

未批先建 三亚“山林君悦”无证售房

以认筹形式“便宜”叫卖 楼盘曾被三亚市政府点名整治 项目已被法院查封

商报讯(驻三亚记者 张宇博 摄影报道) 今年4月,三亚房地产市场出现了一系列问题,扰乱市场秩序,三亚市政府对此召开会议决定开展一个月的专项整治,在会议中,“山林君悦”被点名“未批先建”。然而,近日,商报记者前往该楼盘暗访时发现,该楼盘以内部认筹的形式仍在进行公开售卖,并声称五证不全,房价便宜。按揭需支付全部的50%作为首付款,在8月份左右,在预售证下来之后才签合同,并承诺该项目诚信经营、无抵押等现象。但记者在人民法院公告网查询发现,该工程已于2015年12月16日被法院查封,不得销售,否则将依法追究法律责任。

无证查封



1 政府点名整治 楼盘仍在售卖

今年4月,三亚市政府常务会议指出,三亚房地产市场存在一些问题,严重影响三亚市房地产市场正常秩序,影响了购房者的合法权益,其中“山林君悦”项目被点名“未批先建”。三亚市政府决定从4月1日起,开展为期一个月的专项整治行动。其中包含查处房地产项目开发建设、房地产销售管理等环节存在的违法违规问题。

时隔一个月,商报记者进行暗访,发现“山林君悦”项目仍在以内部认筹的方式对外公开售卖。

该楼盘的售楼大厅上方立着“山林君悦展示处”几个大字,进入后,一名售楼员女子热情迎上来向记者介绍楼盘情况。在大厅的显眼位置,挂着公司的营业执照和三亚市国土局颁发的土地使用权证。营业执照上公司名称为:三亚震旦实业开发有限公司,法定代表人为:韩某志;土地使用权证的地号为09-08-148-2.09-08-147-1,分别为商服用地和城镇住宅用地,使用权面积分别为27418.73平方米和42948.99平方米。

2 用低价当诱饵 承认证件不齐

据售楼员介绍,“山林君悦”项目占地7万多平方米,总建筑面积近20万平方米。规划有7栋高层和20栋别墅,分为三期开发,现在正在开发的有4栋25层高的楼房,在售的是1#和8#期房,另外两栋高层要等开盘之后再卖,目前是对客户进行内部认筹,预售证快的话要今年的7、8月份到,今年10月底交房。

在记者还没有询问的情况下,售楼员便以熟练的说辞,将没有预售证一事一带而过。随后,记者询问:“预售证没有下来,可以卖吗?”售楼员表示:“内部认筹是可以的”。随后,她继续介绍,项目内本来有栋安置楼,后来不建了,规划改了之后手续办理就慢了下来。因该项目五证还没齐全,认筹价低,仅需14800元每平

方米,而周边的房价一般在16000元以上。当记者提出无证不放心,售楼员表示,周边很多楼盘都是这样操作的。认筹和开盘,有证和无证都不是一个价的,买不买要看自己了,有的人愿意冒这个险。

当记者询问是否有保障时,售楼员表示:“我们两栋楼一共350户,我们已经卖出去280多户了。”她表示请记者放心,该项目诚信经营,无抵押等情况。据她介绍,付款方式有两种,一种是全款,一种是按揭,按揭的话要一次性付清全部房款的50%。购房流程是:选好房子先交10万定金,在此后7天内交完剩余应缴纳的房款,双方签订认购书,待预售证下来后再签署购房合同。



▲ 山林君悦项目售楼部

3 项目已被法院查封 涉嫌多重违法

随后,记者在人民法院公告网上(网址为: <http://rmfygg.court.gov.cn/>)看到一则关于查封“山林君悦”工程的公告,公告于2015年12月16日刊登,是辽宁省沈阳市中级人民法院作出的(2015年)沈中执字第631号执行裁定书,裁定查封“山林君悦”工程,查封期间,允许对查封房产继续施工建设,但不得销售、租赁等。否则,将依法追究相关负责人及责任人的法律责任。

