

预售许可证还没有拿到! 上千商铺卖得只剩一套?

市民称:合肥“胜利广场欢乐城”存在违规销售等行为

记者 徐涛 文/图

“法律明文规定:房屋销售必须取得预售许可证,严禁‘售后返租’,然而以上的违规之举却被合肥市‘胜利广场欢乐城’占了个全”。昨日,记者接到市民爆料称,该楼盘上千个商铺卖得只剩下一套了,但预售许可证却要月底才能拿到。

举报人还称,向该主管部门已“反映”多次,至今难见回音。

爆料: 没有预售许可证就卖房

“几个月前看到‘胜利广场欢乐城’的短信广告,就去看了看。回家后,我就登录合肥市房地产管理局(以下简称合肥市房产局)的官方网站查了一下,结果发现这个楼盘根本就没有取得预售许可证。”近日,合肥市民郭宇(化名)向记者投诉称。

郭宇告诉记者,他还特地打电话向合肥市房产局进行了咨询,结果确定“胜利广场欢乐城”没有取得预售许可证。

“前几天,我路过这家楼盘的时候,发现他们还在光明正大的销售。”对此郭宇很惊讶。他表示,毕竟自己曾和合肥市房产局沟通过,而且就算自己没有反映过此事,这么久的时间里,其监察人员也该发现这个违规行为了。

市民反映的是否属实,带着疑问记者日前数次前往“胜利广场欢乐城”销售现场。在此之前,记者也尝试登录合肥市房产局网站查询其预售许可情况,但却未能在“预售许可证”栏目中发现“胜利广场欢乐城”的名称。对此,记者也尝试采访过“胜利广场欢乐城”销售人员,但其表示该处只负责销售,具体情况不清楚。

暗访: 卖得只剩一套了?

按照《合肥市商品房预售管理办法》规定,开发企业预售商品房,应悬挂《商品房预售许可证》。然而,在“胜利广场欢乐城”销售处,记者环顾其大厅墙面,除了规划许可证复印件之外,没有见到预售许可证。

“你是买商铺吗?我们这里只剩下不多的几个铺位了。这一块的区域是33万/平米,那边的是31万/平米。”在销售人员的招呼下,记者才了解到,原来该项目预计到下月才会开盘。看到记者对自己介绍的铺位不太满意后,该销售人员还抱怨记者来得太迟,“我们早就开始对外预售,一千多套都被订过了,再晚就真没有了。”

不知道销售人员的以上说辞是营销手段,还是事实,但“带着8万元和身份证就可以去办理手续”这一点却可以明确“隐形销售”的存在。据记者了解,就在2010年5月8日合肥市房产局还下发《关于加强房地产市场监管进一步规范商品房住房预(销)售行为的通知》强调,“未取得预售许可的商品住房项目,房地产开发企业不得进行预售”。

昨日下午,当记者再次询问该售楼处时,一位吴姓销售人员表示,预售许可证估计本月底才能取得,但销售的商铺只剩下一套了。



图为胜利广场欢乐城

提醒: 商铺返租背后藏风险

记者在暗访中,还发现了“胜利广场欢乐城”商铺返租的行为事实。“我们第一年以7%的点返租;第二年按照8%的点……最高的返点达到13%,如果13年之后续签协议的话,每年不低于11%,但具体要看行情而定。”销售人员告诉记者。

同时,这位热心的销售人员还给记

者算了一笔账,以一套约55万的商铺为例,第一年的返租收益就有43万元,最高甚至可以达到8万元左右。但是,在此过程中,这位销售员却始终没有向记者提及“售后返租”早在去年已被合肥市房产局再次明令制止的事实,自然,也不会向记者提及所谓返租“甜头”背后的风险了。有专

业人士认为,“开发商是在给未来的业主描绘一幅‘财富增值图’,让业主钻进这个套里去!然后纠结不出来。为什么用返租的形式?这么多的钱开发商自己不会赚吗?说到底还是在吸取购房者的房款,以分担自己的风险。到最后有钱赚,是开发商的,有风险,是业主的。”

质疑: 监管不发声形同“千里之外”

在投诉人郭宇与合肥市房产局“沟通”之后,记者就“胜利广场欢乐城”涉嫌的以上问题也与该局进行了“沟通”,但记者致电“胜利广场欢乐城”销售处时,却发现其仍在乐此不疲地接受所谓“预订”。

就在记者与合肥市房产局某负责监管的部门工作人员沟通过程中,该工

作人员还曾向记者回忆说:“你说的‘胜利广场欢乐城’项目,我知道,是招商引资的项目。以前也有人反映过销售违规的问题。”他还向记者表示,“没有取得预售许可证对外销售和售后返租肯定是违规的”。

该工作人员随即以“采访必须经过该局新闻科室走程序”为由三缄其

口。即使记者表示“已经和新闻科联系过”,“我们监管部门已经知道此事,是否介入调查”的问题却仍无法获得答案。

省城究竟还有多少类似楼盘在涉嫌违规销售,广大读者就此可以通过拨打本报热线0551-5223765与记者进行互动。

记者手记

监管岂能“只闻雷声不见雨”

监管,是国家法律赋予职能部门的权利,然而更应是一种义务,是一种在发现违规现象之后,维护广大群众合法权益免受侵害的义务。

无证预售和售后返租都是群众利益受到侵害的潜在隐患。去年4月,国家住房和城乡建设部发出《关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》,要求各地切实负起责任,加大查处力度,强化房地产市场监管。为此,合肥市房产局也

曾信誓旦旦:抓落实。2010年5月8日该局下发《关于加强房地产市场监管进一步规范商品住房预(销)售行为的通知》,2011年4月8日又发文《关于进一步做好房地产市场调控工作的通知》。两文件无一例外地明确,要进一步加强该市的商品住房预(销)售管理工作,建立良好的交易秩序,杜绝商品住房预(销)售中违法、违规和不诚信的经营行为。

“雷声”来了,群众自然欢迎,毕竟

总比没声音强,而且希望越大越好。但是仅有雷声是不够的,还必须有雨,监管部门必须有抓落实的行动。

市民举报合肥“胜利广场欢乐城”涉嫌违规销售,作为监管部门如果充耳不闻,不管不问,轻则说没有尽到责任和义务,重则说涉嫌玩忽职守。市场有法则,违法必究。而这“究”要靠监管部门,群众有举报,监管部门就要切实履行起职责,给民众一个清楚明白的交待。