面积和累计成交总价再计算出当天的成交均价,用成交均价再算出个别房屋的成交总价。

“这就是为什么我们系统给出的成交价格与业主真正的成交价格有所不同的原因。”陆骑麟说,房屋是一种特殊商品,根据楼层、位置、户型等不同因素,其价格也千差万别,而在上海,一般来说是楼层越高,价格也越贵,而佑威计算的成交价格并不能体现这种差别性。

陆骑麟给记者打了一个比方,比如某一天莲花河畔景苑累计卖出了2套面积相同的房子,分别位于13楼和1楼,而13楼的实际成交价格为2万元每平方米,1楼的成交价格为1万元每平方米,那么当天的成交均价为1.5万元每平方米。“这个价格当然不能作为个别房屋的实际成交价格来计算。”

在此后的采访中,一些业主向记者提供的房屋实际成交价格也佐证了陆骑麟的这一说法。如24号1001室的实际成交价为15250元每平方米,24号701室的实际成交价为15000元每平方米,而成交记录上显示这两套房的“当日均价”分别为13102元每平方米和14955元每平方米。同时,记者在这份成交记录上还看到,2009年4月2日成交的25号401室和24号502室,其“当日均价”都为14619元每平方米,而据陆骑麟透露,这一天同时成交的还有27号12楼和26号7号楼的房子,“当日均价”只能反映这4套房的平均价格。

而对于有关媒体称有房屋首付一成的问题,陆骑麟表示,按照“当日均价”计算出成交价格与实际成交价格肯定会有误差,一个错误的数字当然只能得出一个错误的结论。

此前有关媒体的相关调查称,“根据佑威提供的成交记录,25号楼的1202室的成交总价是167万元。但是,上海市闵行区房地产交易中心登记的房源资料中显示,该房屋总贷款

没有出现过这样的低价,“如果是在开盘当天订下的,开发商会给予500元每平米的优惠,这个是真实的,一套房子每平方米相差几百块我们也是能够理解的,但相差上千元的价格没有看到过。”

至此,对于倒覆楼“低价销售”、“一成首付”的疑问算是有了初步的解释,但关于失踪业主的信息尚属无眉目。业内人士建议记者,可以根据成交记录到房地产交易中心查询房源的相关信息,或许能从中得到一些“潜伏”业主的情况。

5户购房者“深度失踪”

拿着佑威房地产研究中心提供的成交记录,记者随后来到了上海市闵行区房地产交易中心(以下简称“交易中心”)查询相关的房源信息。工作人员告诉记者,只要填写一份查阅申请书,就能有偿查询相关房源的部分信息。

记者在一份名为“上海市房地产权证查阅申请书”上看到,可申请查阅的项目共有9项,分别是“房屋状况及产权人信息”、“土地状况信息”、“房地产他项状况信息”、“预购商品房及预购商品房抵押信息”、“房屋建设工程抵押信息”、“房地产权利限制状况信息”、“房屋租赁状况信息”、“异议登记信息”和“文件登记备案信息”。

交易中心工作人员告诉记者,由于莲花河畔景苑的用房为期房预售,现在能查询到的有用信息主要是“预购商品房及预购商品房抵押信息”一项。于是,记者将成交记录出示给该工作人员,要求其将40户的信息打印出来。记者在打印出来的“上海市房地产权证簿——预告登记状况信息”表中看到,该表主要显示了“房地产坐落地点”、“预购商品房权利人”、“贷款额度”、“放贷银行”及“贷款年限”等几个要件信息,而关于购房者身份、联系方式、成交总价、成交面积等信息则没有显示。记者向交易中心工作人员询问,如何才能查询到这些信息,工作人员表示,这些属于个人隐私,是不能公开查询的。

虽然不能查到购房者的具体信息,但在查询房屋“预告登记状况信息”的过程中却发生了一件奇怪的事。打印过程中交易中心工作人员向记者表示,其中有5户——分别是24号1201室、902室、25号1101室、302室、402室没有相关登记信息。成交记录上明明显示这5户已经成交,为何没有预告登记状况信息?面对记者的疑问,交易中心工作人员表示,已经销售的期房,如果无法在房地产交易中心查询到商品房预告登记状况信息,原因只有一个,就是开发商还没有为这些期房在房地产交易中心进行登记。

那开发商为什么不将这5套商品房进行预告登记呢?记者就此采访了熟悉房地产买卖流程的沪上某知名房产中介机构业务员王先生。王先生告诉记者,一般来说,开发商会累积一定量的成交合同,统一到房地产交易中心进行登记,中间可能会延迟一些时间。

但是,记者从成交记录上看到,除了25号302室成交时间为2009年6月13日,距离“倒楼”事件发生较迟外,其他4户日期都比较早。最早的24号1201室成交时间为2008年11月22日,而且在这些日期之后的很多房子都已经进行了登记。

“那么还有些情况就是这个房子出了问题。”王先生又给出了另外两种可能,一种情况是这些房子可能付了订金,但没有签合同,或者撤单了;另一种情况为首付已经付完,预售合同也签了,但是贷款一直没有办下来,这样就不能通过审核,开发商也不会把这类预售商品房拿到房地产交易中心进行预告登记。

