

# 开发商唱起“空城计”

## 盱眙一“商贸城”超时近两年未交付,疑成“烂尾楼”

- 购房户:买了商铺却无房产证,商铺无人进驻,开发商拖欠“返租款”
- 地方政府:两证有望三月份办妥,但开发商资金紧张
- 地产专家:“售后返租”形式涉嫌违规



超时近两年,至今未交付的黄花塘国际商贸城空无一人



招商部里没有招商人员



养眼的商贸城效果图曾经打动过很多商铺购买者 本版摄影 快报记者 顾元森

□快报记者 顾元森 盱眙报道

### 购房户到盱眙反映情况被警车带至派出所

2月21日上午,南京30多位购房户乘坐一辆大巴车来到盱眙县政府,准备反映他们买房后办不到房产证、土地证,收益得不到保障的问题。让他们想不到的是,当地民警、保安出动,强行将他们带上警车并送往派出所,其间双方发生了肢体冲突。折腾了大半天,这些购房户最终被送到盱眙县信访局接待处理。回到南京后,购房户中的一位在第二天把他们的遭遇发到了西祠胡同论坛上,“愤怒的黄花塘业主”的ID,以及激烈的言辞很贴切地反映出他们的心情。

“2009年3月,我们在盱眙县黄花塘镇购买了国际商贸城的商铺,可至今房产证也没有办下来,而且当时开发商承诺的返租回报款,也已经发了两个月了,现在开发商拿不出钱。我们这些业主到底该怎么办?我们到底应该怎样维权?”购房户们感到很无奈。

对此,盱眙县住建局副局长刘兆桐告诉前来采访的快报记者,两证有望在三月上旬办妥。但国际商贸城所在地黄花塘镇党委副书记江水表示,营运商“金源祥”公司之所以延迟支付返租回报款,是开发商的资金出现了问题。而购房户则表示,如果开发商真的资金困难,他们不可能一次次地找政府,所以不排除通过法律途径解决问题。

而地产专家则认为,开发商采取的“售后返租”形式是一种变相的集资行为,早被国家建设部门明令禁止。

说起2月21日上午的遭遇,购房户张爱芹仍显愤懑:“我一辈子没坐过警车,我们只是想反映情况,请政府为我们做主,想不到被带上警车,送到了派出所。”张爱芹说,当天上午10点左右,30多名来自南京的购房户乘坐一辆大巴车来到盱眙县政府,保安没有让车子进入政府大门,有些购房户便从车上下来,走了进去。接着保安把大门关起来了。等购房户们走到县政府办公大楼时,又有保安从楼里跑出来,得知购房户是想找领导反映情况的,保安称帮忙联系一下,让购房户们等一等。让购房户们想不到的是,过了几分钟,竟然来了不少警察,警察先是劝购房户们通过正常渠道反映问题,并让他们离开。在这期间,双方发生了肢体冲突,张爱芹说,警察甚至动用了辣椒水。最终购房户们都被带到了当地派出所。

在派出所,警方了解到,30多名购房户都来自南京,他们购买了位于盱眙县黄花塘镇国际商贸城的商铺。购房户们交钱买房已经两年多了,但至今“两证”(房产证、土地证)仍没有办下来。另外,购房户们买的商铺采用的是产权式商铺逐年“返租”的方式,即购房户买下商铺后,不用自己经营,也不用自己找人经营,而是由专门的投资管理公司对商铺进行运营,每月将租金支付给购房户。“之前租金正常支付了一年左右,但现在已经有两个月的租金没有拿到了,所以我想找政府,让政府为我们做主。”购房户们反映。

了解到事情经过后,警方将购房户们带往盱眙县信访局,由信访部门联系各有关部门进行协商。

### 商贸城空空如也至今尚未交付

2月24日上午,快报记者来到盱眙县黄花塘镇,提起国际商贸城,当地人非常熟悉,就在老205国道旁,靠近宁连公路,离镇政府只有几百米,位置很好。”在镇上

开了一家商店的老许说,3年前商贸城开盘销售时,不少外地人来看房,其中很多是南京人。“南京牌照的大客车来了好多趟,商贸城有100多套商铺,听说大部分都让南京人买走了。”

记者来到黄花塘镇新街中心广场附近的国际商贸城,商贸城靠近路边,是一排三层楼的门面房。大门口处一块“黄花塘国际商贸城”的牌子非常醒目,从大门进去,路两边是一排排的三层小门面,每个小门面房的面积约30平方米,房子已经建好,但尚未进行装修。门面房的玻璃门都锁着,透过大门,记者看到不少房间里还有水泥、塑料桶等。偌大的商贸城里一个人也没有,就像是一座“空城”。

