

解构小产权开发商:严苛新政下冒险变异生存

以公益用地建房对外销售,签租赁合同规避监管,累积巨大社会风险

■本报记者 闵云霄

“50年产权,精装修,6米层高,买一层送一层……”销售人员的推介滔滔不绝。但是当提及房屋有无产权证时,销售人员改口说:“我们是以租代售。”

这是北京通州的一个名为国际健康港的楼盘,开发商铤而走险,通过“科改住”模式大量出售,而所谓的购房其实是“租20年送30年”的租赁合同,存在巨大的法律风险。

在北京,很多开发商注册科技或者工业企业,以企业的名义将土地拿走后,直接以商品房开发的模式违规操作,获得巨额利润。

“以租代售”模式 暗度交易停摆期

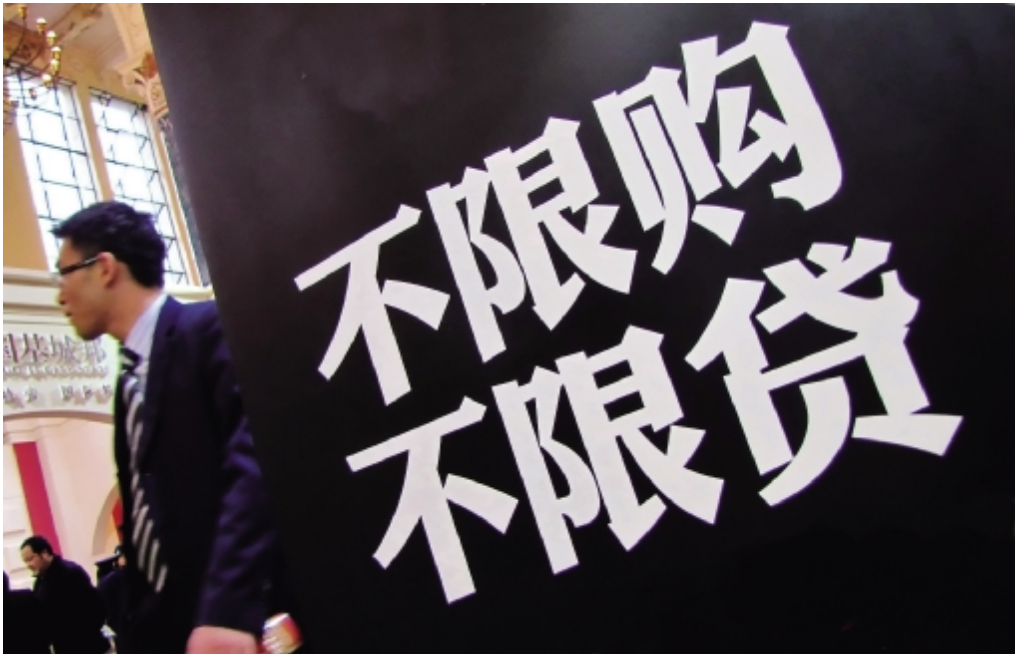
近日,《中国企业报》记者来到北京通州尹各庄“国际健康港”,该项目处于通州、朝阳、顺义三区交界,周边被格拉斯小镇、旭辉御锦、千章墅等高端别墅项目围绕。“小户型”、“不限购”的国际健康港正在施工,多栋圆弧形建筑已经封顶,销售人员忙得不亦乐乎。

当记者问到房子是否为大产权、是否有房本时,对方说:“您放心,50年房本。”

早在今年8月,国际健康港开盘不久,李小姐在销售人员的“推荐”下预付了5万元订金,当时价格只要16800平方米。拿到合同后她发现是租赁合同,最后托关系才退了订金。

在房价飙升和严格限购的双重逼迫下,不少人和李小姐一样,铤而走险。但是,后来开发商修改了合同,彻底拒绝退订金。

近期,游离于楼市正规军之外的“小产权房”,由于部分人误读“建立



在北京,很多开发商注册科技或工业企业,以企业的名义将土地拿走后,直接以商品房开发的模式违规操作,以“不限购、不限贷”为卖点,获得巨额利润。
CNS 供图

城乡统一的建设用地市场”这一改革信号,近期迅速升温,市场上出现“小产权房”有望“转正”的声音,并由此引发一轮成交热。随后,在国家对小产权房进行严厉打击后,导致很多小产权房停止交易。

