

无销许原件,施工许可证过期,无规划公示牌

# 这家楼盘凭什么“热销”

3·15安全置业大行动

之 狙击违规销售

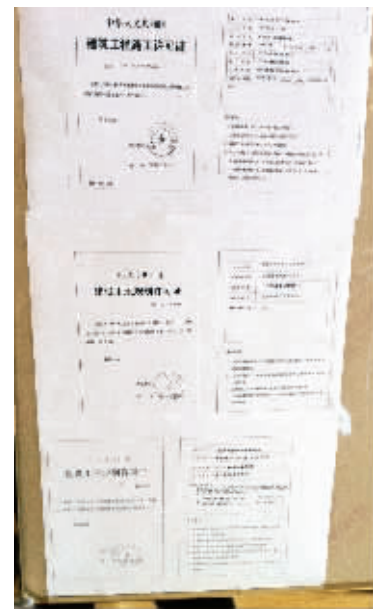
“

你的资产安全吗?你买的房子安全吗?楼市调控期,开发商资金压力空前,如何确保买房人能够顺利买房拿房?近日,金楼市315热线接到读者张先生的投诉,号称3648元/平米总价25万起的银河湾紫苑楼盘近期在麒麟镇热卖,可是他去现场实地看过之后发现该项目工地竟然尚未开工,疑虑重重的他求助到金楼市。

□快报记者 方宇 文/摄



这块空地被认为热销的紫苑57号楼



只有复印件

## 爆料

### 业主质疑: 紫苑是不是 在卖图纸?

张先生因为收到银河湾紫苑的一则劲爆短信动了心,当天就去现场看房了。“3648元/平米起,总价25万起,就在东方红郡附近,怎么想怎么觉得不靠谱,这年头还有这么便宜的房子?”

去了售楼处张先生这才恍然大悟,他告诉记者:“售楼小姑娘很诚实地告诉我说,3648元/平米

只是他们挑高4.8米的小户型折算出来的单层价格。这还不算,这家楼盘售楼处现场连沙盘、区位图什么都没有,售楼小姐只给我看了总平图和楼层平面图,都是专业图纸,我看也看不明白,她还悄悄告诉我说57栋楼是小区的会所改成的,所以才会只有3层楼,55套房源。你说会所改的房子能

不能买啊?但现场有销控表,几乎都被贴满了,说还剩十几套房源。小姑娘说去年年底就拿到销售许可证了,2月4日就开卖了。临走时,我表示想去工地看看,小姑娘说了一句让我摸不着底的话,“工地上什么都没有,你去看什么呢?”张先生说,“当时我就吓傻了,这栋楼是不是在卖图纸啊?”

## 律师说法

### 未达到销许条件 卖房涉嫌欺诈 买房人可获赔

江苏君远律师事务所姜志民律师分析说,“购买该商品房存在巨大风险,买房人买了这样的房子极有可能面临的现实有两个:第一开发商卷款逃跑房子最终拿不到,第二购房人最终拿到房却始终办不了两证。”

他具体分析说,建议购房人仔细查看合同当中是否载明销售许可证号,关于楼盘的工程进度合同当中是否明确载明,如果明确载明该项目已出正负零而实际现场却处于停工或尚未开工状态,那开发商明显构成欺诈。

姜志民认为,按照《合同法》的规定,已经签字购买紫苑57幢的商品房买卖合同本身可能是无效的。依据最高人民法院《关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第九条规定:“出卖人订立商品房买卖合同时,具有下列情形之一,导致合同无效或者被撤销、解除的,买受人可以请求返还已付购房款及利息、赔偿损失,并可以请求出卖人承担不超过已付购房款一倍的赔偿责任:(一)故意隐瞒没有取得商品房预售许可证明的事实或者提供虚假商品房预售许可证明;(二)故意隐瞒所售房屋已经抵押的事实;(三)故意隐瞒所售房屋已经出卖给第三人或者为拆迁补偿安置房屋的事实。”对于已经交纳定金的买房人,开发商需双倍返还定金;对于支付了首付款和全款的购房人,开发商除了双倍返还首付款和全款之外,还需按照合同约定支付违约金。

## 调查

### 施工许可证 已过期 无动工迹象

接到张先生的投诉,记者前往银河湾紫苑售楼处进行现场实地调查。

该楼盘位于城东麒麟镇悦民路,周边有中南麒麟锦城、东方红郡以及银河湾等楼盘,生活氛围相对成熟。因为银河湾紫苑已经全部交付入住,所以此次销售的57号楼的销售中心设在银河湾花

园原来的售楼中心,走进售楼处,记者看到几组购房人正在签约,因为是几年前的售楼处,现场相对比较陈旧,如张先生所述,记者也没有看到相关沙盘、项目资料、户型模型等。

一位置业顾问主动给记者介绍起项目,直接拿出一叠复印的图纸就开始推荐楼盘,而且声称

可以在北京银行南京分行办理贷款。当记者问及楼盘具体在什么位置能不能去现场看看时,该置业顾问表示,“都是空地,没有任何东西可看。”置业顾问的一番话让记者更是摸不着头脑:现场真的是一片空地?一片空地真的可以卖房吗?一片空地真的可以贷款吗?记者决定一探究竟。

## 疑问1

### 现场销许为复印件,为何不公示原件?

整个售楼处给记者印象最深的就是销控表,代表房源售出的红色标志已经贴得密密麻麻,目前可售房源的确已经所剩不多。但就在这张销控表上,记者发现,商品房销许证号一栏赫然竟是空白。

