

华盛国际涉嫌“售后返租”

被投诉违规销售

□记者 吕占伟

本报讯 3月19日,市民徐女士向本刊反映:她在华盛国际买的商铺,交了12万多元,至今没动工,想退房,对方让补交3万元,“设置障碍不想退款”。

无独有偶,王先生也于2016年12月购买了该项目的商铺,交了60万元全款。“合同里承诺今年年底交房,且从2018年开始一年返一次租金,但是都未兑现。说是2017年4月动工,但至今未动工。想退房,对方一直推托,不予照面。”

市民王女士也有同样的遭遇:2016年,她同样在华盛国际购买了一间商铺,并交纳了相关款项。当时开发商承诺2017年动

工,2019年底交房,并定期返租金,但事隔两年有余,没见到返租金,工程也没动静。

记者查询得知,目前的公开资料显示:华盛国际位于市区开源路和优越路的交叉口西100米路北,是集商场、酒店、写字楼、公寓为一体的商业综合体项目。楼层高40层。规划总占地面积9545平方米,总建筑面积96514平方米。开发商为河南瑞创置业有限公司。

去年9月,就有网友向人民网地方领导留言板反映过此类问题,新华区委督查室回应称:该项目自开始以来,有部分客户为在项目开始销售后能选择好的房源,签署了《房源预约保留协议》,仅做统计客户使用。仅有个别客

户为更早一步得到较好房源选择支付一部分定金,后因不符合房管部门的规定,已停止该活动。

记者查询了解到,2001年建设部出台的《商品房销售管理办法》第十一条规定:“房地产开发企业不得采取售后返租或者变相售后返租的方式销售未竣工商品房。”2006年,住房和城乡建设部发布《关于进一步整顿规范房地产交易秩序的通知》,明确表态:对承诺售后返租、返本销售的,予以严肃处理。2011年1月4日,最高人民法院颁布《关于审理非法集资刑事案件具体应用法律若干问题的解释》,该解释第二条规定:“不具有房产销售的真实内容或者不以房产销售为主要目的,以返本销售、售后返租、约定回

购、销售房产份额等方式非法吸收资金的,将被以非法吸收公众存款罪定罪处罚。”

有业内人士称,“售后返租”外表看似光鲜极具诱惑,实际上是开发商向购房者画了一个固定收取高额回报、不存在任何风险的饼。很多投资者都放松了警惕,心甘情愿地付出大量资金,却忽略了潜在的风险。对于购买商铺的业主来说,返租的最大诱惑在于:在返租期内,商铺无须亲自打理也能保障收益,即使商铺长时间空置,业主仍然能够收到租金。而对于开发商来说,这种销售模式可以更加有效地刺激业主的购买欲望,以达到快速出售并回笼资金的目的。但这种看似双赢的模式其实暗藏风险。

凤凰御景 何时能交房? 业主真心急

□记者 吕占伟

本报讯 3月18日,市民刘先生向本刊反映:他2012年买的凤凰御景的房子,已经交了29万余元(含首付5万元),但一直没交房。“开发商说盖几层交几层,现在封顶了。购房意向书上写的是2012年开工,3年内交房。我的要求是退房,但是对方表示没钱退还。如果按照合同还继续盖也可以等啊,但是我们看不到动工的迹象。”

记者上网查询得知,去年3月,就有业主向人民网地方领导留言板投诉:着急用新房结婚,但是凤凰御景迟迟不能交房,与约定交房的时间已经过去三四年了,开发商不退钱。湛河区委督查室调查后表示,网民反映问题属实。凤凰御景小区由平顶山市亿利房地产开发有限公司开发建设,位于黄河路北渡村段北渡公安分局东侧,该项目大部分为团购房,全部购房户购房款均是

根据工程进度分5次将房款缴清。项目停工的主要原因是该项目因有关手续办理滞后,被相关部门责令停工,停工后购房户不愿再缴纳后续购房款,加之该开发企业自身资金短缺,最终致使资金链断裂。针对以上情况,去年3月,湛河区政府在北渡街道办事处召开了由北渡街道办负责人、购房户代表、团购单位、亿利公司、施工单位等五方参加的项目资金监管会议,五方代表同意建立资金监管账户,对凤凰御景购房户后续缴纳房款进行监管,根据项目进度拨付资金,推进项目复工,加快建设,但至今仍未取得明显进展,业主纷纷表示“很焦灼”。

银基誉府不退1万元定金

□记者 吕占伟

本报讯 3月19日,市民杨女士、尹女士向本刊反映:她们购买了银基誉府项目的房子,约定2年内分期付清首付,但是“实际与宣传的不符”。现在,定金1万元也不给退了。

记者采访杨女士获知,她是2017年买的房,买的是银基誉府的2期,现在还没封顶。“当时买的时候是刚开始建,约定两年之内分4期将首付交完(首付比例为总房款的1/3)。后来,开发商提出让我半年半年地交,还催着我进行合同面签。但是面签以

后,我压力会很大,所以我拒绝了。”

据杨女士的丈夫透露,当时该项目正在建的时候,开发商就让交钱。“第一次交了5000元,说是定金;后来通知开盘选房时又交了5000元定金;选完房后又交了3万元;接着让我们交房屋维修基

金,进行合同面签。现在我们要退房,开发商就是不退当初我们交的1万元定金(分两次交的)。还说‘只有我们本人再次购买该楼盘项目时才能退给我们’。”

