

“卖地”迷局

贵州省织金县农村信用合作联社(以下简称县联社)将一块土地出售给开发商修建办公楼,但开发商开始施工时,县联社却指出“占用了职工的公共院坝”,并上书县政府。但随后,县联社又擅自将所称“被占用”的土地卖给了开发商,为此激怒了职工家属。30多家住户将开发商及县联社告上法院。

县联社的态度为何会发生如此大的逆转?记者前往采访时,县联社理事长转身就走,县联社主任声称开会拒绝接受采访。而家属却不断上访,并投书媒体,一连串谜团待解……

■ 本报记者 闵云霄

占地纠纷

争议中的土地,坐落在贵州省织金县城北面。

1988年2月,织金县政府在城关镇新华北路划拨了842.3平方米的土地给原北门信用社建办公楼。按当时建设要求,扣除预留扩路的180平方米后,实际占地建筑面积为630平方米。

1993年,在此办公楼的西北侧,北门信用社受让织金县开发公司一块1452平方米的土地用于职工集资修建住房(注:亦有个别非本单位职工),除留两个门面作营业用房外,剩余门面及住房全部出售给职工,至此,剩余土地成了一块公共院坝,与办公楼有围墙相隔,界限十分清楚。

《中国企业报》记者采访得知,织金县农村信用合作联社(以下简称联社)虽然作为管理部门,但当时北门信用社具有独立法人资格。随后,联社与信用社协商联合建房,平分使用。

后来的机构改革中,信用社并入县联社,该办公楼也被移交县联社所有。

2003年5月,县联社将老办公楼出售给贵州新进房地产公司,约定该公司按照联社提供的图纸修建新办公楼,修建完毕后再按市场价买回,但是此楼被拆除后,因多种原因未进行修建,原办公楼旧址成了空地。

一位职工告诉记者,其间县联社曾将该地改建为停车场,超过了已损毁的围墙,多占了职工住的部分院坝。当时,职工提出异议,但联社领导答复说,重建办公楼时还会给职工使用。

2008年6月17日,县联社将原办公楼旧址又卖给毕节佳信房地产开发有限公司(以下简称佳信地产)时,合同约定转让土地界限为围墙以内630平方米,转让价格为108.81万元,土地出让金172.19万元由联社支付。在另一份补充协议中,双方约定,在围墙20平方米以内存在土地产权争议的,由佳信地产负责解决。

按照转让合同,县联社收取的土地款还是不够支付土地出让金,但是佳信地产负责人吴佳庆告诉记者,“土地出让金也是由我们公司支付的。”

2009年11月,佳信地产开始组织施工。但家属认为开发商不仅侵占了围墙内的面积,而且还对院坝进行侵占,于是双方发生对峙。

同年11月23日,县联社上书织金县政府,认为佳信地产违反了协议内容,一是施工面积由墙内延伸到墙外职工宿舍公共用地,有三个孔桩侵占联社职工宿舍院坝,与原图纸存在较大的差距;二是经过规划审批的建筑设计图,也将二号楼商场消防安全通道置于职工公共用地上;三是建筑楼层设计方案侵占联社职工宿舍楼院坝及以上空间等问题。

《中国企业报》记者前往织金县规划局查阅档案得知,当时批准给佳信地产的建设项目选址意见书和建设用地规划许可证上均注明用地面积为630平方米,一共投资1300万元。这与织金县国土局批准的土地使用面积完全一致。

县领导批示

在上书报告中,县联社“特向县人民政府建议,要求土地管理部门、规划部门重新对《织金县佳信公寓楼设计方案》进行审定,责令毕节佳信地产停止对该单位公共用地的侵占行为,退还侵占的土地”。

