

# 超期2个月,交房还没准信 产权“缩水”30年,惊呆众业主

泰州高港区政府调查组介入调查,将采取保障措施建成“正大财富”大厦

泰州正大财富置业有限公司最近被多名业主质疑涉嫌合同欺诈:无法履行“正大财富”大厦售出房屋在2011年6月30日交付使用的约定,完工日期至今也没有明确的说法。更有业主发现,原先合同上约定为70年产权的房屋如今被核实现实产权仅为40年,土地性质也并非合同上标注的商业/住宅用地,而是商业用地。大厦究竟为何迟迟没有完工?合同上标注的土地性质又为何与实际不符?如果合同上标注的土地性质是错误的,那这样一份存在问题的合同又是如何通过层层审核进入到买房者的手中?如今又将由谁来为消费者的损失买单?针对这些问题,昨日,泰州市高港区政府成立了专门的调查组。调查组组长张万卿向记者表示,“正大财富”的确存在违规销售房屋,且将土地的性质用途擅自更改为商业/住宅等问题,对此,开发商应当负责。

□快报记者 唐奕

## 事件

### 他们很急: 200多套房被延期交付

在泰州高港区行政中心核心区域港城中路上,坐落着一座尚未完工的大厦——泰州市国际财富中心(以下简称“正大财富”)。这座出了名的大厦西临高港文化中心,与高港区政府大楼隔街相望,是泰州高港区的标志性建筑。

泰州人刘文奎家住高港区胡庄镇,因为儿子结婚需要,他打算在泰州购买一套房子。2009年,因为办事路过高港区的他一眼就看中了“正大财富”。“那个大楼虽然没造好,但是能看出很气派,而且对面就是高港区政府。”刘文奎告诉记者,考虑到正大财富的地理位置很好,又靠近区政府将来会有发展,他就在2009年11月24日支付了9万多元首付款,2010年2月11日他又缴纳了190000元的房款,并与开发商签订了商品房买卖合同,双方约定于2011年6月30日前交付买受人使用。转眼,2011年6月30日就到了,可刘文奎却没有按照约定拿到房子。“6月30日那天我们多名业主去要房子,开发商却说房子交付要延期,具体要8月22日才能给出明确说法。”刘文奎回忆

说,可到了8月22日,开发商又改口说要等到8月底才能给说法。“可一直到现在,我们还不知道房子究竟什么时候能到手。”

和刘文奎有着一样遭遇的业主不止一个。购房者朱兵与爱人与2010年11月12日与泰州正大财富置业有限公司签定了两套的购房合同,并先后交了29多万元的房款,当时合同约定交房日期同样也是2011年6月30日。然而在2010年,朱兵却意外发现“正大财富”的施工出现了问题。“工地上大概有一年半的时间没有展开正常的施工,有时候连一个工人都没有。”朱兵告诉记者,后来就有“正大财富”的开发商跑了、房子没钱造不下去”等等的传言在业主间流传开来。“本来我也没相信这事。”但等到今年6月底交房的时候,开发商果然没有如期交付,他开始有点信了。

记者采访了解到,在“正大财富”开盘后一共销售出222套商品房,还有26户住户交了1-2万元不等的定金,开发商总共收取购房款4200万元。但多名业主眼看6月30日交付房屋的日子已经过了,房子却没造好。

## 现场

### 他们不“急”: 工地上,工人坐着聊天

为了核实朱兵等业主的说法,昨日,记者也来到了泰州财富置业有限公司的工地现场:只见一座24层高的“正大财富”大厦已经封顶,墙外四周围了一层绿色的安全网,但外部和内部装修都还没有完成,一些建筑材料就被随意堆放在一旁。

在施工现场,记者并没有看到大量建筑工人干活,只有大楼的外部有一辆升降电梯正在运行,工地上仅有的3名工人正坐在未完工的大楼里悠闲地聊天。反而是在“正大财富”附近的售楼处却显得很“热闹”,七八名业主围在一起讨论,他们正在等待与开发商交涉。“他们非但延期交房,还在合同上搞花样。”其中一名业主告诉记者,延期不交房并不是“正大财富”众多业

主愤怒的唯一原因。现在让很多业主难以接受的是,原本合同上约定的“正大财富”的土地性质为商用/住宅土地,产权为70年。但如今业主从开发商那里得到的说法却是“正大财富”业主购买的房产实际产权仅为40年,土地性质也变成了商业土地。为了验证自己的说法,其中一名业主将记者拉到工地旁边的一块告示牌前。记者在告示牌上看到,泰州正大财富置业有限公司的建设项目名称为商业用地。业主朱兵告诉记者,这块告示牌是业主听到传言后和开发商交涉后,工地方挂出来的。这块告示牌验证了很多业主的猜想,他们被开发商忽悠了,原本70年产权的房产如今已经缩水成了40年。

