



快报调查
爆料热线: 96060

楼盘延迟交付已一年,到底要让业主等待到何时?
监管账户里的钱,到底该优先保证盖房还是还债?

南京盈嘉香榴湾“烂尾”一年 引发商品房资金监管漏洞追问

凑出积蓄加上贷款购买的期房,延迟一年仍难以交付。在2013这个楼市最火的年份,南京尧化门的盈嘉香榴湾业主,正感受彻骨冰寒(现代快报11月8日曾作报道)。在楼市火爆的背景下,为何会有楼盘停工?在南京已经实行商品房预售款监管的背景下,开发商怎么会没钱盖房?

昨天,现代快报记者调查发现,大包大揽的“担保”,让原本运营正常的开发商陷入债务纠纷;而随之而来的司法查封,让原本被用于盖房的监管账户失灵,进而导致楼盘停工,并让数百业主遭遇“误伤”。

开发商遭遇债务纠纷之后,监管账户的钱该优先保证还债还是盖房,是盈嘉香榴湾留下的沉重话题。

现代快报记者 马乐乐



▲快报11月8日曾对此事予以报道

◀位于南京尧化门的香榴湾楼盘,有三幢楼处于停工状态

现代快报记者 顾炜 摄

业主的痛苦

婚房拿不到 在出租房里结婚

“我就是个刚需,可能我们刚需的声音太微弱了,没人听见吧。”提到房子,李先生如今只有自嘲,他说这套房带来的辛酸,让他平时已经不敢提。

2011年上半年,李先生购买了盈嘉香榴湾一套75平方米的房子,他找家里借了几万块钱,凑了20万元的首付交给开发商,又背上了贷款,之后每个月和女友一起偿还月供。去年年底到了当初约定交付的日子,可房子根本没盖好,两人只能继续租房。

“本来是准备用作婚房的,但是眼看根本没指望,她说年纪不等人,我们就在今年春天结婚,现在她已经怀孕几个月了。”李先生无奈地说,在租房里结婚怀孕,实在是迫不得已,看这架势,恐怕要在出租房里生娃。

最尴尬的莫过于,一边还房贷,一边交房租。“我们两个都是打工的,月收入有限,现在房租涨得厉害,孩子生下来的话,我们得租个两房的,这样租金又要多出很多,压力真的好大。”他说,更糟糕的是房子烂尾了,现在想拿拿不到,退也退不掉,只能与这停工的房子牢牢捆绑在一起。“这两年房价涨成这样,即使退房,我也不可能买得起房。夫妻两个情绪都低落,在家都不敢提房子的事。”

盈嘉香榴湾出现停工的是8、9、10这最后三幢楼。网上房地产显示,这三幢楼共计422套房,其中412户已售。而这些房子全部是90平方米以下的小户型,这意味着,买到这些烂尾房的以刚需买房人为主。

苦不堪言的刚需们拿房无望,自然对开发商充满怨气。除此之外,业主们普遍对住建部门心存质疑,“不是说开发商的钱要纳入监管的吗?现在开发商怎么会没钱了?”

开发商的麻烦

陷入债务纠纷 银行账户被冻结

“我开始知道盈嘉香榴湾可能有麻烦,是在去年10月份。”南京市住建委产权市场处商品房管理科科长胡高生说,当时南京一家法院的法官来到他办公室,向他了解开发商预售款监管账户的性质和用途,之后没多久,开发商的预售款监管账户就被查封了。

根据目前可查资料,开发商盈嘉恒升实业有限公司(简称盈嘉恒升公司)之所以惹上官司,是在担保上栽了跟头。知情人透露,盈嘉香榴湾的施工方叫江苏洪建建筑安装工程有限公司,这家施工方此前拖欠一家混凝土公司的200多万元材料款,便找到开发商请求帮忙担保。开发商为施工方提供担保后,施工方无力偿还,开发商便惹上了官司。“担保合同中有漏洞,开发商实际上提供了最高额度的担保,担保数额远远不止200多万元,结果施工方的大量债务全部由开发商来担保了。”