有职工告诉《中国企业报》记者,“施工过程中,家属楼的一位教师和一位妇女分别被追赶和恐吓。”此说法在县联社的反映报告里亦有证实。

报告中,县联社的措辞颇为严厉,声称“如不能对此事进行及时处理,事态将向不利于社会稳定方面发展,群访事件将难以控制,影响社会形象”。

让家属费解的是,不到一个月



2009年11月,佳信地产开始组织施工,但家属认为开发商不仅侵占了围墙内的面积,而且还对院坝进行侵占,于是双方发生对峙
本报记者 闵云霄/摄

2010年初,家属代表郭龙秀等34名集资建房户将织金县联社和佳信地产一并告上法庭,请求法院判令:1、确认二被告签订的土地使用权转让协议无效;2、被告佳信地产停止侵权,退还侵占原告的宿舍院坝土地并恢复院坝原状。

的批示仅仅代表个人意见,他没有土地的定价权”,一位职工如此认为。

目前,刘建平已经调离织金县,前往毕节市担任副书记。记者在采访刘建平时,他在电话中告诉记者,已不太记得批示的事情,但批示的依据是当时县政府征地时制订的补偿标准。

“政府征地,是从公益角度出发,开发商转让土地,肯定性质不同”,一位职工认为,目前此路段的土地市场价格已经靠近10000元/平方米。

家属上访

2010年初,家属代表郭龙秀等34名集资建房户将织金县联社和佳信地产一并告上法庭,请求法院判令:1、确认二被告签订的土地使用权转让协议无效;2、被告佳信地产停止侵权,退还侵占原告的宿舍院坝土地并恢复院坝原状。

一审中,被告佳信地产辩称,佳信地产与县联社签订的土地使用权协议是合法有效的,县联社是对自己合法享有土地使用权的土地进行处分,所以该协议应受保护,原告等人无理阻止,已造成巨大经济损失,公司将保留诉讼权。

县联社在庭审中辩称,原北门信用社办公楼职工住房及后空坝,是原北门信用社于1992年向织金县房地产开发公司出资购买的,价款31.96138万元。所出资的款项分别于1992年12月16日业务发展基金列支3万元,1993年3月23日在各项营业费用科目列支10万元,同年6月26日在职工奖励基金中列支7万元,在各项营业费用科目中列支3万元,1994年1月18日在实收资本更新改造基金中列支3万元,1994年2月28日在减免所得税信贷基金列支5.96138万元。

按照县联社的答辩词,北门信用社在该土地上修建办公楼和职工住房,住房分别以每平方米26元至232.8元的不等单价出售给职工,但后空坝不在出售范围,所涉门面部分,职工除交房价款外,根据门面大小每个门面出资0.2万元等不同的价款参与购买土地使用权。2005年农村信用社以县为单位统一法人,北门信用社原资金、财产归联社所有,空坝使用权归联社使用,县联社将空坝中的25.8平方米转让给佳信地产,这一行为是合法权益的行使,并未侵犯原告等人的合法权益,协议应是合法有效。

织金县法院经审理后认为:二被告签订的合同虽然涵盖了原北门信用社修建宿舍楼所留下的部分土地,但这些土地是原北门信用社出

资向县房地产开发公司有偿转让所得,原北门信用社对该土地有合法的使用权。县联社和原北门信用社合并统一为法人后,该土地的使用权自然转由合并后的县联社享有。因此,县联社将该土地转让给佳信地产是对自己已经取得的建设用地使用权的合法转让,故二被告签订的土地协议有效。2010年11月3日,织金法院驳回郭龙秀等人的诉讼请求。

一审判决后,2010年11月,郭龙秀等人再度向毕节地区中院提起上诉。他们认为:“原北门信用社职工宿舍楼用于修建化粪池、煤棚、灰池、排水沟、通道等附属设施的院坝(包括现临时停车场围墙内的部分空坝)均系职工宿舍楼不可分割的重要部分,属于职工宿舍楼建筑区划内的公共设施用地,上诉人作为该宿舍楼的业主,对于宿舍楼留作唯一通道及修建附属设施的院坝依法享有共同管理、使用等有益权利,故一审判决完全错误”。