那会不会是开发商瞒报信息?对于记者的疑问,王先生表示,这种可能性存在但很小,“现在各项监管都比较严格,这种事情很少发生。当然还有一种可能就是成交记录有误。”

难道真的是成交记录的问题?记者再次采访陆骑麟核实信息。“这里面的可能性很多,有的就是一家三口或夫妻,贷款也都办了,而且额度也不低,最高的贷款133万元,最低也要60万元。”

李洁表示,倒不是说这些未现身的业主有什么问题,但“我们也希望他们能够站出来,和大家一起团结一致向开发商讨个公道,维护自己的切身利益。”

记者经过1天的辗转打探,终于获知了其中两户业主的身份,而另外三家则始终没有查到。那么,这些业主究竟是什么原因没有现身?他们现在又身在何处?相信真相终究会浮出水面。当记者向两名业主提出心中的疑问“倒楼这么多天,你们为什么迟迟不肯现身?”时,他们第一反应都是“我们没有‘潜伏’,也没有失踪”。

两名业主表示,政府组织的协调会都去参加了,现在就在等最终的赔偿方案出来,至于为何没有跟“业主联盟”联系,一位表示,不想去闹,只要财产不损失就可以了;另一位表示,工作实在太忙,不知道有这样的组织。

之后,记者致电开发商代理律师电话,希望其对此事进行回应,但电话一直无人接听。而开发商代理律师所在的上海市建纬律师事务所合伙人朱树英律师告诉记者,作为开发商的代理律师所在律师事务所,所有合伙律师之间已经签订了一份协定,一律不接

媒体的采访。

不管这5户房屋是什么原因没有在房地产交易中心进行预告登记,由于无法查询到房屋的具体信息,其购房者也无从查找,而成为此次事件中的深度“潜伏者”。这一奇怪现象引起的疑问和猜测将会长期存在,而且相信这一事件也会随着相关部门的调查最终水落石出。

失踪业主浮出水面

根据此前媒体的相关报道,失踪业主有12户,而由于成交房屋总套数减少2套,剩下的10户中又有5户为深度“失踪”已经无从查找,那么应该还有5户失踪业主处于“潜伏”之中。7月16日晚间,记者带着从闵行区房地产交易中心获得的信息找到了倒覆楼业主召集人李洁,她手中掌握着已经在倒覆楼“业主联盟”登记的购房者名单。

在对35份“上海市房地产登记簿——预告登记状况信息”中“预购商品房权利人”姓名的比下,很快5户失踪业主被找了出来,分别是25号701室、901室、902室、1201室和24号1101室。“这5户人,在历次协调会上我从来没有见过,名字也没有出现过。”李洁告诉记者,楼倒了以后,作为“召集人”,已经出现的业主她都认识,而且和其中大部分人都十分熟悉。从查对大部分人的过程来看,李洁直言不讳,看到某些名字,她能够很快地说出他们所购房屋的信息,她甚至说“我还能想起这个人长什么样”。

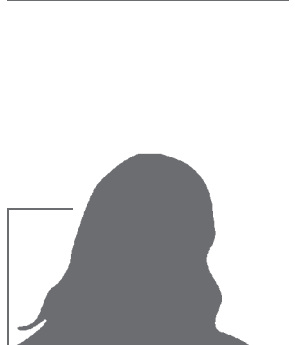
记者在“上海市房地产权证簿——预告登记状况信息”上发现,被李洁指出的5户未现身业主信息和其他业主并没有多大区别。从登记姓名上看,有的就是一家三口或夫妻,贷款也都办了,而且额度也不低,最高的贷款133万元,最低也要60万元。

李洁表示,倒不是说这些未现身的业主有什么问题,但“我们也希望他们能够站出来,和大家一起团结一致向开发商讨个公道,维护自己的切身利益。”



25号901室业主

姓名:沈实和张琳(化名),夫妻关系
家庭情况:丈夫沈实今年54岁,并非上海本地人,供职于上海市某银行



24号1101室业主

姓名:曹飞、金晶和曹云(化名),一家三口
家庭情况:丈夫曹飞承包了一个养殖场,妻子金晶在一个工厂打工,子女尚未参加工作,其居住地就在闵行区梅陇镇

“政府组织的协调会我也去了,我现在就在等最终的赔偿方案出来,只要我的财产不损失就可以了。我没有和‘业主联盟’的人联系,我不想去闹。”24号1101室业主金晶在电话中跟记者说。

24号1101室业主目前住在梅陇镇一拆迁安置房小区内。该小区已经十分老旧,据小区居民介绍,这是一个已建成10多年的老小区,当年就是本地农民的拆迁安置房。“我那时候拆迁安置没有现在这么好的政策,房子分得少,也分得小。”一位群姓居民告诉记者,当时分到的房子只有50平方米左右。记者走进一个阴暗、老旧的单元,登上一条狭长的水泥楼梯,敲开了24号1101室业主的家门。“我现在没时间接受采访,对不起。”开门的金晶女士一看是记者,马上就关上了门。记者从门缝中隐约可以看到,房子确实很小,没有独立的厨房,门背后就是烧饭的地方。