据了解,目前杨女士及其丈夫同开发商签订的是购房意向书,尚未网签合同。

联盟鑫城房产证至今没有办理 暖气也无法开通

□记者 吕占伟

本报讯 3月18日,有业主向本刊反映:他于2013年9月入住联盟鑫城,购房合同上写明2017年12月31日前办理房产证,但网签后仍然办理不了,业主入住都五六年了,不知道为何不给办理房产证。无独有偶,业主刘先生向本刊投诉:联盟鑫城小区已交房五六年,并且早已交过暖气开口费,不知道为啥暖气一直不给装。

记者从新华区中兴路街道办事处了解到,联盟鑫城小区是鹰城集团2006年7月开发建设的旧城改造项目,2012年起陆续完工,小

区共建33层高层住宅8栋,可容纳居民2000多户,现已入住1922户。截至目前,该小区基础设施尚未完善,消防、房屋主体未经相关部门验收交付业主使用,造成房产证无法办理,暖气无法开通。

据了解,中兴路街道办事处已督促鹰城集团有限公司负责人加快完善联盟鑫城小区相关配套设施,加强与市住建局等相关部门的沟通协调,尽快对房屋主体进行验收。该公司负责人向办事处表示,河南鹰城集团有限公司正在对联盟鑫城小区配套设施进行完善,预计2019年上半年完成验收,验收合格后各项配套设施将相继投入使用。



百合金山燃气管道穿堂而过 本报报道后,此事得以解决

□记者 吕占伟

本报讯 去年11月,百合金山9号楼的刘姓业主向本刊反映:交房在即(去年12月份),但是他发现燃气管道的立管跟燃气管却安装在餐厅里,餐厅跟客厅是一体相通的,“相对于装在厨房角落里,这种潜在损坏及危险性更大,纵观平顶山所有小区楼盘,几乎找不到第二家这样的燃气安装方式,我多次要求开发商将燃气管道及燃气表装到厨房里面,开发商却以各种理由拒绝”。

记者在刘先生拍摄的房屋内部图片和房屋设计图上看到,他家的餐厅跟客厅是一体的,而燃气管道的立管跟燃气表安装在餐厅内,挨着厨房的位置。

随后,记者对此事进行了采访,平顶山燃气有限公司回复称:百合金山小区位于平顶山市新华区平安大道与凌云路交会处西北角,由百合金地置业有限公司开发。经核实,该小区房屋餐厅、客厅一体相通,且厨房结构、面积特殊。综合考虑用户今后装修、使用及安全方面的因素,经与该小区开发商工程部负责人协商,平燃公司确定了施工方案。

3月18日,记者向刘先生了解到,晚报报道此事后,经与开发商、平燃公司沟通协调,燃气管道相关设计目前已得到整改。

香港城工程进展缓慢

□记者 吕占伟

本报讯 3月19日,有微友向平顶山晚报官微反映,2012年,鹰城集团公开销售位于卫东区原152医院西侧的香港城项目住宅楼,说是到2017年交房。他为此

东拼西凑了几十万元,借遍了所有亲戚朋友,谁知道已经过去6年了,香港城住宅楼却“烂”在原地。

卫东区有关部门调查后得知,香港城项目因拆迁遗留问题、资金短缺问题以及不能达到大气污染防治有关要求,时常需要停

工整改,工程进度缓慢。该项目共有12栋楼,7、8、12、13号楼五证齐全,其余楼栋4证齐全,所有楼栋正在加紧施工。

目前,五证齐全的楼栋正在进行户内水电设施安装,待安装完毕后即可交房,业主可以与开发商协

商签订正式合同,并到市房管中心备案。卫东区住建局正督促项目方在保证符合大气污染攻坚要求情况下,加快项目建设及正式合同办理进度,同时做好与购房人的对接和沟通解释工作,促使项目早日竣工,达到入住条件。

天河盛世暖气费收取方式引质疑

□记者 吕占伟

本报讯 日前,有匿名微友向平顶山晚报官微反映:天河盛世小区按建筑面积收暖气费,并且一平方米22元,供暖时间只有3个月,谁来管管?

记者查询相关信息后发现,“市长信箱”中存在同样的投诉。2017年10月底,有人投诉天河盛世小区违规收取暖气费。信件内容为:根据《平顶山市市供用热

管理办法》,我市居民采暖用热价格198元/采暖季·平方米(按建筑面积90%计算),但是天河盛世小区通知按照22元每平方米收取,并且按照建筑面积收取,请查证并纠正该物业公司的违法违规行为。

市长信箱回复称:经调查,天河盛世小区建设时期,市政热力主管道未铺设至附近,河南天河置业有限公司为解决该小区业主冬季采暖问题,投资引入了平煤神马集团热力公司热源。因此,天河盛世

小区供暖不属于市政直供用户,是购买平煤集团热力公司的热源到该小区供暖泵房,再经热交换板把二次供暖系统内的水通过循环加热输送给采暖用户;据调查,天河盛世小区供暖期间,供暖循环设备24小时运行,设备运行费用包含设备运行用电、系统清洗和补水用水、设备运行期间人员工资、热能能源损耗、设备运行期间维护等费用。供暖期间设备运行费用总计237843.55元,采暖费用按照供暖

期103天计算,需收取5元/平方米的设备运行费方可收支平衡。核算后该小区供暖期的收费标准为22元/平方米,包含采暖用热价格16.955元/平方米和设备运行费5元/平方米。

记者查询得知,按照《平顶山市物业服务收费管理办法》相关规定:物业服务费不包括住宅二次供水、供热等配套设施的运行维护费用,其费用按照国家有关规定执行。