



本溪市民赵成(化名)去年以每平方米近 4000 元的价格在经济适用房小区本溪市溪湖区东方新湖俪城购买了房子。但随后他发现,发票只能按限价每平方米 3520 元开,因为物价部门为该小区所定的最高限价是每平方米 3520 元。否则,就将无法通过经济适用房二审,贷款也就办不下来。

“既然物价部
门对

经济适用房有最高限价,为什么开发商还要高价出售,然后低价开发票,这中间的差价去哪了?我的房子差额约 4 万元,小区不少人都和我的遭遇类似,算下来是笔不小的数目。”赵成坚持要把限价开的发票改成了实际购买价的发票。但交完 20 多万元首付后,经济适用房二审没通过,贷款办不了,房子也买不了。

本溪市经济适用房管理

办公室住房保障房

处处长刘晓华称,物价部门对该小区最高限价为 3520 元,超出限价售房,无论贷款还是全款都不予审批。

迄今,该小区开盘近一年,房子基本售完,而赵成从今年 2 月至今一直对此进行实名举报。那么东方新湖俪城的做法是否违规,相关部门有没有核实、处罚?中国青年报记者在辽宁省本溪市进行了调查采访。

有关部门不能“只定价不监管”

本溪一经济适用房被指高价卖房低价开发票

发票换了,房也买不成了

赵成告诉中国青年报记者,去年 7 月,本溪市溪湖区井泉街上的棚户区改造项目东方新湖俪城开盘。这是一个“经济适用房”小区,开发商是本溪东方置业有限公司。买房时,售楼员介绍说,购买经济适用房与商品房不同,对购买者的家庭条件有明文规定,只有符合条件,经过本溪市经济适用房管理办公室审批后才能买。

今年 1 月,赵成向市经济适用房管理办公室提出申请,并很快被批了下来。随后,赵成便在售楼处交了 5 万元购房定金。2 月,售楼员通知他到售楼处签订购房合同。

在签合同时,赵成被告知,他选中的房子售价是每平方米 4158 元,折后价每平方米约为 3994 元,但发票只能开每平方米 3520 元。为什么每平方米 3994 元,发票却要写成每平方米 3520 元?

赵成说,售楼处解释这属于商业机密,不能透露。赵成签了购房合同,并交齐了贷款外的费用,共计约 22 万元。此后,他多次找到售楼处,希望按发票上的价格 3520 收钱,退回差价或是按实际价格开发票,但都被拒绝。

“如果发票价格低开,我这房子还没住不就贬值了吗?差额的钱到底去哪了?”赵成就少开发票数额一事向辽宁省民心网(辽宁省纪检监察等部门主办的网站)反映了情况。民心网转本溪税务部门处理此事,税务部门相关人员与售楼处协调后,要求售楼处为其按实际购买价重新开了发票。

但重新开了发票没多久,售楼处就电话通知赵成,由于发票上所开的每平方米房价超过本溪市经济适用房的最高限价,赵成购房没能通过审批,所以贷款也就办不下来。要想解决,要么交全款,要么退房。

“为什么只有按限价、低价开发票才能通过贷款审批?经济适用房不允许卖高价,售楼处高于限价出售为什么没人管呢?”赵成认为,20 多万元购房款交了几个月了,不能一句退房就完事。“并且贷款前期手续都办完了。银行方面说,如果贷款手续办不下来,已办完的手续马上就过期。这个责任谁来负?办不下贷款,房子买不成,按双方签订的合同条款规定,购房者退房是要交违约金的。”赵成多次与售楼处沟通无果。

中国青年报记者调查发现,该小区还有部

分购房者的遭遇和赵成类似,他们实际购房价格都超过 3520 元的发票上的价格。

另一名购房者李月(化名)告诉记者,她去年在该小区买了一套 80 平方米的房子,每平方米花了约 3900 元,开发商发票只给开 3520 元,为了办理贷款,她只好接受了开发商的要求。

国家规定不得擅自提高经适房价格

记者了解到,《经济适用住房管理办法》规定,经济适用住房,是指政府提供政策优惠,限定套型面积和销售价格,按照合理标准建设,面向城市低收入住房困难家庭供应,具有保障性质的政策性住房。经济适用住房建设项目免收城市基础设施配套费等各种行政事业性收费和政府性基金。经济适用住房项目外基础设施建设费用,由政府负担。经济适用住房建设单位可以以在建项目作抵押向商业银行申请住房开发贷款。确定经济适用住房的价格应当以保本微利为原则。经济适用住房销售应当实行明码标价,销售价格不得高于基准价格及上浮幅度,不得在标价之外收取任何未予标明的费用。经济适用住房价格确定后应当向社会公布。价格主管部门应依法进行监督管理。擅自提高经济适用住房或集资合作建房销售价格等价格违法行为的,由价格主管部门依法进行处罚。