2011年4月23日,毕节中院“驳回上诉,维持原判”。

织金县农村信用合作联社原主任谢志明在接受《中国企业报》记者采访时说,原北门信用社是具备独立法人的单位,宿舍楼这块地产是在和县联社合并为统一法人之前就已处置完结的,在合并时除他们留作营业用房的两个门面外,北门信用社并未将这块地产列入北门信用社资产移交给县联社,县联社只能处置630平方米的土地,开发商占用公共院坝及煤棚等用地,这是侵权行为。县联社出卖公共院坝属盗卖行为。

曾任北门信用社主任的熊明富在接受记者采访时发表了与谢志明相同的观点。

两人都对记者表示,“法院对我们当事人作了调查,遗憾的是没有采信我们所说的客观事实。”

2011年7月中旬,《中国企业报》记者前往织金县采访时,织金县联社理事长彭现得知记者来意之后,声称工作太忙,拿着水杯转身就走。织金县联社主任也在电话中声称自己在开会,不方便接受采访。

佳信地产负责人吴佳庆在接受《中国企业报》记者采访时大倒苦水:“由于与集资建房户发生争议一直不能开工建设,造成巨大的损失,我们这种小公司都快被拖垮了。”

“北门信用社职工宿舍楼的修建是北门信用社商品房出售给职工?还是北门信用社职工集资建房?”“如果整个空坝都是联社所有,为什么不一次卖给开发商,要分两次呢?”带着多个问题,34户集资建房户目前正在准备前往贵州省高院上诉。

老业主维权 折射楼市拐点

(上接第二版)

而对于降价所引发的纠纷,北京中原地产三级市场研究总监张大伟认为,从合同的契约精神来说,房价上涨购房者并未平分利润给开发商,所以下调也很难要求开发商退差价。当然对于一套房几十万元的差价,购房者有所举动也可以理解。

北京中元律师事务所律师李律师在接受《中国企业报》记者采访时表示,如果购房交易过程中开发商公正合规,那么购房者要想获得因市场变动导致的差价补偿将会很困难。但是,开发商为了获得更大销量隐瞒房源、房价以及相关信息,对购房者构成了误导,则涉嫌欺诈。

通州领跌北京楼市

通州的商品房库存量全市最多,价格虚高。当限购及限贷政策影响了北京市场的需求,通州也就成为了最先感受到楼市调控压力的“重灾区”。

通州一家知名房地产公司的营销人员向《中国企业报》记者介绍,通州楼市的上涨是随着整个北京一起发展的,2003年底开通了地铁八通线,北京市区与通州的通勤时间一下缩短到20多分钟,商品房一下子从一二千元涨至三四千元。自2010年初,在“新城规划”利好带动下,通州房价开始新一轮飙升,一度涨到与三环房价相当。

通州狂飙的楼市终于在国家多轮宏观调控下止住了疯狂的步伐,市场投机基本绝迹,刚性需求中对价格敏感的部分购房者转向房山等更具价格优势的区域,通州需求锐减。

据统计,截至7月25日,北京商品房库存量为106763套,其中近郊区域如通州、房山、大兴等地为52606套。通州超过2万套,居各区县之首。按照目前一年3000套左右的签约量,仅消耗2万套库存就需要7年时间。

北京房地产交易管理网数据显示,自2010年10月至今年7月,通州合计供应住宅项目19个,提供住宅8525套,而同期签约数只有1887多套,签约率只有22%,居全市郊区县之末。

在现有大量房源积压,未来又有大量房地产项目上市的压力下,采用各种促销手段,加快资金回笼,是房地产开发商的上上策。

记者了解到,截至目前,通州区域有44个项目在售或待售,其中24个项目表明有确切折扣,7个项目表示具体优惠额度需到售楼处面议。而华业东方玫瑰只是通州楼市逐渐蔓延开的降价潮中的一员。通州M5顶峰近期也推出部分房源“2万抵10万”的优惠,月亮河公园也拟在本月下旬推特价房网拍活动,精装小户型起拍价约20000元/平方米,而该楼盘目前在售房源报价26000元/平方米。