“这些铺子共有120多套,每套都是从一层到三层的连家店,每套100平方米左右。”附近居民告诉记者,原因就是开发商拖欠交付租金,“这名小伙子说具体情况最好找开发商了解。”

“房子没有交付,‘两证’就办不下来,当初花了几十万,每平方米2000元左右。我们把钱交给了开发商,但现在拿不到‘两证’,这不是竹篮打水一场空嘛!我们了解到,开发商有些手续还没有办下来,所以现在我们的业主还拿不到‘两证’。”王明美说,国际商贸城是黄花塘镇的重大投资项目,2009年,黄花塘镇国际商贸城开发商江苏龙祥房地产开发有限公司,委托南京三得益房地产置换公司进行销售。三得益公司在南京搞项目宣传推广,并组织了

### 无人招商 招商部只剩一块牌子

黄花塘国际商贸城大门右侧一间门面房上挂着一块牌子,上面写着“招商部”的字样。这是一间只有10多平方米的门面房,里面有3张办公桌,一名20多岁的小伙子坐在里面。“招商部早就没有了,我不是招商部的。”他说他是跟着商贸城施工单位的技术员学习的,不是开发商的人,也不是招商部的。至于开发商、招商部在哪里办公,他也不清楚。

这间办公室的墙上挂着黄花塘商贸城的效果图和介绍,在商贸城介绍中写着如下文字——“打造黄花塘镇中心商业旗舰,提升黄花塘镇经济建设……商贸城建成真正的集购物、休闲娱乐、餐饮、文化体验于一站式商务流通区域。”“商贸城业态分布图”土地详细划分了各区域的功能,如鞋

帽、服装、小商品、美食、娱乐等区域,看上去颇为诱人。记者上网查到该项目的介绍,介绍中称“黄花塘国际商贸城项目由三层沿街商铺和局部五层住宅楼组成,是集水产批发、仓储、五金、零售百货、餐饮娱乐为一体的大型物流服务中心,是政府重点招商引资项目。其中一期占地15400平方米、总建筑面积22890平方米。该项目是苏北地区独具特色的综合性批发市场,是黄花塘最大的商业业态,升值潜力巨大。购房人购房满五年后还可进行120%回购,确保投资收益,具体时间表是:2009年3月26日开工,2009年12月主体封顶,2010年5月18日交付”。

“现在房子还没有交付,谈不上招商,租金由开发商打给购房人,我也听说前段时间购房人闹过,原因就是开发商拖欠交付租金。”这名小伙子说具体情况最好找开发商了解。

“现在房子还没有交付,谈不上招商,租金由开发商打给购房人,我也听说前段时间购房人闹过,原因就是开发商拖欠交付租金。”这名小伙子说具体情况最好找开发商了解。

### 购房户拿不到“两证”之前曾两次拖欠返租款

“房子没有交付,‘两证’就办不下来,当初花了几十万,每平方米2000元左右。我们把钱交给了开发商,但现在拿不到‘两证’,这不是竹篮打水一场空嘛!我们了解到,开发商有些手续还没有办下来,所以现在我们的业主还拿不到‘两证’。”王明美说,国际商贸城是黄花塘镇的重大投资项目,2009年,黄花塘镇国际商贸城开发商江苏龙祥房地产开发有限公司,委托南京三得益房地产置换公司进行销售。三得益公司在南京搞项目宣传推广,并组织了

“房子没有交付,‘两证’就办不下来,当初花了几十万,每平方米2000元左右。我们把钱交给了开发商,但现在拿不到‘两证’,这不是竹篮打水一场空嘛!我们了解到,开发商有些手续还没有办下来,所以现在我们的业主还拿不到‘两证’。”王明美说,国际商贸城是黄花塘镇的重大投资项目,2009年,黄花塘镇国际商贸城开发商江苏龙祥房地产开发有限公司,委托南京三得益房地产置换公司进行销售。三得益公司在南京搞项目宣传推广,并组织了

“房子没有交付,‘两证’就办不下来,当初花了几十万,每平方米2000元左右。我们把钱交给了开发商,但现在拿不到‘两证’,这不是竹篮打水一场空嘛!我们了解到,开发商有些手续还没有办下来,所以现在我们的业主还拿不到‘两证’。”王明美说,国际商贸城是黄花塘镇的重大投资项目,2009年,黄花塘镇国际商贸城开发商江苏龙祥房地产开发有限公司,委托南京三得益房地产置换公司进行销售。三得益公司在南京搞项目宣传推广,并组织了

