



## 195万卖出的房子只开了193万多的发票

# 河西一“工程款冲抵房”加价近2万转卖 法律人士:开发商涉嫌使用不法票据卖房

195万买的房子,住了一年多后才发现合同和发票上的价格都是193万出头,剩余的近2万块钱仅有一张开发商开的收据。这近2万块钱到底是什么?日前,张女士联系到《金楼市》记者,希望记者能帮助她询问清楚这近2万块钱的收款事由。

现代快报记者 赵雪文/摄



收据显示19824元的收款事由是通州建总



购房合同和发票中标明房屋总价为1930176元

专业分析

房管局: 售价与合同价不符不合规  
律师: 业主可向税务机关举报

面对开发商的答复,张女士表示,她在买房时中原地产从未告知这套房子是工程抵押房。“我只知道房价是195万,但从来没有人跟我说合同只能写193万。”

对此,记者致电南京市房产管理局后了解到,按照规定,合同及发票价格应该与买房人实际支付的房款一致。“虽然卖方已经告知了买方价格,但是实际出售的价格比发票上的价格低还是不符合规定的。最简单的就是,剩余的近2万块钱,买卖双方本来应该承担的税费如何支付呢?”南京市房产管理局工作人员告诉记者。

江苏永衡昭辉律师事务所王宏在接受记者采访时表示,中原地产和开发商都未告知业主房价需要被拆分成两部分,而且其中2万块钱并不能写进合同和开具发票,承担一定的未告知责任。而对于只有收据的2万块钱,开发商涉嫌使用不法票据卖房,业主可以携带相关票据证明向税务机关举报。

业主投诉

### 总房款中近2万元仅有收据

“我是2013年年底通过中原地产全款买了长发都市蓝瑟的这套房子,当时说价格是195万。直到最近,我才发现购房合同和发票上的价格都是193万,另外还有一

张开发商开的收据,加在一起才是195万。收据上的收款事由也模糊不清,这2万块钱到底是什么钱呢?”面对比合同价格多出来的近2万块钱,张女士觉得一头雾水。

上周,她联系到记者,希望记者能够帮助她询问清楚这近2万块钱的收款缘由。在张女士提供的购房合同和发票中,记者看到其房价一栏中标明房屋单价23847元/

平米,总价1930176元,另外19824元是一张加盖了南京长发都市房地产开发有限公司财务专用章的收据,发票和收据的金额总和与张女士所支付的195万恰巧相符。

长发地产回应

### 房子原是工程款冲抵房 其只是帮工程方办流转流程

为了了解清楚收据上的近2万块钱究竟为何不能与193万的房价一起出现在合同和发票上,记者与张女士一起来到了长发都市房地产开发有限公司的财务办公室。一名工作人员告诉记者,收据上的收款事由是“通州建总”。“通州建总”又是什么呢?开

发商的财务工作人员解释说,通州建总是他们的工程公司,张女士所购买的这套房子是冲抵给通州建总做工程款的。从实质上讲,你们这套房子是从通州建总手里买的,只不过签合同等流程是由我们代办。”该工作人员说。

为何这套已经“属于”通州建总的房子的购房合同、发票与收据中都加盖了开发商的章?南京长发都市房地产开发有限公司一位营销负责人告诉记者,房子确实已经抵押给通州建总做工程款,但是如果由

通州建总卖给业主,就存在二手房交易和企业向个人转让住宅等流程,双方都需要承担更多税费,所以价格是由通州建总按照当时市场情况定的,买卖行为却是在业主和开发商之间完成的。

### 193万已是销许备案价 剩下近2万只能开具收据代收

而对于为何不能将合同与发票直接写成195万,该负责人回

应说:“房子当时冲抵给通州建总的价格是193万出头,所以合同和发票只能按照这个来走。剩下的钱只能替通州建总开个收据,195万已经全部给了通州建总。”

而记者查阅了网上房地产后发现,张女士所购住宅登记的参考价即为合同中注明的23847元/平米,房产局工作人员告诉记者,该价格就是开发商向物价局登记的最高限价。“如果开发商卖给业主的价格超过了最高限价,业主可以去物价局投诉。”该工作人员说。

## 前11个月房价同比微跌0.67%，“地王”也欲“亏本”开卖 板桥还能走出“冷落”吗？

12月9日,当江宁爆出16389元/㎡的楼面地价,人们纷纷议论着江宁房价也要“奔三”的时候,奥南“地王”项目和昌湾景也将在本周面世,不同于其他板块的地王,和昌湾景正打算以12000元-13000元/㎡的“亏本价”寻求市场认可。  
现代快报记者 杜磊