对此,置业顾问解释说,“我们是有销许的”,然后指着北侧的桌子让记者自己去看。

只见那张桌子上凌乱地摆放着几张A4纸,全部是复印件。其中有一张57栋单独的商品房预售许可证,编号信息为2007年,变更日期为2011年12月16日,房屋性质是住宅和商业。另外有一张建设工程施工许可证,发证年份为2007年;一张建设用地规划许可证,发证年份为2006年;一张建设工程规划许可证,发证年份为2006年。

按照《南京市商品房销售现场公示内容、公示模式的统一标准》的相关规定,商品房销售现场公示的信息涵盖不仅有《商品房预售许可证》、商品房销控表、商品房销售人员明示牌等基本信息,还有开发企业的营业执照、代理销售机构的营业执照、《南京市房地产经纪企业备案证书》等资质信息。而且以上所有信息公示必须为原件,但在银河湾紫苑的销售现场,不仅公示资料不全,而且无一为原件。

记者联系上江宁住建局商品房管理科,一位工作人员表

示,预售许可证必须在现场公示原件,这家开发商的做法肯定有问题,近期他们会上门检查。

## 疑问2

### 现场是一片平地,房子为何卖得差不多了?

为什么不公示原件?复印件掩盖了什么问题?

记者仔细阅读发证日期为2007年5月24日的《建设工程施工许可证》发现,许可证上的注意事项第四款写道:“本证自核发之日起三个月内应予施工,逾期应办理延期手续,不办理延期或延期次数、时间超过法定时间的,本证自行废止。”

《建设工程施工许可证》复印件显示的开工日期为2007年5月,三个月内应予施工;过期四年多之后的今天,为什么置业顾问却对购房者和记者表示,“都是一片空地,没什么好看的”呢?

售楼处有几组正在签约的购房人,记者咨询他们楼盘现场情况时,他们很淡定地表示,“工地还没开工呢,都是期房,不然怎么会有这么低的价格!”原来,他们都是银河湾的老业主,在这家楼盘已经买过四五套房子,对开发商的实力深信不疑。即便如此,他们还是告诉记者57号楼的具体位置,就在位于中南麒麟锦城南侧,银河湾紫苑东侧的正中间,38号楼旁边,“到那儿就能看到一片空地”。

顺着业主的指点,记者步行约5分钟来到了楼盘现场,果然如置业顾问和业主们所说,现场空无一人,也没有施工机械,只

是用围墙围起了一片平整的空地,没有竖立现场规划公示牌……总之,既看不出新近开工,也看不出即将开工的迹象。

## 疑问3

### 施工许可证过期,无动工迹象,为何有销许?

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》第四十四条第一款中第三条规定,楼盘建设方面达到以下状况才可以预售:提供预售的商品房计算投入开发建设的资金达到工程建设总投资的25%以上,或完成基础工程达到正负零的标准,并已确定施工进度和竣工交付日期。

工地空无一人,楼盘建设毫无进展的银河湾紫苑到底有没有达到可以领取销售许可证的条件?网上房地产和现场公示的销许究竟从何而来?

江宁住建局商品房管理科的工作人员解释说,银河湾紫苑不是新领销许,而是销许内容的更改。57号楼在南京网上房地产的该楼盘鸟瞰图上显示为38栋,也就是原来的会所部分,现更改为57栋,截至2月21日下午六点,入网总套数55套,可售44套,认购10套,成交1套。

在查阅了相关资料之后,该工作人员告诉记者,“2007年这栋楼已经领取过一次销许,当时为商业性质,2009年根据的宁增建2006129号文件,该项目销许从2006073号换证而来,房屋性质用途,以及建设面积同时发生变更,并且有规划局核准的所有文件。”

## 疑问4

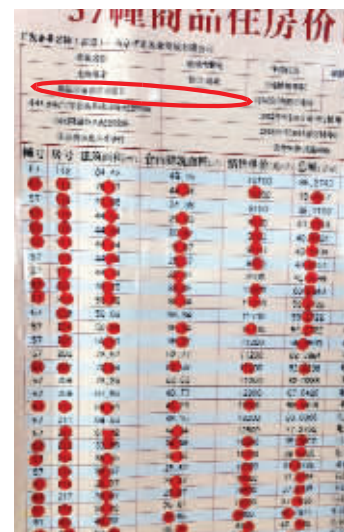
### 会所改住宅变更年限,规划局知不知情?

在售楼处现场,包括不少老业主和置业顾问都对记者毫不讳言,57号楼就是之前规划中的会所,现在更改为住宅和商业在售。江宁住建局商品房管理科的工作人员也证实了更改规划这一事实,而且一再认定就是因为规划部门的手续齐全他们才发放了销许。

记者在南京网上房地产公示的有关银河湾紫苑57幢的预售许可证相关信息中看到,该项目开盘时间为2007年11月22日,房屋用途性质商业,土地使用年限自2006年7月24日起,至2046年7月11日止,共40年。同时公示的销售许可证原件与销售中心现场打印出的内容一致,但却显示“银河湾紫苑57幢,用途性质为住宅和商业”。显然,房屋用途的确是发生过更改。

房屋用途性质可以随意更改吗?记者联系了南京规划局江宁直属分局管理。一位工作人员告诉记者,他们没有接受过银河湾紫苑的会所更改规划申请,也从未对此更改做过公示。

这位工作人员提醒记者,就算是几年前更改的规划,如果规划更改成功,那么施工现场应该可以看到规划公示牌,可是在银河湾紫苑的现场记者没有看到任何施工和规划公示牌。对此,该工作人员认定“此规划更改有问题,我们将会去现场进行调查”。



没有销售许可证号