就是纯收益了。正是冲着这种稳定的回报率,购房人与开发商签订了合同,120多套商铺于2009年顺利售出。

与开发签订购房合同的同时,购房户们还与淮安金源祥投资管理公司签订了“返租”合同。“我们购房户都有一张卡,金源祥公司每月往卡里打租金。开发商对此做担保,如果金源祥公司无力支付,开发商将负担支付租金。”王明美说,合同规定房子交付日期是2010年6月,之后购房户们每月30日收回租金。这种情况一直持续到2011年8月份,“这一年多时间,租金都是按时打到卡上的,但从去年9月份开始,租金就不正常支付了。后来我们了解到,是开发商的资金链出了问题,拿不出钱了。”后来,购房户们找到盱眙县政府部门,在政府部门协调下,开发商将去年9、10、11月的租金打到购房户卡里。不过,现在已经是2月底,2012年1月的租金又拖了下来。正因为这样,南京30多名购房户联合起来,于本月21日到盱眙,请政府部门再次出面,维护自己的权益。

“每每月要打给购房户的租金是10多万元,目前看来,主要问题是开发商资金困难,不能正常支付租金。投资有风险,购房户们当初买商铺时,可能过多地看到了收益。没有看到背后的风险。如果开发商实在拿不出钱,购房户们最好通过法律渠道,依法维权。”江水说。

### 开发商采取回避态度 政府介入

购房户们告诉记者,按合同规定,如淮安金源祥投资管理公司未按时支付租金,开发商对“返租”的租金承担担保责任,但从去年下半年开始,购房户便联系不上开发商了。“卖房子给我们的时候,江苏龙祥房地产公司的注册地在南京,但后来注册地改到了淮安,后来我们找到淮安,发现淮安的注册地已经拆掉了,我们找不到开发商的办公地点。联系龙祥公司的老总,他也一直不接电话。”购房户张爱芹说,为此购房户们先后到省里、盱眙县政府反映情况。

24日、25日,记者数次联系江苏龙祥房地产公司老总徐建祥,但他手机一直是“短信呼”,记者留言给他,也未见回复。

24日中午,盱眙县黄花塘镇党委副书记江水告诉记者,黄花塘国际商贸城项目是该镇的重大投资项目,手续是正常的,土地通过招拍挂方式进行出让,开发商

也领取了规划、建设部门的许可证,并领了预售许可证,之后委托南京三得益公司销售房子。去年11月份,几十名南京购房户包了一辆大巴车到盱眙县政府,要求政府介入处理,最后在各部门协商下,开发商将去年9、10、11月的租金付清了,但去年12月份的租金又没有正常支付,后来县有关部门介入后,12月份的租金也解决了,但今年1月份的租金又拖了下来。

江水告诉记者,去年购房户们向盱眙县政府反映情况后,政府回复“黄花塘镇已与该开发公司联系,并敦促其严格履行所签协议。由于信访人所购房由中介机构操作,为经济合同纠纷,建议信访人依法维权。”本月21日购房户们集到盱眙县政府,行为有些过激,但县信访局、住建局、黄花塘镇及购房户代表等人经过协商,县信访局承诺15个工作日内将购房户的诉求送达开发商法人代表徐建祥,并委托县住建局等对该公司“两证”办理手续进行督办,另外尽快联系徐建祥,责令其尽快与购房户代表见面,务实磋商相关事宜。

### 返租款为何一拖再拖? 开发商资金困难

“从去年9月份,租金就开始拖了,真不知道以后我们的租金能不能正常拿到。”购房户们告诉记者,虽然淮安金源祥投资管理公司负责运营,但该公司实际上与江苏龙祥房地产公司是一家,而且龙祥公司是担保方,所以金源祥公司不能正常支付租金,目前购房户们只能找龙祥公司。不过与盱眙县住建局副局长刘兆桐判断一样,购房户们了解到,龙祥房地产公司资金很困难,“连一个月10多万的租金都不能正常支付了。另外,国际商贸城迟迟交付不了,后续招租无法进行,项目产生了收益,开发商要掏腰包付给业主们租金,造成资金困难。”

