

# 政府变身开发商背后 那棵“大树”？

- 读者来信:教师、公职人员低价定向团购一楼盘,射阳县财政补差价
- 该楼盘广告:“首席政务级公馆”、“背靠大树好乘凉”
- 楼盘开发商:团购为促销手段,不存在政府补贴行为
- 县政府回应:没对单一楼盘出台团购意见

“

国家在严格调控房地产市场,而我们射阳的房价却不断上涨,这全是我县政府助推功劳。近日,有读者向现代快报反映,去年9月,射阳县出台了《关于规范住房建设和改善住房条件的意见》,鼓励居民购买小高层给予楼层补贴;并积极鼓励团购,最多每平方米可优惠四五百元,其中财政扶持、开发商让利各一半。该读者透露,目前,射阳城区房地产开发火热进行中,傲立于众多开发商之上的当属东都·天润楼盘。该小区大部分房子早被政府协议团购了,现在射阳教师、公职人员正在认购中,购买东都·天润楼盘可享20%购房优惠。

“老师购房每平方米可省1000元左右,为何老百姓就买不到这个价格?政府拿地方财政返利给开发商,开发商怎么可能降价?这不是助长房价上升么?更可笑的是,老师的团购价已从去年底3300元/㎡涨到3600元/㎡,让开发商受益匪浅。”关于教师和公职人员以团购形式购买东都·天润楼盘的帖子也出现在西祠和百度贴吧中。

射阳县为何出台政策鼓励团购商品房,并给予开发商补贴?补贴资金从何而来?东都·天润大部分商品房是否已被政府协议团购?日前,现代快报记者赶赴盐城调查采访。

□现代快报记者 陈泓江 陶展

## 东都·天润广告:

“首席政务级公馆”  
“背靠大树好乘凉”

快报记者上网查询发现,射阳东都·天润(以下简称天润)楼盘由射阳东都时代置业有限公司开发。该公司成立于2009年,注册资本5000万元,是一家拥有二级开发资质的房地产公司。须在购房合同价全额发票开票之后,客户自行去县财政局对天润楼盘宣传为:“精英名宅的城市名流—择邻而居,射阳首席政务级公馆。”

4月12日下午,记者抵达射阳采访。“居住改变射阳,专为追求生活品味的城市精英阶层而存在!”“射阳首席景观大盘”……天润位于射阳城东解放路和海都路交叉口。在海都路西侧和解放路南侧,天润众多大幅宣传招牌格外醒目。两条道路边上的路灯杆也悬挂着该楼盘的宣传牌,上面的标语是“背靠大树好乘凉”。

记者进入东都·天润售楼大厅询问房屋均价,一位自称姓李的售楼小姐介绍,该小区是做定向团购的,最新市场价格4500元/㎡,团购均价3600元。目前,仅有已封顶的1~7号楼开盘,约15万㎡建筑面积。定向团购的对象是老师、政府机关和医疗系统。“老师15日截止,政府机关和医疗系统截止到25日。”其解释,4500元/㎡与3600元的900元差价,其中700元是开发商让利和政府补贴,另外200元是购买车库补贴。“政府补贴是我们开发商找财政拿的,不是仅针对该楼盘一家。”

**团购政策出台前已有协议?**  
东都2000套供团购

“我们小区在射阳是最好的。现在,每天前来看房的人有40多组。”李小姐说,1~2楼是商铺,不参加团购,中间楼层大部分已被选定。

记者表示自己是在射阳做生意的外地人,购房是否可以参加团购优惠,李小姐称,“给你张单子,你去找学校盖个章即可。”

## 东都公司:

团购是公司促销手段  
不清楚政府是否补贴

4月13日上午,记者再次来到天润售楼处。东都时代置业有限公司负责销售的张副总接待了记者。

“团购补贴是教育部门给老师的。”张副总解释,射阳中学等学校要搬到该楼盘附近新区,学校本来想自己买地造房子给老师住,但政府没有批准。随后,其称带记者去见该公司董事长。“公司就在小区内办公,董事长在4楼。”然而,当记者和她刚走上3楼,她接个电话后改口称,“董事长出去了,他让公司周副总过来和你解释。”

张副总告诉记者,该公司团购,是有特定的群体,只针对射阳中学、射阳高级中学、初级中学3所学校。她说,团购是该公司自己搞的,政府不可能帮该公司搞团购。“很多房地产公司自己搞团购促销,价格可以优惠些。老师团购,是我们主动和教育局联系的。教育系统人群集中,这样团购容易些。”

记者提出售楼处团购须知明确定及政府财政补贴,张副总称,“这是不可能的。”她建议记者找县宣传部门对接,“这些问题我也不做过多的解释了。这个只是我们一种促销手段。”

