

昨天,江苏省住房和城乡建设厅厅长周岚做客江苏新闻广播FM937“政风行风热线”,南通四建的一位项目经理向其反映了自己遭遇的一桩“怪事”。南通四建承建的南京香樟园小区工程已经竣工3年,但还有1500万元尾款,开发商迟迟不给。该项目经理发现,这家开发商并不是没钱,而是早已拿着售楼款“转战”其他房地产开发项目,原来的公司已成空壳,即使法院判决其还钱,也将遭遇执行难。但开发商方面却表示,不是不想给钱,而是施工方擅自更改设计形成了很多额外费用,这部分费用,开发商是不会承认的。

□快报记者 陶维洲



香樟园小区早已交付,但施工方却称1500万元工程款没拿到 资料图片

1500万工程款拖了3年没拿到

是开发商用拖延战术转移资金,还是施工方擅自更改设计增加工程款?

施工方: 1500万工程款三年没要到

顾斐是南通四建的项目经理,2005年7月,他的项目部承建了南京赛世仙林房地产开发有限公司(以下简称“赛世仙林”)香樟园项目的三个标段工程。不过,自从2008年5月他将竣工后的项目交给开发商,却有1500万元的尾款至今没有拿到。“作为建筑公司,我们贷款400多万元垫付了部分民工的工资和供应商的材料款。”顾斐说,这些尾款拿不到,公司的日子很不好过。

那么,赛世仙林为什么至今不将尾款支付给南通四建呢?顾斐告诉快报记者,这是因为赛世仙林一直在工程决算审计上做手脚,就是不进行确认,并以决算审计未通过为由,拒绝支付尾款。

据顾斐介绍,他所做的三个标段工程分别于2007年9月12日、2008年10月8日、2008年7月8日向赛世仙林递交了工程决算书。当时,赛世仙林在对这些决算书

进行内部审核后,委托会计师事务所进行了决算审计,可是对于审计结果,赛世仙林却既不确认也不反馈意见。到了2009年7月,赛世仙林又私下委托另一家公司进行二次审计。“这次审计的结果和第一次差不多,但是工程结算时间却一拖再拖。”顾斐说,说到底,赛世仙林还是不认可审计结果。

2009年11月,赛世仙林又找有资质的单位进行了第三次审计,相关结算书已经基本确认,但是赛世仙林仍然不出审计报告。“审计报告不出,开发商就有理由不给钱了。”顾斐说。

“难道这样的审计是无休止的吗?”面对记者的疑问,顾斐表示,当时他们在签订合同时,约定审计时限按照国家相关规定,大约是56天左右,但是这个规定不是强制性的,没有约束力。“赛世仙林现在就是用决算审计拖着我们,不给钱。”

争执焦点: 开发商用拖延战术转移资金?

而更让顾斐担心的是,在决算审计拖延的这3年中,赛世仙林早已物是人非。“现在香樟园项目早就卖完了,当时负责该项目的人都不见了。”顾斐说,在拖欠工程款的3年中,赛世仙林的总经理换了三茬,他们找当时打交道的党经理要钱,但党经理表示自己已经不在赛世仙林了,要钱得找现在的经理。“之后我们又找到顾经理、史经理,但现在他们都表示自己不在赛世仙林了。”顾斐说,关于欠款的事,之前赛世仙林还有人出来说说话,而现在却找人都找不到了。

快报记者根据顾斐提供的联系方式分别联系了党经理和史经理,但两人都表示自己已经不在赛世仙林了,债务的事情跟他们没有关系。党经理甚至表示,顾斐要钱可以去法院起诉,通过法律途径解决。

“通过法律途径解决?说得容易。”顾斐说,他们也咨询过律师,但律师告诉他们这个方法不具操作性。“现在的赛世仙林早就成了一个空壳,已经没有什么资产了。”顾斐说,他们经过调查得知,现在在香樟园项目还有几个地下车库没卖掉,还有一些办公设备,其他资金已经没有了。就算打赢了官司,也执行不到钱。