### 为何拿不到“两证”? 3月上旬有望办好

购房户郭先生告诉记者,按合同规定,购房户们买房后,将拿到“两证”,可至今开发商“两证”办不下来,这让购房户们心急如焚,“租金不正常让我们心急,可拿不到‘两证’也让人心不安,如果早点拿到‘两证’,购房户也能心安一些,毕竟房子在那里。”郭先生说,通过最近购房户与盱眙县相关部门的沟通,目前看来“两证”办理应该问题不大。

24日下午,记者来到盱眙县住建局,该局刘兆桐副局长告诉记者,黄花塘国际商贸城的“两证”问题并不难解决,对此县里各个部门都很重视,这个项目的“两证”之所以至今没有办下来,是因为还有几

项审批没有通过,如该项目按要求绿化率应达到20%,但实际上绿化率只有10%多一点。该项目的消防也正在走程序,尚未通过验收,供电也要分户装表,之后项目还要经过建筑质监部门的验收,然后由住建局开发科发放房产证。至于土地证,问题相对简单,因为该项目各项用地手续都是正规的,办理土地证不存在太大困难。

刘兆桐说,就目前来看,资金问题是开发商拖延办理“两证”的一个原因。如绿化率达不到要求,开发商应移地补绿,如果不补绿,则应向绿化部门交钱,这笔钱将有上百万,对于龙祥公司来说这是一笔大数目。不过刘兆桐告诉记者,目前盱眙县各政府部门对这个问题已经沟通过好几次,信访局也在对该项目“两证”办理手续进行督办,如果进展顺利,3月上旬该项目有望办好“两证”。

### 购房户损失如何挽回? 最终将会走法律渠道

盱眙县黄花塘镇党委副书记江水告诉记者,江苏龙祥房地产开发公司资金困难,无法正常支付购房户们的租金。目前龙祥公司拖欠了购房户们今年1月份租金,2月份租金应于本月29日到账,目前看来本月租金有可能也无法正常支付。下一步购房户的租金是不是能正常拿到,要打一个问号。政府部门可以从中间协调,责令开发商履行合同,如期支付租金,但开发商资金困难,无力支付,政府部门也无法为力,毕竟这是购房者与开发商之间的经济纠纷,政府不好过多参与,最终购房户们通过法律渠道解决比较可行。据了解,龙祥公司除了黄花塘国际商贸城这个项目外,在盱眙还有另外的项目,另外在山东、东北等地该公司也有房地产项目开发不了,后续招租无法进行,项目产生了收益,开发商要掏腰包付给业主们租金,造成资金困难。”

对此,南京三得益房地产置换公司相关负责人郭强告诉记者,江苏龙祥房地产公司的资金的确比较困难,由于三得益公司是项目的销售方,不少购房户不能正常拿到租金后,便找到三得益公司。“按理说我们公司的销售已经完成,后面的事情与我们无关,但我们也不想对业主负责,想把这事做得善始善终。”郭强说,经过了解,近几年开发商江苏龙祥房地产公司资金一直比较紧张,加上国家的宏观调控,龙祥公司压力很大。三得益公司和购房户们都在联系龙祥公司负责

人徐建祥,但从去年11月起,徐建祥便很少联系得上了,“媒体也联系不上他,只有盱眙县政府部门能联系上他,看到政府部门的电话,他会接的。据我们了解,龙祥公司资金链出了问题,所以购房户们的租金,开发商无法按时支付。”

对此,黄花塘镇政府有关人士告诉记者,商贸城的开发商是徐建祥,施工方是徐建祥的一名亲戚,双方在项目合作上存在一些纠纷,这导致项目没有按照工期如期交付。这样一来就影响到项目各项手续的办理,后续的招商、经营管理也受到影响,加上开发商资金困难,造成了商贸城目前的窘迫境况。

### 购房户损失如何挽回? 最终将会走法律渠道

盱眙县黄花塘镇党委副书记江水告诉记者,江苏龙祥房地产开发公司资金困难,无法正常支付购房户们的租金。目前龙祥公司拖欠了购房户们今年1月份租金,2月份租金应于本月29日到账,目前看来本月租金有可能也无法正常支付。下一步购房户的租金是不是能正常拿到,要打一个问号。政府部门可以从中间协调,责令开发商履行合同,如期支付租金,但开发商资金困难,无力支付,政府部门也无法为力,毕竟这是购房者与开发商之间的经济纠纷,政府不好过多参与,最终购房户们通过法律渠道解决比较可行。据了解,龙祥公司除了黄花塘国际商贸城这个项目外,在盱眙还有另外的项目,另外在山东、东北等地该公司也有房地产项目开发不了,后续招租无法进行,项目产生了收益,开发商要掏腰包付给业主们租金,造成资金困难。”