据小区居民反映,金晶的丈夫曹飞现在在外地承包了一个养殖场,经常不在家,而金晶则在一个工厂打工,他们的孩子现在还在上学,因为有个养殖场,家里经济条件还是不错的。“曹飞家原来就是本地的农民,拆迁以后就安置在了这里,他也是个苦孩子出身。”在小区干了几十年保安的许师傅说,曹家兄弟四个,曹飞是老二。当时家里条件不好,曹飞很早就自立,并且自己创业,在外地承包了养殖场,现在的收入应该还不错,听说最近还买了一辆车。“但”这些钱都是辛辛苦苦挣出来的,有关系,有背景就不会去养猪了。”许师傅说,当时拆迁安置曹家共分了5套房,四兄弟一人一套,他母亲住一套,但面积都很小只有四五十平米,现在孩子大了,该朋友了,不得不买房子,但没时间去买的房子还倒了。

上海倒楼案再调查



“莲花河畔景苑”未倒楼业主不满赔偿协议 CFP

7月的上海,骄阳似火,在记者赴上海调查倒楼事件的三天里,气温一度飙升到37摄氏度以上。高温下,我穿梭于政府职能部门、业主、开发商之间,一步步寻找事件的真相。“潜伏”业主究竟有没有?他们在哪里?他们为什么不出现?……当一个个疑问被解开,一个个新的疑问再次出现,当一次次碰撞无法突破,一个个问题无法找到答案,我深深地感受到拦在调查面前的巨大阻碍,并不是高温,而是一道信息公开的壁垒。

从6月27日上海莲花河畔景苑7号楼突然“卧倒”到现在,已经过去了20多天,但是楼盘的开发商却始终没有露面,而开发商所聘请的代理律师面对媒体也是不发一言。于是,有了对开发商背景的种种猜测。猜疑像一瓢清油,泼到了本已因“倒楼”而怒火中烧的购房者身上。记者清楚地记得,一位购房者在接受采访时说,我们的楼倒了,我们辛辛苦苦一辈子的钱没有了,我们受到了这么大的伤害,有重要责任的开发商为什么到现在都没有出来向我们道歉,向我们慰问?哪怕只是一句“对不起”,我们心里也好受一些。购房者的要求并不高,一句“对不起”而已。但是,没有。至今我们都不知道开发商在哪里?其是否会因为“倒楼”事件而在内心里对购房者有一丝愧疚之情?

同样,最近曝出的“潜伏”业主事件——记者此次调查的主要内容,也是信息不公开惹的祸。究竟倒掉的7号楼已经卖出了多少套房子?具体是哪几套?开发商至今没有公布,而上海网上房地产则把莲花河畔景苑的成交信息公开,彻底断绝了公众查询楼盘信息的通道。于是有了网民私下的检索,购房者自己的统计、媒体舆论监督的调查。一时间,有说42套的,有说41套的,还有40套的,究竟哪个准确,不得而知。

从记者调查的结果看,如果上海佑威房地产研究中心对上海网上房地产交易数据的监测没有错误的话,那倒覆的7号楼成交的套数为40套,而根据上海市闵行区房地产交易中心的预购商品房预告登记状况信息,则登记的仅为35套房。那这中间相差的5套房究竟是成交了还是没有成交?至少在我采访过程中没有人回答。于是有了深度“潜伏”的猜测,而在购房者和网民之间则又有了“虚假交易”、“低价购房”、“官员涉足”等种种怀疑。其实,只要开发商站出来,公布房屋成交记录明细,一切猜疑都将止于事实。但遗憾的是,“倒楼”开发商并没有这么做。

在记者最终采访到一位之前被指为“潜伏”的购房者时,他跟我说,我没有“潜伏”,我也一直在和开发商交涉,我也不满开发商提出的赔偿方案,我也想要个家。是的,在上海倒楼事件中,不管是购房者还是社会公众都希望开发商、政府能够提供一个良好的信息公开的环境,让透明来驱除笼罩在“楼脆脆”上的重重黑雾,还老百姓一个舒适的家。

记者手记
Press Notes

快报记者 陶维洲

6月27日凌晨5点30分,上海

“莲花河畔景苑”的一座13层高楼突然完整地卧倒在地。20多天以来,媒体和公众围绕此事的讨论、怀疑、追问,以及相关调查始终没有停止。继曝光潜伏官员董刚敬德之后,近日又有媒体发现了另一批潜伏者——倒塌的7号楼的40多户业主中,仅有30户现身与开发商协商赔偿事宜,还有10多户业主却始终没有出现。这不禁又让人浮想联翩,许多业主包括媒体猜测,这十几户神秘业主之所以神秘失踪很可能是有“难言之隐”。而更引人关注的是,有媒体跟踪调查后发现,7号楼还存在着层高价低、首付仅一成等奇怪现象。为此,快报记者于日前二赴上海对“楼脆脆”置行再调查,寻找这些置自己利益于不顾的失踪业主。

上海倒楼案再调查