

省城三家开发商踪影难觅

房产专家称,开发商正面临着洗牌

事件追踪

本报刊登合肥“蓝钻尚界”开发商“失踪”一事,连日来,省城又爆出多起开发商“失踪”事件。记者对此进行了关注。

记者 丁林 张健

蓝钻尚界:工人开始拆卸建筑机械

11月4日下午,记者再次来到位于亳州路的“蓝钻尚界”。工地东侧的售楼中心玻璃大门仍是紧锁。向西20米,记者发现,锈迹斑斑的铁大门,数月后又开启了。“开发商回来施工了?”不少过路市民兴冲冲地踏进工地察看。

见有陌生人,一位包工头走了过来。经了解,正在作业的工人并非为恢复施工,“是来拆塔吊的”。“塔吊放这现在也没用,不如拆走,运到其他工地上

去”,几位工人如是告诉记者。

朱大爷家的老宅子原先就在这工地处,四年前拆迁后,朱大爷一家人便在附近租住了下来。朱大爷回迁的房子在“蓝钻尚界”的南侧,当时开发商承诺,一年半交房,“可如今四年了,我还没拿到钥匙”。

“目前整体框架、门窗等基本都建好了”。但如今开发商不见了踪影,房子没法验收,“政府答应我们,11月底交房”。

香港广场:开发商与业主达成协议?

“香港广场开发商跑路了,我怎么办?”记者日前还在新浪微博上看到一条微博称。

记者了解到,发微博者自称是香港广场业主,其投诉称,自己于去年8月购买该广场三楼的一间商铺,当时工作人员称12月份办理房产证,后一直拖延。记者随后从知情人士处获悉,已经有部分业主前去该开发商处讨说法,甚至有人为了见到开发商

等了三天三夜。

11月4日,记者先后两次来到香港广场实地了解情况,但并未找到开发商,售楼处也关着门。据该广场一名保安称,“这些人这几天累坏了,要休息休息。”据其介绍,该广场开发商目前已来到合肥,并且已经与讨说法的业主达成了相关协议。至于协议的具体内容并不知晓。

枫林雅苑:“盖脆脆”竟然还在用

一波未平一波又起。位于临泉西路上的枫林雅苑小区,开发商安徽景都置业有限公司联系不上了。

记者赶到该小区进行核实。听到记者询问开发商的联系方式,居民表示,“哪有什么联系方式,人都找不到了。”也有居民称,开发商已经投案自首。

居民王大姐(化名)告诉记者,这里的开发商已经消失很久。“听说是欠了别人的钱,现在小区的车库都被别人占上了。也有人说开发商在其他地方还有工程,也是携款跑掉了。”记者随后从小区物业投诉处工作

人员那儿获悉,开发商的确没了音信。在一号楼一单元景都置业的办公室,如今也是大门紧闭。王大姐告诉记者:“到现在小区的窨井盖还是‘盖脆脆’,小区小孩子们很多,每天就在‘盖脆脆’上跳来跳去,真担心哪一天真的发生什么不测。”

除了看得到的,王大姐还称,小区目前还有七八十户没有拿到房产证,拿到房产证的也没有一家拿到土地证,真不知道该怎么办了。昨日记者再次来到上述三个小区,发现开发情况仍未有变化。

专家解读 企业该降价就要降价

对于日前接连发生的开发商“失踪”事件如何应对?企业怎么应对?记者采访了合肥学院房地产研究所的朱德开教授。

国家调控政策效力显现

“房价合理的走势应该是保持稳定,或缓慢增长,或小幅波动。真正大幅度降价对经济、民众并不一定是件好事。”朱教授认为目前合肥房价已经出现松动,有开发商通过促销等手段实际上降低了房价。

“这也预示着,开发商正面临着洗牌。”朱教授认为,这几起开发商“失踪”事件,不排除恶意诈骗的情况,

但负债难还肯定是一个重要原因。商品房销量下滑,一些小开发商资金链断裂,最终将被淘汰。

企业该降价要降价

从这几起事件中,其他开发商可以吸取哪些教训?朱教授认为,目前,开发商尤其是实力较弱的,该降价还是要降价。虽然销售不一定很快,但至少可以保证资金链不断裂。对于有开发商担心一旦降价会引发购房者更持续地观望,朱教授认为,目前有真实住房需求的人还是不少的,如果你的房子定价真的合理,销量肯定是有保证的。