顾斐还向记者透露,赛世仙林的党经理其实是后台大老板,他早已拿着香樟园项目赚的钱“转战”其他房地产开发项目。“据我所知,党经理有股份的项目至少有两个,一个是位于路子铺的金陵王榭,还有一个现在还在卖,是二板桥的润开华府。”顾斐说,此前党经理私下里还跟他说过,等金陵王榭项目分红了,就将1500万元的工程款给他,但顾斐说,现在金陵王榭房子早就卖完了,党经理不仅没给钱,连人都见不着了。在顾斐看来,赛世仙林使用拖延战术就是为了通过这种改头换面的方式,将资金转移走。

记者通过“南京网上房地产”网站查询到,金陵王榭的开发商为南京正茂房地产有限公司,该公司成立于2007年3月,注册资本3千万元;润开华府的开发商为南京润开置业有限公司,注册日期为2006年12月,注册资本1千万元。虽然两家公司的法人代表不是一个人,但经营地址都是鼓楼区廖家巷2号。

“这就是党经理聪明的地方,他每个项目都拿钱投资,但是从来不当法人代表。”顾斐说,虽然他们知道党经理是幕后大老板,但是关于他的资金流向等没有什么证据。

开发商: 施工方更改设计形成额外支出

昨天,快报记者联系到了赛世仙林的办公室主任李志斌。他向记者表示,赛世仙林和正茂房地产、润开置业之间没有直接的关系,不过有些股东是在几个公司都有股份的。对于和顾斐之间的债务纠纷问题,李志斌表示,事情并不是像顾斐说的那样。

“工程决算审计为什么迟迟不通过?不是我们刻意刁难,而是其中确实存在很大的问题。”李志斌说,按照当初和顾斐签订的合同,赛世仙林已经将合同工程款支付完毕,现在剩下的是在施工过程中由于更改设计造成的一些增加费用。“做工程就是这样的,在工程开始之前会有一个预算,工程结束之后再进行决算,决算后有可能会超支,也可能减少,所以要通过审计。”

李志斌说,在审计顾斐提交的工程结算书时,他们发现其中很多因更改设计而造成的超支项目手续不全。“一般来说,施工过程中,如果有变更设计的地方,需要开发商、监理单位和施工单位三方签字,可是南通四建提交的很多手续单只有两方或一方签

住建厅厅长: 房地产企业要建诚信目录

昨天,江苏省住建厅厅长周岚做客江苏新闻广播FM937政风行风热线节目,顾斐将自己的遭遇向周岚进行了反映。周岚表示,从顾斐反映的情况来看,可以视作两个问题,一是关于房地产企业的诚信,它是否忠实地履行和建造商的合约;第二个是开发商通过新公司的注册,开发新的项目规避跟建造商的合约,这涉及到市场管理问题。

周岚表示,企业是否诚信,一方面要靠企业自身提高,另一方面作为主管部门也要有相应的管理机制。最近住建厅正在研究建立一个房地产企业的诚信目录,这件事已经在计划之中了。这样不仅有利于企业自身诚信度的提高,也有利于市场的监管。

目前,国家对房地产市场的管理主要是侧重房地产企业的准入许可,这方面现在已经

越来越规范了。但对于已经进入的房地产企业,却没有相对完善的清出手段。“我们准入许可把关比较严,但是我们清出,在手段和依据、执行上,实事求是讲存在不足。”周岚表示,听了顾斐的投诉后,住建厅会进一步加快房地产诚信目录对全社会公开的程度,让全社会来对房地产企业进行监督。

在回复顾斐的投诉中,周岚也提到了开发商用新的项目来转移资金,从而使其和原先建造商之间的合约面临执行难。那么对于这部分资金是否有相应的管理机制?记者了解到,目前房地产开发主管部门主要监管的是预售房款。预售房款开发商不能擅自转移,一定要用于项目的建设。此举主要是为了避免开发商携款潜逃或挪作他用导致烂尾楼的出现,而对于预售房款以外的资金,则没有相对严格的监管。

李志斌说,这样形成的额外支出,赛世仙林肯定不能认可。而且,在审计过程中,顾斐方面很不配合,一些需要向他核实的情况,找他人人都找不到,审计了几次,也都因为顾斐的不配合而没有出结果,所以这事就一直拖了下来。