## 记者调查

### 关注1 “正大财富”资金链出了问题? 调查组长:其资金链早在2009年5月份就断了

“正大财富”究竟为何会延期交付?房子的产权又为何会缩水30年?9月6日,就此事记者联系上了“正大财富”销售副总经理刘英,刘英表示,目前高港区政府已经就此事成立了专门的调查组,有关“正大财富”的情况可向调查组询问。随后他表示自己不便接受采访。

9月6日下午5时左右,记者也联系到了泰州市高港区政府“正大财富”调查组长、高港区永安洲镇长张万卿。张万卿告诉记者,“正大财富”的事情出来后,当地政府十分重视。8月21日,当地政府也抽调了高港区住建局、审计局、法制局、公安局、检察院、监察局等部门的负责人组成了一个专门的调查组。

“根据目前的调查,‘正大财富’的资金链早在2009年5月份就断了。”张万卿告诉记者,在2010年下半年“正大财富”也出现了非正常施工的迹象。目前调查组已经对“正大财富”财务状况进行了审计,“正大财富”泰州公司账面上的基本资金已经出来,目前“正大财富”的账面上只有3万多元。但是该公司在外面的融资情况和财务往来情况依然在调查中。调查组也还在通过登记购房者相关信息对“正大财富”账目的真实性进行核实。



未完工的“正大财富” 快报记者 唐奕 摄

### 关注2 “正大财富”用地到底是什么性质? 调查组长:出让时就是商业用地,开发商申请变更未通过

那住户反映的70年产权房缩水为40年产权房(商业用地使用权期限为40年)又是怎么回事呢?张万卿表示,当初高港区国土局在出让这块土地时就是商业用地,并拿出了一份国有土地出让协议的复印件加以证实。但他也承认,开发商的申请变更要将商业用地变更为商业/住宅用地,为此区里还召开了一个会议,但最终还是没能改变土地的商业性质。调查组的一位工作人员也向记者透露,在2009年9月,当时的“正大财富”

已经建到了10层楼的框架,基本符合预售要求。但当时高港区并未给泰州正大财富置业有限公司发放正式的销售许可证,也正是出于土地性质仍不明朗的考虑。

“但是谁也没想到正大财富的资金链断了,连建筑工人的工资都发不出来。”张万卿表示,为了维护稳定,2009年9月,他们就给正大财富方面发放了一张预售函,让对方可以凭借这张预售函来进行融资。正大财富方面也承诺只将这张预售函作为融资的用途。“但

事实上,根据我们目前的调查,并没有发现泰州正大财富公司在泰州当地的银行有过融资的行为”,张万卿透露,相反因为有了这张预售函,2009年10月起,泰州正大财富置业有限公司借此违规进行了房产销售。正大财富总共有24层,其中11-24层被设计为住宅楼,总共有389户。从2009年10月到2011年4月这段时间,正大财富置业一共违规销售了222套商品房,还有26户缴纳了1-2万元不等的定金,违规售出比例超过了50%。

### 关注3 为何违规销售一年多无人阻止? 调查组:对此事还在调查,一旦查出问题定会严肃处理

刘文奎告诉记者,2010年2月11日和开发商签定的一份商品房买卖合同中,土地的规划用途为商业/住宅,土地使用年限为2007年7月11日至2077年7月10日,即70年的使用期。这份商品房买卖合同上还印有泰州正大财富置业有限公司的合同专用章以及泰州市高港区住建局的行政审批专用章。“政府盖了章的合同也会出现,我们实在是不知道该怎么办了?”刘文奎说。而记者也了解到电子版的商品房买卖合同必须要上网登记备案,对合同内容住建局的工作人员也必

须进行审核。那为何从2009年10月到2011年4月,高港区住建局一直未发现开发商在合同上擅自更改了土地性质和使用年限呢?甚至还在这份存在问题的合同上盖章确认了呢?

现场的一位调查组成员坦言,对于这个事情,他们还在调查,究竟是疏忽还是渎职,一旦查出问题一定会严肃处理。昨日结束采访时,记者了解到,目前调查组针对“正大财富”的问题也正在积极筹划后续的措施。高港区政府一位相关人士也表示,这件事情说到底还是要为业主考虑,最终

还是要将这栋楼造起来。现在调查组还在等待“正大财富”最后的账目,然后根据实际账目情况来确定下一步怎么走。如果是正大继续接手该楼盘的话,调查组也将采取一系列保障措施,比如让正大方面测算下一共需要多少钱,并且让其根据这个数目出具银行贷款证明等可信的手续,确保资金充足。在此基础上,政府也会要求监督正大的资金使用情况,并要求对方出具工程的具体进程表,确保在明年能交付给业主使用。如果以上措施和正大方面协调不成,政府也有可能委托第三方来接管该楼盘。