

# 透视多地二三线城市“老赖楼盘”频发现象



1

## 部分城市 延期交房现象严重

“从1月推到7月,从7月又推到12月。”今年以来,福建省福州市温泉城楼盘的部分业主为开发商一再拖延交房而烦恼不已。而在内蒙古呼和浩特市,四季花辰小区开工长达6年仍未完工。

近两年来,类似长期拖延交房的“老赖楼盘”在不少二三线城市频频出现。有的基本完工但迟迟不能交房,有的长期停工已经“烂尾”。记者走访了解到,南宁延期交房一年以上的楼盘近十个,在呼和浩特等地则更多。

记者调查了解到,一些开发商在楼盘出现问题后采取各种方式规避责任,甚至产生“破罐子破摔”“死猪不怕开水烫”的心理,耍起“老赖”做派。

“奇葩”借口拖延交房。“楼盘迟迟不能完工,开发商给出的答复每次都不一样。”四季花辰小区业主渠先生说,前些年说是由于主管部门不予办理商品房销售相关手续,最近又说资金链断裂、得先把商铺卖出去回笼资金。在厦门、北海等地,都出现过开发商以“下雨”“高考”“停水停电”“台风”等“奇葩”借口一再延迟交房且拒付违约金的现象。

人去楼空“玩失踪”。去年以来,广西古鼎香投资集团在宁明县、天等县、靖西县等地的多个楼盘停工,售楼部人去楼空。记者近日在古鼎香集团位于南宁市金湖路文德大厦的办公地点看到,公司大门紧锁。记者拨打古鼎香集团一王姓负责人的电话,在记者表明身份后,这名负责人直接挂掉电话。

将压力转嫁给业主。福州温泉城楼盘目前已延期交房十个月,按购房合同规定须交违约金,但开发商却在未和业主商量的情况下,单方面决定以物业费抵充违约金。业主们计算发现,每户违约金从1万到2万元不等,若抵充物业费,足够支付近十年。在呼和浩特市,停工两年的蔚蓝家园楼盘开发商对于业主的回复就是两个字——“缺钱”,后来竟提出让业主集资帮助公司解决资金问题,无奈的业主凑出300万元之后,却又发现整个楼盘建设还需要3亿多元。

楼盘陷入僵局迟迟无法交付,给业主带来巨大生活和心理压力。福州“大儒世家·天澜江语城”小区一位业主告诉记者,因新房迟迟未交付,他每月在外租房需2000多元,按揭又需7000多元,还不知道什么时候能拿到房子。

2

## 多为资金链断裂和违规开发

记者调查发现,“老赖楼盘”大多出现在二三线城市,涉及房企多为中小开发商。业内人士分析,在此前楼市热潮中,一些房企非理性发展战略是“老赖楼盘”形成的主要原因,而手续不全、违规开发等也使得一些楼盘中途“夭折”。

内蒙古大学房地产研究中心主任梁荣表示,前几年,房地产市场井喷式发展,吸引众多资本涌人其中,一些房企盲目扩张、高价拿地埋下隐患,随着二三线城市房地产市场降温,不少中小房企陷入困境、资金链断裂。

广西红日东升投资有限公司曾在广西布局“八盘齐发”战略,并以当时创纪录的价格夺得南宁地王,激进策略及其他业务经营不善等最终导致其资金链断裂。2015年初,公司开发的红日山湖楼盘在延迟交房两个多月后宣布停工,至今尚未全部交房。

而在土地价格攀升、信贷紧缩的形势下,一些实力弱小的中

小开发商融资、开发成本也快速上升。内蒙古一位不愿透露姓名的房企负责人说,今年1~5年银行贷款基准利率为4.75%,银行放贷时上浮30%达6.175%,而民间借贷利率均高达10%以上,企业财务成本压力非常大。

另一些“老赖楼盘”则是建房初期存在“五证不全”问题,开发商通过虚假宣传、“低价内购”等吸引购房者,签合同时又变购房为长租、“合作建房”等,后期因受到监管部门处罚、开发建设受限、资金不足“跑路”等陷入僵局。

2015年,一些购房者以每平方米3000多元的低价购买了南宁市科信时代广场楼盘的房子,约定交房时间为今年3月,但房子至今才建了四五层,并已停工半年多,购房者难以联系到开发商。记者从相关部门获悉,这个楼盘没有预售资质,实为违反规划建设的小产权房,已被住建部门叫停。

3

## 违法成本低是痼疾

记者调查了解到,“老赖楼盘”普遍存在各类违规问题,与此同时,其违法成本很低。

比如,一些“老赖楼盘”为规避监管部门、躲避消费者上门维权,不在项目所在地设置销售中心,而是由销售人员通过散发小广告、网上发布信息、召开“内部申购会”等招揽客户。

违规房企遭受处罚的力度有限。根据城市商品房预售管理办法,违规预售罚款不超过3万元。“针对延期交房乃至项目停工等行为,除了督促房企按合同赔偿、引导业主向法院起诉外,没有其他有效手段。”福州房管局市场监督管理处负责人刘力说。

同时,业主走司法途径非常艰难。去年以来,广西省宁明县古鼎香楼盘的一些业主陆续向法院提起诉讼,但胜诉后仍然无法拿到退款和赔偿。“公司陷入债务纠纷,名下资产早已被法院冻结。”业主罗女士说。

业内人士建议,政府部门一方面要加强开展联合执法专项整治

、加大处罚力度、加强信息通报等,不断强化事前、事中监管;另一方面,加强协调和介入力度,破解僵局维护业主权益。

鄂尔多斯市东胜区房屋与土地管理兑换中心主任田东明则建议,针对久拖不决、矛盾突出、资金缺乏的房地产项目,政府可成立国有的房屋运营管理公司,允许开发商用土地或房产做抵押,政府为其发放贷款,设立共管账户,按工程进度付款。

广西保利置业集团董事长吴光明认为,对于一些采取“跑路”“躲避”策略对购房者权益带来极大危害的开发商,应该从重追责。政府部门可派出监管小组介入,对企业决策、后续经营管理进行全程监管,或通过市场化手段引入新的投资者逐步化解危机。

记者了解到,福州天澜江语城交房逾期并停工后,不少业主提起诉讼。去年以来,开发商资金账户已由福建省高级人民法院监管,所有收入和支出都由省高院监管和安排,全部用于楼盘后期工程建设,目前工地已经复工。

(据新华社电)