热点评论 面对跑路,政府不能袖手旁观

早有专家“预警”：“如果政府再不出手相救,国内存量中小企业将有40%面临停产、半停产或倒闭。”同理在连锁反应下,合肥房地产商跑路,房地产行业面临洗牌,政府不可袖手旁观。

首先,政府要有作为,信心更为重要。这种信心来自于良好经济制度的建立,市场经济制度的巩固、公平秩序的营造等。政府要做的,便是在拯救信心上下功夫。

其次,要安抚民心。由于开发商的很多信息没有公开,对此,政府等有关部门,应该行使职权,促使房

企公开信息,使消费者一目了然。防止由于信息不透明,从而消费者受骗上当的事件发生。更为重要的是明晰权责,在仲裁机制上做文章,防止出现消费者与地产商之间剪不断、理还乱的债务危机。

最后,不能什么事情都可以通过三十六计走为上策。俗话说:人死债不能了。这样的俗语仍旧停留在民间约定的范畴。政府应该建立完善的追究机制,我们所缺少的正是规范与透明,若一切都规范与透明了,或许这些问题早已不是问题。

钱兆成

合肥二手住宅遇冷 商铺走暖

优质门面发展潜力大

记者 张健

连日来,多名读者拨打本报热线咨询商铺交易的税费问题。鉴于此,记者连续两天走访省城中介市场,发现虽然二手住宅交易仍然冷清,但部分中介出现商铺走暖趋势。

记者昨日采访专家获悉,今年呈现出住宅销售下降、商铺销售上升的趋势。

现象 住宅遇冷商铺走暖

“临近年底了,二手房交易双方更少施展‘动作’,这个月到现在我们这儿是零成交。”昨日,位于省城临泉路上一家二手房门店工作人员告诉记者。连日来,记者走访了省城包河、庐阳、蜀山和瑶海四个区的房产中介,发现住宅交易更趋冷清。不过,多家门店反映,商铺和写字楼成交量呈现出上升趋势。“虽然成交总体数量不多,但商铺交易有走暖趋势。”位于阜阳路上一家辉达房产门店工作人员表示。

对于商铺交易的走势,合肥学院房地产研究所教授朱德开表示,“这与住宅限购政策有关,有投资者转而投资商铺。”

选铺 优质门面须定位专业

在合肥,投资商铺还有个选择的问题。投资商铺多年的市民郑先生(化名)总结出他自己的经验:现在合肥郊县区域商业地块开发成为热门,选择这些新区的商铺投资是个不错的选择。这类投资风险虽然比较大,但一旦投资成功,回报率也比较高。关键的是要摸清新楼盘附近未来三五年的规划,判断这里能否形成集中消费区。对于老城区成熟地段商铺的投资,郑先生认为最好选择带租约的商铺,这样可以以租养供。商铺的银行贷款年限短、利率高,投资空置铺位风险较大。

对此,朱教授也给出专业的观点,其实,从投资来说,在合肥投资商铺的风险总体要大于住宅。“从总体来看,随着这两年商铺的建设,总量是供大于求的。当然,这不是说商铺就没有发展空间,还要看其中具体的构成结构。”

投资门面也不能一概而论,朱教授表示,真正优质的门面房一定是定位专业的。“所谓定位专业,是指开发商在建房前就已经锁定好经营的方向、服务的客户群等,至少要有一个大致的方向。这样的门面应是投资者的首选。”

税费 赠与方式交易难省钱

随着商铺买卖的走暖,交易应缴纳的税费成为许多读者经常咨询的问题。昨日,记者特地就税费问题咨询了合肥市地税局的工作人员。

据介绍,自从2003年以来,合肥关于门面、厂房等非住房销售税费的规定就没有变化过。税费变动大都发生在住宅方面。个人销售非住房涉及的税种有营业税、城建税、教育费附加、个人所得税、印花税和土地增值税等;税率分别为5%、7%、3%、20%、0.05%和30%~60%。其中,城建税和教育费附加随营业税税额征收,营业税按照买卖差额计算缴纳。具体可拨打12366详细咨询。

有人认为以赠与的方式交易可以省下一笔税费。记者昨日就此问题咨询地税工作人员,对方表示,办理赠与,只有符合条件的直系亲属可以免征营业税,但需要提供公证处的证明。房屋赠与与否虽然根据个人意愿,税务机关无权干涉,但是朋友之间的赠与要缴纳20%的个人所得税。“此外,按赠与方式获得的商铺以后再次出售,将会按照全额征收营业税和土地增值税,并会征收个人所得税。”看来,通过赠与买卖商铺实在难省钱。