在这样的背景下,“国际健康港”公开销售,价格不断上涨。

看到记者有所顾虑,销售人员说:这是政府重点项目,价格便宜,不限购房资格,不用缴纳任何税费和公共维修基金,可注册办公并获政府减税。

而记者表示在网上看到的信息实为“租赁”时,销售人员有些结巴地说:“我们开发商有一个大房本,现在预售证还没出来,不能分割房本。不过您放心,我们的租赁合同也是有保证的。而且还会签个补充协议,是专门说明产权问题的。”他说,房子的50年租期实际上是“租20年送30年”。“因为法律有规定,最长只能租20年,所以我们那30年算送的。”

随后,销售员递来的一纸租赁协议书:租赁20年,赠送30年。而首付需交付总房款的50%,尾款三个月内交清。

不过,根据《合同法》,房屋租赁合同受法律保护的最长租赁期限只有20年,送的30年并不受法律保护。“30年内,如果开发商要涨租、驱逐租户,或者其他任何违反约定的行为,即使合同上有明确规定,也不受法律保护。”一位律师告诉记者。

网络公司 只是开发商“马甲”

根据销售人员介绍,项目开发商为“北京漕运码头投资发展有限公司”,而在合同上的出租人却显示“汇天网络科技有限公司”。对此,该销售人员的解释是,汇天网络科技有限公司是漕运码头旗下的公司。

《中国企业报》记者获悉,汇天网络科技有限公司成立于2007年10

月份,前身为宋庄信息基础设施投资有限公司,经营范围为技术开发、应用,开发销售计算机软硬件及外部设备以及市场信息咨询等,但该公司鲜有大的科技项目经验,其目前的经营期限为40年。

开发企业也就是利用网络公司的名义,才拿走了该块土地。该项目最初为“云端产业园”,后来更名为“数据技术研究中心”,供地数量为建设用地13.31公顷。而2013年,该项目拿到的国有土地使用权证也显示,项目用途为科教用地,使用截止日期为2061年12月25日。

科教用地和商业用地在本质上有很大的区别。根据《城镇土地使用权出让和转让暂行条例》规定,前者属于公益事业用地,一般是采取行政划拨方式供给;后者属于商品房性质,应当采取出让方式供地。

蹊跷的是,到了即将销售的2013年1月,投资商北京漕运码头投

资发展有限公司才正式注册,注册资金为4000万元,而目前的经营期限到2043年为止。也就是说,无论投资的漕运码头还是“出租”的汇天网络,经营期限均少于合同上约定的出租50年的期限。

而让人意外的是,项目里的几栋楼被当做商住房出售,名字变成了现在的“国际健康港”,销售人员以项目在公园内、环境非常幽雅为卖点进行宣传。

当时的资料宣称:通州区政府在税务、行业、就业、人员等方面给予入园企业最优惠的政策扶持。此外,园区可协助企业对接通州区政府,为入园企业提供一事一议政策扶持。

利润远高于 正规房地产开发

一份中融信托近期对该项目所作的尽职调查资料显示,该项目楼面地价为580元/平方米,从2010年8月—2011年7月,融科、旭辉、首开拿下的周边四宗土地楼面价均超过7000元/平方米。预计项目未来销售收入为52.93亿元,销售净利润19.02亿元,净利润率达到36%。利润空间极为可观。

也就是说,该项目的土地成本不到周边商品房土地成本的10%,而售价则是商品房的70%—80%,其利润空间比正规地产开发还高。

开发商的宣传资料和相关批文基本吻合,国际健康港确实为通州区政府的重点产业项目。开发商对外称,项目投资40亿元,总投资占地500亩,一期总占地270亩,总建筑面积40万平方米,30%的绿化率,30%的建筑密度,目前在售的18栋商住楼定位为“中央别墅区首席健康综合体”。

北京市国土局的相关工作人员对《中国企业报》记者表示:“国土部门主要管小产权的处理,如果项目有土地使用证,那属于住建委负责”。北京市住建委相关工作人员之前对外表示,购买房屋一定要核对清楚开发商的相关证件。

采访过程中,有人认为国际健康港“属于小产权房”。在他看来,凡是70年大产权住宅以外的都属于小产权房,国际健康港的开发企业就算有产权证,也不能分割给购买的业主,对于业主来说完全没有产权。