此外,楼市观望气氛浓厚。多位有购房需求的受访者表示,像现在这样的情况,还有继续降价的空间。

中国指数研究院副院长陈晟认为,以北京市通州区为代表的前期涨势过猛的区域在调控政策影响下,从7月起已经出现泡沫挤出趋势,下半年房价调控力度不会减弱,效果将更加明显。

降价已经在通州逐渐蔓延,对于通州楼市来说,这仅仅是个开始。业内人士担心,随着老项目新楼盘降价销售行为的普遍化,购房者“维权”事件会频繁上演。

楼市降价山雨欲来

北京部分郊区楼市降价潮蔓延,多个楼盘推出不同程度、不同形式的优惠措施。北京市2009年下半年以及2010年上半年的土地放量将在今年住宅市场集中爆发,北京楼市已逐渐出现了从量跌到价变的实质性变化。

《中国企业报》记者从搜房网数据监控中心了解到,7月份北京优惠折扣楼盘数量为147个,其中大兴区折扣楼盘从6月的10个增至16个。目前北京在售项目为353个,8月份打折促销项目数已经达到160个,占比接近50%,创调控后最大值。其中朝阳区以32个位列第一,其次通州21个列第二。

除通州区外,进入7月大兴区的降价趋势也愈加明显。大兴区大多数项目都推出了一次性付款的折扣优惠,优惠幅度大约为全款9.4折或9折。如“旭辉御府”近期推出了100套17600元/平方米的特价房,相比此前21000元/平方米的销售均价,降价幅度超过3000元/平方米。

根据亚豪机构统计数据,截至7月末,北京21个开盘项目的平均销售率仅为13.3%,创年内新低。开盘“日光”、“日清”已成历史。21个开盘项目中,有10个项目在7月开盘当月成交套数低于10套,个别项目甚至为零。

链家地产市场研究部统计,从年初至今,北京市一共有99个新开商品房项目入市,其中大约有30%的项目最近一期价格低于前期价格,其中不乏万科、远洋等大型房企旗下的项目。尤其是5月份后,这一趋势开始逐渐明显,而8月初开盘的项目,基本全部低开。

另外,记者了解到,截至目前,大型房企所占库存比重约为35%,中小房企占65%,承载库存量为6.9万套,市值大概超过3000亿元。而2011年新入市的项目中,中小房企占39个,供应量只有大型房企的30%,但总库存积压是大型房企的一倍左右。

链家地产首席分析师张月认为,目前大部分库存压力向中小房企倾斜,随着新项目入市和滞销情况的增多,销售压力还将持续增大,未来“降价放量”以增加资金回流成为必然。

业内专家指出,调控政策下,中小房企受影响更加明显,市场份额不断减少。中小房企抵抗风险能力不强,如果政策环境依然紧张,不排除出现大幅跳水的可能性。而本文中中华业东方玫瑰便是中小房企降价求生的典型。

就通州华业东方玫瑰老业主维权事宜,记者联系了开发商北京君合百年房地产开发有限公司,被告之8月12日下午,该公司起草了一份名为“关于‘特价推荐房’业主维权的回函”,回应业主维权事件,函中称将于8月19日前出台正式解决方案。

8月13日,A4楼老业主代表一行60多人与华业开发商进行了面谈,开发商方面承诺,8月19日下午3点前,开发商会拿出一个方案妥善处理此事。

“如果没有多付出40万元,我们家现在每个月只需付5000元贷款,剩下6000元就可以用于家庭消费支出,比原来就多了一倍。不仅还贷压力小多了,而且生活水平也会大大提高!”张小姐说。