去年,盈嘉恒升公司开始被多个债权人起诉到南京多家法院,11月份开始,公司的多个账户陆续被查封,其中也包括盈嘉香榴湾8、9、10三幢楼的预售款监管账户,而这个账户里的钱原本是用于支付这三幢楼的工程款,钱没了,自然也就停工了。

“这三幢楼的初始监管资金共有6670万元,到去年出事的时候,三幢楼的施工进度已经达到了85%,当时账户里还有1873万元。”胡高生说,此后账户里被法院划走100多万,开发商因欠税被地税部门强制划走900多万,目前账户里还剩768.07万元,其中730.8万元处于被法院查封冻结状态。“根据开发商的测算,要想把这三幢楼收尾,还需要2000万元左右,现有资金恐怕全部解冻也不够。”

资金监管的漏洞

预售款为何保证不了 “专款专用”?

欠债还钱天经地义,开发商因涉及担保官司被法院查封账户,看上去并没有问题。但在业主们看来,这意味着“预售款监管”根本起不到真正的监管作用。

“南京是从2007年10月份开始实行商品房预售款监管的。”胡高生说,江南六区至今已经监管了816.09亿元,涉及283个楼盘,盈嘉香榴湾是第一个预售款监管账户出事的楼盘。

业内人士表示,所谓商品房预售款监管,就是开发商将老百姓购买期房的钱存进银行账户里,由银行进行监督管理,专款专用,不能挪作他用。在实际操作中,开发商在申报预售许可证之前,就先得自己选择银行开设好专用账户,确定监管额度,制定资金使用计划。

“假设开发商开盘2幢楼,卖了2亿元,而事先的预算是这2幢楼的施工需要1.5亿元,那么开发商可以将这个监管账户里的0.5亿元拿走自由支配,剩下的这1.5亿元得按照事先制定好的计划分批支付工程款,并不能挪作他用。”这位业内人士表示,其实所谓预售款监管,是为了弥补期房销售制度的不足。因为期房买卖并非“一手交钱一手交货”,为了防止买房人交了购房款却拿不到房的现象,这才有了预售款监管,“确保”工程能够有钱进行到底。

然而,原本设计好的预售款监管制度,在司法查封面前暴露了问题。由于法院介入查封开发商账户,确保了开发商债务官司中的债权人,却让无辜的买房人“躺枪”,也在事实上让预售款监管制度失灵。

南京市住建委相关人士表示,对于盈嘉香榴湾的诸多纠纷,目前政府多个部门已经多次组织协调,他们也希望能够尽快解决。

律师观点

业主的权益 大于其他债主债权

一方面欠债,另一方面欠着业主的房子,预售款监管账户的这笔钱,究竟该先保哪头?

南京金协和律师事务所主任张明文说,《房地产管理法》中规定,商品房预售所得款项必须用于商品房建设。住建部颁发的相关规定中也有相同的表述。而在类似于“国五条”之类的房地产调控文件中,也有类似的提及。“不过,这些都属于下位法或者部门规章,从更高层面上的法律看,目前还没有一个明确的说法。”他表示,这种纠纷南京是第一次出现,但在外地已经有过不止一起,受害的只会是无辜的买房人,而如果不能给出一个明确的规定,那么今后南京不排除还会出现类似的纠纷。

江苏钟山明镜律师事务所律师王思涛则认为,按照法理分析,这种情况下理应保护买房人。“从法理上看,物权大于债权,而期房则是期待的物权,很明显业主的权益大于其他债主的债权。”

江苏永衡昭辉律师事务所律师王宏则指出,实际上盈嘉香榴湾的业主们也是开发商的债权人,他们之所以在纠纷中“受伤”,是因为暂时找不到“代言人”,因此在纠纷中毫无话语权。“不同的利益主体之间需要平衡,不同的法院之间是否可以考虑统筹协调此事。”

王宏分析认为,商品房预售款虽然表面上属于开发商所有,但在开发商与买房人之间的买卖合同中已经规定“专款专用”,因此法院应采用更科学的方法来处理此事,而非简单地“一冻了之”。