关于楼层差价补贴0.5%,张副总说,这个补贴是开发商让利,政府买单,政府是有文件的,整个射阳城区开发商都是一样的。“不过这个补贴只是这么一讲,根本就没落实。”

姗姗来迟的周副总婉拒了记者采访,“这只是我们一种促销手段。存不存在政府补贴行为,我不知道,你想了解情况,可以找宣传部去。”在记者的追问下,其表示,即便有政府补贴也是针对广大购房者和所有开发商的,不是仅针对该楼盘一家。

**团购名义上针对所有开发商  
实际只“钟情”天润一家**

金御世家售楼部内的公告栏,标明发放层补贴、物业费补贴、市场团购补贴的三项政策内容和补贴方式。一位售楼员告诉记者,这个政策是县政府出台的,从去年9月1日执行到今年6月底。“团购需要30套,100套以上,现在哪还有那么多市民一起买房?”其表示,该楼盘还没遇到过团购的。海韵家园的售楼员也称,是有团购政策,但这一政策对广大开发商来说“不现实”。

提及政府出台团购政策一事,射阳某楼盘开发商王先生(化名)愤愤不平,“我们是后娘养的。”

王先生说,县政府用财政补贴公职人员和老师等特定群体团购住房,只限定天润一家,这种用财政钱为公职人员购房买单,为一家房地产开发绿灯,是恶意制造社会不公,严重破坏了市场经济秩序,而且助推天润涨价。

“政策名义上是针对所有开发商,实际上仅为天润一家服务。”王先生提供的资料显示,今年3月19日,射阳县人民政府机关工委发出《关于做好机关工作人员参照教育系统团购商品房意向调

查的函》,主要内容有:为更好的改善机关工作人员住房条件,策应新城区建设……现意向与天都·天润小区进行合作团购。如团购达到一定的人数,房价为均价3600元/平方米(含争取政府的财政扶持资金),希各工会做好机关工作人员参加团购的意向调查摸底工作,填写好购房意向征询表及资格证明,并在3月25日前汇总交县机关工会(县政府办公室财务科)。

“没有政府的组织,我们是无法像东都那样搞团购的。”王先生说,射阳中学等学校老师团购也是政府号召组织的,指定去东都团购。不然,周边在建楼盘多了,价格也并不贵,为何不去?”

据射阳中学等3所中学联合打给县人民政府的一份报告显示,教师代表与天润的开发商商议主房均价每平方米4200元,以此价格水平签订合同,符合条件团购享受团购政策,先支付购房款3300元/㎡,团购均价3600元/㎡,其后政府特殊补贴是在执行团购文件奖励政策的基础上,县政府另行给予3所学校在编教职工一次性住房补贴2500万元。

**团购政策出台前已有协议?**  
东都2000套供团购

“天润开建时,政府已承诺让该楼盘实供2000套用来为公职人员团购,而团购政策去年9月才实施,实际就是为东都公司量身定做的。”一家楼盘的开发商表示,“背靠大树好乘凉,天润这醒目的标语是挑衅其他开发商。大树是什么?还不是政府吗?”

该开发商说,天润地块拍卖时,他也参与竞标,价格被抬高后,东都公司拿到地找上了政府。“因为该公司和政府有低房价地协议,于是政府通过一定形式把超出的部分返还了。”

东都公司拿地后曾相继给射阳县政府打了两份报告,两份报告均得到射阳县人民政府有关人士批复,并盖有射阳县人民政府办公室公章。2010年11月06日《关于要求县政府对相关费用予以减免或缓收的报告》称:我公司于2010年2月11日摘得开发区海都路西侧、解放东路南侧宗地编号为201002地块,共185亩。根据政府协议,我公司代为县内公职人员建设用住房。因为房屋建设的品质较高,相应的建设成本也就过高。加之我公司的经济状况也比较紧张,我们要求政府对我东都·天润小区全部房产下属各项费用予以减免或实行缓交。非团购部分房产应交纳规费待预销售时由我公司保证交纳。记者看到

对于政府通过规费减免、契税返还奖励等综合措施,激励各类人群主要在新城区及其附近在建规模楼盘中,由镇区(部门)(单位)牵头自主选择团购,城乡居民亦可自愿组织团购。原则上30个工作日内在同一楼盘一次性团购30套以上、100套以上,200套以上,400套以上的,分别优惠100元/㎡、200元/㎡、300元/㎡、400元/㎡,其中财政扶持、开发商让利各一半,开发商让利部分先行解交县财政。