根据《经济适用房价格管理办法》,经济适用住房价格实行政府指导价。制定经济适用住房价格,应当与城镇中低收入家庭经济承受能力相适应,以保本微利为原则,与同一区域内的普通商品住房价格保持合理差价,切实体现政府给予的各项优惠政策。经济适用住房价格的上浮幅度,由有定价权的政府价格主管部门在核定价格时确定,下浮幅度不限。经济适用住房价格经政府价格主管部门确定公布或审批后,任何单位和个人不得擅自提高。政府价格主管部门要加强对经济适用住房价格的监督检查。房地产开发经营企业违反价格法律、法规和本办法规定的价格行为的,由政府价格主管部门依据《中华人民共和国价格法》和《价格违法行为行政处罚规定》予以处罚。

本溪市《经济适用住房管理暂行办法》规定,经济适用住房价格实行政府指导价。市价格行政主管部门要加强对经济适用住房价格的监督检查。

国家给经济适用房建设如此多的优惠条件,也有明确具体的惩罚措施,为什么东方新湖俪城能高于限价卖房?相关政府部门又是否履行了监管职责?赵成从今年 2 月至今多次到相关部门反映情况,为什么该经济适用房小区仍在高于限价出售?

应防止“只定价不监管”

中国青年报记者 6 月 19 日来到东方新湖俪城售楼处。售楼处一名工作人员告诉记者,赵成的发票价格之所以低于实际价格,是因为赵成买的房子为代售房,是开发商和其他单位联合建房。比如,有几处房子是施工方的,由售楼处代售。这些情况在签合同时就已告知购买者,因此开具的发票是初始发票,售价为每平方米 3520 元,但实际购房价格高于发票价格。该小区有部分房子为代售房,但多数房子的价格低于 3520 元/平方米,购房者可以选择低价房。售楼处已经为赵成按实际购房价格换了发票。

赵成表示,代售房的说法还是头一次听说,如果是这样,那他买的房子还没到手就成了二手房吗?

以代售房的名义就可以变相提高经济适用房价格吗?小区内有多少房子为代售房?联合建房具体签订了哪些协议条款?为什么记者掌握的多个购房者的发票价格都是统一的 3520 元呢?对此,该工作人员表示具体情况不方便透露。

开发商本溪东方置业有限公司郭经理告诉记者,公司跟施工的建筑公司是联建单位,单位之间有协议,房子已经按销售价格转给联建单位,由售楼处代卖。整个 B 组团,也就是赵成所说的价格高的区域,约 400 户属于联建的,超价的其实只有几十户。政府是 2011 年批的价格,但 2013 年房子才开始销售,因此需要加一部分价格卖出去。超价情况确实存在。替联建单位卖房,因此需要加价。此情况在消费者购房时已介绍得很清楚了。目前公司正在协助物价等部门调查,积极处理赵成反映的问题。

对于售楼处和郭经理的说法,本溪市经济适用房管理办公室住房保障处处长刘晓华认为不完全合理。刘晓华称,政府已经对该小区经济适用房规定了 3520 元的限价,即使是代售也不允许超过这个价格。东方新

湖俪城是经济适用房小区,管理办公室一审是对申请购买经济适用房的家庭资格进行审核,只有通过审批、符合条件的家庭才可以购买经济适用房。二审是要对符合条件的家庭所购房的价格进行审核,即对开发商是否按照物价部门制定的价格销售进行审核。政府物价部门批东方新湖俪城的限价是每平方米 3520 元,如果购房价格超出政府物价部门批准的限价,无论是全款还是贷款,都将不予受理,也肯定不予审批。因为管理办公室不具有执法权,就是接到反映也要反馈到物价局,由物价局相关执法部门具体处理,但管理办公室已经严格履行了审批程序。

刘晓华说,本溪市物价局下发的《关于河东棚户区改造三期经济适用住房预售价格的批复》,已经为东方新湖俪城的预售价格作出规定。根据物价局的这一文件,东方置业有限公司于 2005 年开始动迁改造河东棚户区工程,建设经济适用房。根据相关规定,物价局对该工程征地拆迁补偿费、勘察规划设计前期工程费、建筑安装工程费及配套工程费预算等进行审核,经研究核定该小区预售价格为 3200 元/平方米,朝向差价上限加价幅度 10%,下浮不限,加减代数均为零。因此 3520 元是最高限价。

本溪市地税局监察处主任孙伟告诉中国青年报记者,接到民心网转来的赵成的举报后,该局责成溪湖区地税局调查,要求售楼处为赵成更换了实际购房价格的发票,并作出相应处罚。本溪市地税局将在全市范围内对违规开具发票等行为展开清理。

那么本溪市物价局究竟有没有对东方新湖俪城涉嫌违规开具发票等情况进行核实或处罚?本溪市物价局办公室曹主任告诉本报记者,不了解此事,请记者到物价局举报中心了解情况。截至发稿时,物价局有关人员并没有回应记者提出的问题。

几位和赵成有同样遭遇的东方新湖俪城房主认为,经济适用房是“惠民”政策,申请经济适用房的家庭本来收入就不高,因此,政府部门才要限价,让低收入家庭享受优惠。如果缺乏对开发商高价卖房低价开发票行为及限价政策的监管,那所谓限价又有何用?他们建议物价部门认真查一查这类事件,防止只“定价”,不“管价”。

(摘自《中国青年报》)