对此,南京三得益房地产置换公司相关负责人郭强告诉记者,江苏龙祥房地产公司的资金的确比较困难,由于三得益公司是项目的销售方,不少购房户不能正常拿到租金后,便找到三得益公司。“按理说我们公司的销售已经完成,后面的事情与我们无关,但我们也不想对业主负责,想把这事做得善始善终。”郭强说,经过了解,近几年开发商江苏龙祥房地产公司资金一直比较紧张,加上国家的宏观调控,龙祥公司压力很大。三得益公司和购房户们都在联系龙祥公司负责

人徐建祥,但从去年11月起,徐建祥便很少联系得上了,“媒体也联系不上他,只有盱眙县政府部门能联系上他,看到政府部门的电话,他会接的。据我们了解,龙祥公司资金链出了问题,所以购房户们的租金,开发商无法按时支付。”

### 售后返租存在风险 地方政府该担责吗?

售后返租,指的是由开发商或委托其他管理公司统一管理、统一经营,保证买方购买商铺后每年获得一定的收益。这种销售模式,市场称之为“产权式商铺”,也称作“售后返租”。市场上曾有年回报率达8%甚至10%的项目,但实际上不少项目由于经营不善,购房户根本拿不到开发商承诺的回报率,有的项目甚至因经营不善倒闭,购房户权益得不到保障。正是由于售后返租带来了一系列负面社会效应,2001年国家建设部公布的《商品房销售管理办法》中有规定,房地产开发企业不得采取返本销售或者变相返本销售的方式销售商品房;不得采取售后包租或者变相售后包租方式销售未竣工商品房。

对此,部分购房户表示,事实上盱眙地方政府在这方面有一定责任,即使盱眙县政府对黄花塘国际商贸城实行返租不知情,黄花塘镇政府也是知情的,但镇政府其实是看到了该项目对于当地经济的拉动作用,吸引外来投资,并没有过多考虑购房人的利益。如果当地政府及时叫停开发商的售后返租行为,就不会出现后来的租金无法正常兑现,最终购房户们通过法律渠道解决比较可行。据了解,龙祥公司除了黄花塘国际商贸城这个项目外,在盱眙还有另外的项目,另外在山东、东北等地该公司也有房地产项目开发不了,后续招租无法进行,项目产生了收益,开发商要掏腰包付给业主们租金,造成资金困难。”

对此,购房户郭先生称,就目前购房户们只能先寄希望于盱眙县政府部门,希望政府部门能责令开发商,按期支付购房户的回报款。不过郭先生表示,这毕竟不是长久之计,如果开发商真的资金困难,购房户们不可能一次次地找政府,所以购房户们不排除通过法律途径解决问题,至于龙祥公司名下资

## 专家: 典型的售后返租 购房者可告开发商

针对黄花塘国际商贸城一事,知名地产人、南京吉合田地产机构董事长石旭升告诉记者,这是一种典型的售后返租行为,开发商的这种操作方式不单在盱眙存在,在南京、徐州、扬州、镇江等地都存在,而且不止一家。对这种做法,国家建设部门是明令禁止的,人民银行也禁止这种做法,因为这种操作模式实际是变相的集资行为,购房人的权益得不到有效保障。但就黄花塘国际商贸城项目来说,购房人硬逼开发商付租金,不见得是一种好的办法,因为现在银行信贷从紧,开发商资金困难,开发商与购房人要做的是尽快使得项目交付并投入运营,产生效益,这样可以缓解开发商资金压力,购房人的租金也有来源。反过来说,如果开发商真的撑不下去,商贸城变成烂尾楼,这对于购房人来说也没有好处。另外,值得一提的是,地方政府在这方面显然存在监管缺位,目前最好是政府部门积极协调,使得项目尽快运营。

江苏圣典律师事务所严国亚律师称,开发商的行为名为售房,实为融资,而且在项目没有交付的前提下,开发商通过第三方与购房人只赚不赔。不过,地方政府工作应该做得更到位,如地方政府可以允许开发商只拿出百分之六十或七十实行售后返租,其余的由开发商自营,这样就将开发商的利益与购房人利益捆绑,购房人的风险就小。但实际上,地方政府真正关心的是引进资金,项目,带动当地经济,并没有考虑外来投资者的利益。如此一来,项目运营出现问题,投资者有损失,地方政府实际上也有损失,因为这会影响到当地的投资环境。