# 柒调查



“定向”团购天润楼盘在射阳引起争议,虽然团购已经进入倒计时,但争议并没有减弱 现代快报记者 陈泓江 摄

## 相关单位回应

### 县住建局、财政局:不清楚财政补贴一事

4月13日上午,射阳县住建局办公室有关负责人称该县没有补贴公职人员购房一事。

“怎么可能?那是开发商的行为。送你房子也行,这是开发商的营销策略。”这位负责人表示,如果有政府120号文件,那他是不知

道的。

该负责人称,该局没接到过这一政策通知。可能是开发商在市场低迷时,因存量房较多搞的促销行为。“我们只负责预售许可和处理房子交易过程中产生的纠纷。这事和我们的职能无关。”

射阳县财政局办公室一位工作人员说,对于县政府去年的120号文件要求财政补贴购房的政策,他不清楚具体情况。“如果你采访需要我们提供相关材料等,必须走程序,先到我们县委宣传部去,由他们来协调。”

## 射阳县政府: 没对单一楼盘 出台团购意见

在射阳县宣传部,记者看到,记者前给东都公司的一张名片及记者提供的一张采访材料复印件,已放在了一位部领导的办公桌上。而几经协调,昨天中午,记者收到射阳县政府发来的《关于商品团购有关问题的回复意见》。

文中称,近年来,该县认真贯彻上级政府及其部门关于房地产调控若干政策意见,并未针对特定人群、单一楼盘专门出台团购意见,也未单独操作团购。但县政府在2011年8月31日经县长办公会议集体研究,出台了《关于规范住房和改善住房条件的意见》。文件从保持房地产市场供求平衡、改善城乡居民住房条件、提高房地产产业服务水平三个方面提出了指导性意见。

该文解释说,县政府出台文件的初衷是让购房人群形成联盟与房地产开发商洽谈价格,压低房价成本,改善住房条件。文件规定在团购买卖双方议定价格的基础上,由开发商和县财政再给予一定的减让,其中开发商让利占一半,开发商让利部分先行解交县财政,再由县财政与购房业主直接兑现。团购房仍然按照零散购房价格开缴税费。县财政扶持资金计划来源于开发商让利、征缴的土地规费、团购房与零散购房房价差形成的税收三个方面。购房业主事实上成为团购的最大受益者,县政府并未给开发商提供非法谋利的机会。名义为团购,实质上是对房地产市场的打压,是县政府压降房价的一种手段。在这个环节中,开发商应支付三个方面的成本:一是团购群体与零散购房业主的差价成本;二是团购群体的总让利的一半,即开发商让利部分;三是实际成交价与开票价差额部分的税收成本。

实际操作情况是,县政府文件出台后,县城房地产开发商反应不一。部分开发商主动对接教师、医生等优质客户,走镇串村进行宣传发动,但受大气候的影响,效果很不理想,由于没有达到一定的规模,并不能享受到县财政团购房补贴。对这部分优质客户,开发商以团购房名义变相降价进行促销,政府文件明确的补贴价款由开发商直接兑付,加快资金回笼,降低经营风险。

据射阳中学一位校领导介绍,该校老师的确参与了天润楼盘的团购。办法是,这位校领导说,县里关于团购的政策出台后,学校先后与多家开发商接触洽谈,核心问题是价格和购房者房源可供量。最终确定天润,是因为该楼盘能拿出400多套的房源,且临近学校,价格也相对合理。

该校领导说,在实际操作中,

许多教职工并不买账,只成交了极少套数。购房老师于2011年12月底签约,团购也随之结束。“射

阳中学有330多名教职工,在天润团购买房的只有37人,团购价格是3300元/㎡。”

据了解,射阳教育系统有在职人员8000多人,离退休人员3000多人。射阳县教育局有关负责人说,选择天润团购,是因为学校、幼儿已向新城集中。此外,天润的可供房源充足。考虑到多种因素,我们与开发商在今2月谈了意向性的协议,房价为3600元,但还没签字。”

对射阳定向团购、财政补贴的办法。”这位校领导说,县里关于团购的政策出台后,学校先后与多家开发商接触洽谈,核心问题是

价格和购房者房源可供量。最终确定天润,是因为该楼盘能拿出400多套的房源,且临近学校,价格也相对合理。

该校领导说,在实际操作中,

许多教职工并不买账,只成交了极少套数。购房老师于2011年12月底签约,团购也随之结束。“射

阳中学有330多名教职工,在天润团购买房的只有37人,团购价格是3300元/㎡。”

据了解,射阳教育系统有在职人员8000多人,离退休人员3000多人。射阳县教育局有关负责人说,选择天润团购,是因为学校、幼儿已向新城集中。