据业内人士介绍,“内部认筹”原意是开发商划拨一些楼房供自己公司的职员优先选购,以慰劳职员的辛劳。但如今内部认筹多已成为

了不良房地产开发商无证预售的变种。律师表示:建设部颁发的《商品房销售管理办法》第22条规定:“不符合商品房销售条件的,房地产开发企业不得销售商品房,不得向买受人收取任何预订款性质费用。”这就可以明确内部认筹、内部登记都是违反国家有关法律规定的。因其本身就不受法律的保护,一旦发生纠纷,消费者很难维护自身权益。

据了解,今年4月的三亚市政府常务会议指出,通过为期一个月的房地产市场专项整治行动,三亚将力争从根源上解决违法违规问题,并及时向社会公布处理结果。关于此事进展,商报记者将持续关注。



▲ 人民法院公告网公布山林君悦项目被查封

商报道三亚租车乱象引重视 “友易家”公司负责人被警方刑事拘留

商报讯(驻三亚记者 张宇博)5月3日,商报以《三亚租车有陷阱 至少40人被坑》为题对三亚租车行业乱象进行了独家报道,经调查至少40名游客在三亚友易家汽车租赁有限公司(以下简称“友易家”)租车时,违章押金要不回,涉及资金逾10万。本报道一经刊发,立即引发社会各界强烈关注,三亚旅游警察等多部门随即介入调查。据了解,目前,“友易家”负责人已被警方刑事拘留。

近期,经多名爆料人反映,在三亚旅游租用“友易家”的车辆后,租车的违章押金2000元要不回,与公司失联后怀疑被骗。此事经商报记者调查后发现,三亚近40家酒店的礼宾也因此陷入纠纷,正在四处维权,希望能要回自己为住店游客垫付的租车押金。

目前,“友易家”相关负责人因涉嫌欺诈已被警方刑事拘留,案件仍在进一步调查中。不久,三亚市委市政府将公布案件最终调查结果。

重磅追踪

商报道《说好“入围五强”奖5000美元去哪了》引关注 三亚旅游委要求尽快兑现奖金承诺 工作人员让记者“滚蛋”,最后道歉了

商报讯(记者 郭尚)近日,商报以《说好“入围五强”奖5000美元去哪了》为题报道了有参赛者称在选出三亚市旅游吉祥物五强后一直未兑现奖金一事,而在记者向主办单位三亚市旅游委了解情况时,相关科室负责人让记者“滚蛋”。对此,三亚市旅游委表示将督促吉祥物推广公司尽快兑现承诺,同时涉事工作人员已向当事记者道歉。

8日,记者从三亚市旅游委了解到,针对市民关于三亚市旅游吉祥物评审奖金未兑现的投诉,三亚市旅游委已着手开展调查。目前,该委已督促吉祥物征集推广公司海南天瀛投资公司兑现规则承诺,对入围作品设计者给予奖励。同时,三亚市旅游委还将加大对工作人员文明办公的督导力度。

据了解,为提升三亚旅游的知名度和美誉度,三亚于2014年4月面向社

会开展三亚旅游吉祥物设计征集工作,经过专家初评、大众评选及专家终审等阶段,现已初步完成吉祥物评选工作,10件吉祥物设计作品入围。根据《海南省三亚市旅游吉祥物设计征集规则》的相关方案,三亚市旅游委将督促海南天瀛投资公司对入围的作品设计者给予相应的奖励。规则中提到“符合条件作品的设计师,奖基础设计费1000美元/人;获得优秀入围设计作品的设计师,

奖5000美元/人;获得最佳设计作品的设计师,奖50000美元。此外参与设计活动的,可获赠三亚著名景区景点门票”

针对三亚市旅游委王姓工作人员失当的工作态度,三亚市旅游委已对其进行批评教育,涉事工作人员就态度不当已向当事记者致歉,并获得谅解。下一步,三亚市旅游委将加大对工作人员文明办公的督导力度,致力于为市民和游客提供优质的旅游服务。