李志斌表示,仙林香樟园项目赛世仙林不仅欠了顾斐这个项目部的钱,还有南通四建其他项目部以及浙江一家公司的工程款,最近他们正在集中对此进行清理,其他几个项目部也在和赛世仙林坐下来谈,但他没见到顾斐过来谈。“我们从来没有要逃避欠款的意思,我们也希望通过协商解决此事,如果顾斐觉得协商无法解决,那么只要他有证据,就可以去法院起诉。”李志斌说。

虽然赛世仙林将决算审计拖延的责任推到顾斐身上,但顾斐在接受快报记者采访时则是另一番说法。“我们所有的手续都是齐全的,而且赛世仙林请了那么多的单位来进行审计,审计的结果都大差不差,难道他们对自己找的审计公司也不认可吗?”

李志斌说,在审计顾斐提交的工程结算书时,他们发现其中很多因更改设计而造成的超支项目手续不全。“一般来说,施工过程中,如果有变更设计的地方,需要开发商、监理单位和施工单位三方签字,可是南通四建提交的很多手续单只有两方或一方签字。”李志斌说,这样形成的额外支出,赛世仙林肯定不能认可。而且,在审计过程中,顾斐方面很不配合,一些需要向他核实的情况,找他人人都找不到,审计了几次,也都因为顾斐的不配合而没有出结果,所以这事就一直拖了下来。

»相关新闻 城管眼皮底下盖违建?

小区居民投诉违建影响采光,住建厅厅长表示将追踪此事

昨天的政风行风热线中,南京鼓楼区金城花园的居民打进热线向住建厅厅长周岚反映,小区多处楼顶加盖违章建筑,严重影响到楼下居民的采光,小区居民从1997年就开始投诉了,但违建不但没拆,还在不断增加。更让居民想不通的是,小区后门就是街道城管大队,为什么眼皮底下的违章建筑都不能解决。

“楼顶上违章建筑都已经成堆了!整个楼等于往上加了一层,严重影响到楼下居民的采光,我们投诉了10多年,但这个违建不但没拆,还在不断增加,去年又盖了两处!”家住金城花园的市民气愤地说:“去年有一户居民在楼顶搭房子,城管一直不管,说是老违建,以后要统一拆除,这不是变相纵容他盖吗?”

昨天下午,记者来到金城花园,丁山社区居委会吴主任告诉记者,他们从来没有接到过这方面的投诉,但对于老违建的事情,吴主任表示有所耳闻,“都是上世纪90年代盖的”,南京市在2008年下过一个文,说2008年之后新的违建都是有一个拆一个,但2008年之前的老违建是跟随小区出新整治计划来逐步拆除。”

金城花园物业公司的吴经理直称物业很难做,“我们不是执法部门,只是起一个协调作用,金城花园是90年代盖的,自从2003年11月我们接手以来,违建就一直是老大难,我们来的时候,12幢至19幢的楼顶几乎全部加盖了一层,但他们说是开发商答应他们可以加盖的,那个时候开发商已经撤盘了,根本找不到人。居民举报,我们也只有报告给城管部门,不可能上门强拆,我们没这个权力。”吴经理说:“这一年多来才建的违建一共有三处,我很清楚,一家是自己在楼顶搭违建,媒体曝光后,城建执法大队把它拆了。还有一家是在楼顶加盖了一层之后,迫于舆论压力,自己拆成了阳光房。最后一家其实不是违建,人家是报批市容监察大队的,只是将漏水的房顶掀掉后重新盖,但不知情的居民就以为是加盖的。”

在鼓楼区挹江门街道城管行政执法大队,一位姓高的工作人员称,老违建他们已经登记在册了,处理要走程序报批,“新的违建我们都是绝对拆除和整治的,至于居民投诉违建影响采光一事,是不是违建都要等测绘队来测量了才能下定论。”

省住建厅厅长周岚在节目中则表示,将会和鼓楼区城管局一起追踪此事。 见习记者 郝多