### 放风“亏本价”后,“地王”称蓄水还算正常

本周,奥南“地王”项目和昌湾景即将首次开盘。据悉,项目将推出216套房源,预计均价12000元-13000元/㎡,低于其14445元/㎡的销许均价。对比其7226元/㎡的楼面地价,开发商相关负责人坦言此次首开的均价是“亏本在卖”。但即使如此,项目的蓄水情况似乎并不乐观,相关负责人不愿意透露意向客户的具体情况,只表示蓄水还算“正常”。

事实上,这一均价也并没有出乎市场的预料。从和昌湾景所处的板桥区域来看,目前在售项目主要包括富力尚悦居、金城华府以及宋都南郡国际。富力尚悦居目前在售毛坯房源均价约14000元/㎡,精装修房源均价约16000元/㎡,与去年同期房价相比微涨500元/㎡左右。而从网上房地产的数据来看,其在10月份推出的两栋楼275套房源,目前一共只销售了134套,成交率

不到5成。宋都南郡国际和金城华府则因为均价较低,相对销售情况还不错。其中,金城华府在售房源均价10500元/㎡,与年初11000元/㎡的均价相比,不升反降。宋都南郡国际的房源均价约12000元/㎡,与去年同期也基本持平,其在10月份推出12号楼的208套房源,目前销售成绩还在陆续上传中,截至记者发稿时,网上房地产显示已经销售了约7成。

同样,在二手房市场,均价在12000元-13000元/㎡的金地自在城更受购房人的欢迎,“基本来这里买房的人就是奔着低价来的。”南京满堂红板桥区域负责人黄经理表示。

而从网尚机构提供的数据来看,目前整个板桥区域1-11月份均价为12196元/㎡,同比去年微跌0.67%,成为今年南京鲜见的房价不升反跌的板块。

### 板桥新城管委会:开建地铁仍没有时间表 专家称板桥已成最冷落购房板块

而对于本地居民来说,“在板桥谈论地铁是很伤人的话题。”“出行的公共交通只有182路和D9路公交车,且班次较少。我们单位在软件大道已经算是近的了,每天都要先挤公交,再换两趟地铁,一天来回在路上就起码花3个小时。”市民杨先生表示。

而根据2010年板桥新城工作委员会相关负责人在接受媒体采访时的描述,“引地铁8号线进入板桥新城的规划已经基本确定,地铁7号线计划中也将进入板桥新城,首末站就设在金地自在城附近的绿洲东路上,”且当时预计到2015年以后,板桥新城将建成为35万人口、60.5平方公里的南京南部新城。”

5年后的今天,记者再次采访板桥新城管委会的相关工作人员时,对方表示,“新城现在居住人口大概1万-2万人,周边的商业和教

育配套都能满足需求”。对于曾经的三条轨道交通的预期,这位工作人员表示很无奈,“按照当时的规划确实是这样”。但如今,地铁7号线已经明确不会进入板桥新城。规划中,经过板桥新城的8号线和9号线,前者由于宁芜铁路搬迁时间无法确定,并且有多处铁路专用线需要进一步协调,因此地铁8号线最终没有能列入“十三五”期间建设规划。后者已在国家立项,但因种种原因,“十三五”期间只修至河西鱼嘴地区。“所以板桥肯定会通地铁,但是没有准确日期。我们也在向市里面反映,希望能够早日解决地铁问题。”这位负责人表示。

由于地铁利好的迟滞无法兑现,也影响了整个板块的房价预期,南京工业大学天诚不动产研究院执行所长吴翔华也坦言,奥南是目前南京人最不会去选择的购房板块。

### 业内乐观派: 板桥毗邻河西 对其长期发展持乐观态度

从地理位置上来看,板桥距离河西新城非常近,仅一河之隔,因此,板桥区域被冠以“奥南”之称。但对比河西中部24026元/㎡的“地王”楼面价,以及河西南部14078元/㎡的“地王”楼面价,奥南的“地王”楼面价仅7226元/㎡,整体房价也维持在12000元-13000元/㎡左右。

因此,有业内人士表示,从地理位置上来看,奥南板块处于河西往南的位置,板块优势比较突出。“但是这1-2年以来,板块内部没有什么优秀的项目发声,也没有大牌开发商持续发力,加上地铁利好一直没有兑现,导致板块热度持续下降。”不过,这位业内人士也表示,目前奥南板块的房价在南京处于谷底,从长远发展来看,她对板块前景持乐观态度。