

开发商不见踪影,楼盘停工,长沙部分楼盘被曝出事了

开发商真的“跑路”了吗

【阅读提示】

房子延迟交付、一房两卖,开发商因资金链断裂找不到人,楼盘停工成为烂尾楼……近日,在湖南长沙,媒体不断曝出的此类消息,让手中握着购房合同、准备签购房合同的群众心中惴惴不安。

“跑路”传闻属实吗?开发商究竟怎么了?的确出现了资金链断裂或者紧张的压力吗?握有合同的业主的利益谁来保障?本报记者就此进行了调查采访。



一问

“跑路”传闻属实吗

近日媒体曝出的湖南长沙房屋延迟交付、一房两卖,开发商因资金链断裂找不到人,楼盘停工成为烂尾楼等消息,让手中握着购房合同、准备签购房合同的群众心中惴惴不安。事情果真如此吗?开发商真的“跑路”了吗?

在位于长沙猴子石大桥西侧的“湘江 700”楼盘项目地,记者看到营销中心的玻璃上、沙盘上到处都被业主涂满了“欠债、还钱”等字样。

该楼盘业主丁伟告诉记者,过完年后项目工地就一直处于停工状态,2月13日,他们怀疑开发商卷款逃跑,并向长沙市公安局岳麓分局报案。

“前期一切都很正常,到了去年10月突然一群邵阳债主拿着抵押借款合同,来到项目工地要求负责人还钱,这时我们才知道房子出事了”,而此时,丁伟已经支付给开发商包括首付及各种税费等款项共计38万元。

随后100多户业主一碰头,各种问题浮出水面。有的业主交了房款没有在房产局备案,有的则是开发商代办的银行按揭一直没有批,有的则是交了钱没有签合同。

其间,开发商湖南阳光勒江投资开发有限公司法人陈支海委托工程负责人告诉业主,工程没有停,2011年12月31日前公司将解决全部问题。但随后开发商却不见踪影,承建商湖南顺天建设公司最终也因没有资金不得不在过完年后停工。

同样的情况也发生在长沙河西的楼盘“麓山里佳园”。据业主彭丽介绍,去年10月10日向开发商长沙学士房地产有限公司交付了47.5万元房款,但到了12月31日合同约定交房日,却得到了“延期到2012年4月交房”的消息。

今年2月4日其他业主打来电话告诉她:开发商“跑路”了。随后,彭丽获悉,她买的7栋2单元203房早在2011年4月就已经过户给一个叫覃文平的男子。覃文平称,开发商因为没有现金,只得把麓山里佳园十几套房子“抵押”给了他。

彭丽介绍说,经过业委会统计核实,“该楼盘一房两卖2户,假合同9户,未备案35户,延迟交房92户。”

但是,针对媒体所指的开发商“跑路”,有业内人士认为,“存在一定误读”。在他看来,开发商“跑路”属于“经济犯罪”,需要由公安部门进行侦查认定。“目前媒体报道纷传的几个开发商,只是因为欠债多,暂时躲起来了,公安部门正在侦查仍然没有定论。”

而岳麓分局相关负责人表示,相关案件正处于调查阶段,只要情况属实公安机关将正式立案,对违法犯罪行为一查到底。

据了解,类似一房多卖、卷款“跑路”的情况,自去年下半年以来,长沙已发生6起。

二问

开发商资金链断裂了吗

尽管目前还不能断定开发商是否真的“跑路”,但不可否认的是,这些开发商陷入了“资金紧张、甚至资金链断裂”的困境。这可以从麓山里佳园开发商朱双文的代理人易凌凌那里获得证实。“房子卖不出去,银行又贷不到款,资金当然紧张了”,易凌凌称。

对于这一状况发生的原因,湖南省政协委员、湖南房地产开发协会首席经济学家王义高分析认为,房地产行业在国家宏观调控的大背景下,售楼价格一直处于下行通道,这就导致了买楼者观望情绪加重,楼市很难再现当年开盘当天就售空的盛况。这一情况表明宏观调控的作用在逐步显现,楼市价格降低的趋势也必将延续。

而这也恰恰印证了长沙房地产开发协会副秘书长欧阳学海此前向记者提到的一个观点:国家房地产调控政策应该达到这样两个目标,一是让“没房的人有房住,有房的人不囤房”;二是不能让房地产成为主要的投资市场,要经过“大浪”让实力不强、经营粗放的中小开发商离开房地产市场。

“目前有开发商面临资金紧张的问题,这是他们应该买的一次教训。”王义高说,开发商越来越需要精细化经营,而不是通过囤地、建房、售房简单粗放的经营方式。

一位不愿具名的开发商向记者透露,有的开发商盲目扩张超过自身资金能力经营,一旦银行房贷紧缩,只能转向民间借贷。有的开发商抱着“圈了钱就走人”的心态,“随着国家调控的继续,将会有越来越多的房地产开发商面临资金大考。”

在王义高看来,目前长沙房地产市场中小开发商占2/3左右,真正有实力的房地产商不是很多,行业水平参差不齐,“中小开发商要可持续发展,必须走精细化经营之路。例如,一个楼盘的选址、设计应该注重节能环保等。”

王义高认为,政府部门应该做好对房地产商的“心理疏导”。房价的合理回归,正是企业转型的一次机会,而不是对房地产行业的打击,同时加强对开发商的银行贷款、业主前期的房款等资金流向的监管,使之不出现开发商卷款“跑路”的情况。

三问

购房者损失谁来担

辛辛苦苦攒钱买房,却出现了目前的状况,购房者不但心烦,更加心痛。他们的权益应该如何保障?

长沙市有关部门负责人提醒购房者,在购房前务必了解开发商国有土地使用证、建设工程规划许可证、建设工程用地规划许可证、建设工程施工许可证、商品房预售许可证“五证”是否齐全。

这位负责人建议,购房者可通过官方网站、房产管理部门等各种途径了解开发商的资质、诚信度、规模等情况。

而王义高则建议,一旦出现烂尾楼,政府应该收回项目开发权,重新引入有实力的企业进行开发,“不能让购房者的房款打了水漂”。

中国人民大学经济学院副院长刘元春认为,从长远来看,应该尽量完善现有破产体系和破产程序,保护业主和债权人的利益。

刘元春同时建议,地方政府也可以适当通过银行、金融等手段,对负债状况严重、资金有较大缺口的企业予以关注和监控,同时进行相应的政策调整,防止购房者利益受损。

北京金台律师事务所高级合伙人郭卫东则建议,为防患于未然,应鼓励债权人举报,加大对相关责任人的惩处力度,必要时动用刑侦手段,让卷款逃跑者无处藏身。

此外,他认为,政府在审批项目尤其是预售项目时,应该对房地产企业的准入资格、资金状况进行严格的审查和管理。适当的时候,不妨参照银行准备金制度,建立房地产开发准备金制度,让房地产商在开发地产前,预交部分保证金,增强业主和政府因企业开发资金断裂而面临风险时的抵抗能力。

但刘元春提醒说,从目前的状况看,开发商卷款逃跑的事件还是少数。政府最好不要因为在无法判断房地产企业具体情况的背景下,对房地产业进行贸然的市场干预。否则,可能会扰乱正常的市场秩序。

(据《人民日报》)