也有人认为这种模式不属于小产权。一般认为,小产权房主要是指在农村集体土地上,由享有该土地所有权的乡(镇)政府或村委会单独开发或与房地产开发企业联合开发建设,并由乡(镇)政府或村委会制作房屋权属证书的房屋。多年来,有关部门就曾发话:小产权房实质是违法建筑。

但是他们一致认为:该模式完全属于违规操作。一位业内人士告诉记者,这种项目完全钻了法律的空隙,面对行政监管,他以出租的名义,但是交易的过程又属于销售模式。开发商采取“以租代售”的名义,将更多的法律风险转嫁给了购买人。

值得注意的是,《北京市国土资源局关于进一步加强研发、工业项目监管有关问题的通知》显示,自2010年10月1日起,新办办理立项、规划、土地或建设手续的研发、工业项目,在项目备案或核准批复中应明确不得擅自改变用途。未经批准不得转让或销售。规划部门进行规划验收时,对未按建设工程规划许可内容、擅自变更规划许可内容进行建设的,不予规划验收。

国际健康港未来情况如何?本报将继续关注。

山东一民企自曝十年间资产被掏空

■本报记者 李金玲

山东富顿科贸有限公司(下称富顿科贸)总经理张元军怎么也没有料到,自己旗下的能源贸易公司在近十年内被逐渐掏空。

“公司唯一的一名会计,也是我曾经信任的员工,伙同公司多家贸易伙伴,以虚开发票的方式掩盖真实交易,将富顿科贸原本获得的巨额利润放到个人口袋里。”近日,张元军手持一份刚刚拟好的《关于举报淄博张店钢铁制铁铸管有限公司涉嫌伪造虚开增值税发票犯罪的报案材料》,向《中国企业报》记者讲述了十年间企业“为他人作嫁衣裳”的经历。

增值税发票系伪造?

53岁的张元军是个老生意人了。在上世纪90年代,他就一直从事石油、煤炭、生铁等生意,多年来与多家大型能源企业建立了密切的生意往来。

2002年,张元军通过熟人关系,与淄博张店钢铁制铁铸管有限公司(以下简称张钢)签订了一份出厂价极低的1万吨钢铁购销合同。

“当时大概是700多块钱一吨,那个时候生意人都有种预感,钢铁不久会大涨,能签下合同就可以赚到差价。”据张元军回忆,最后实际只买到了8100吨,不到1万吨。

按照合同价格,张元军共支付给张钢810万余元货款。但是后来张元军发现,张钢为其出具的增值税发票很蹊跷。

记者从张元军提供的这份增值税发票中发现,此发票并没有显示密码区。他又向记者出示了一张过后去张钢补货款差价时的2万多元的发票,通过比对发现:除了没有密码区以外,之前的增值税专用发票单位税号显示为:370303735762816,

而后来的发票以及张钢给另外一家钢铁公司开具的增值税专用发票单位税号均显示为:370303735762815。

通过咨询当地税务部门相关人士,张元军怀疑上述增值税发票是伪造的。

对此,记者致电张钢部门,该厂办工作人员刘女士以“不清楚”、“领导出差”为由拒绝了记者采访。

随后,记者拨打了淄博市国税局电话,一位张姓负责人以无法透露企业信息为由,拒绝了记者要求查询张钢具体购买增值税发票的税号和日期。

记者登录山东省国税局网站,输入370303735762815号码查询,显示纳税人名称为“淄博张钢制铁铸管有限公司”;输入370303735762816号码查询,显示却为无结果。随即,记者拨打了12366人工服务热线查询,截至发稿未获得相关信息。

巨额资金流向何方?

张元军手中的“假发票”金额共计777.99962万元,在经办完这笔货款后,张钢的销售处长杨某和销售科长王某几乎在同一时间神秘消失了。

他们去了哪里?辞职还是调动?为什么会同时离开张钢?疑问一直在张元军心头萦绕。

张元军在向当地警方报案后,负责经侦的干警曾先后几次前往张钢调查了解情况。上述被张元军所怀疑的“假发票”,正是当时警方调查时张钢提供的。

这笔生意仅仅是张元军公司资金被掏空的众多生意之一。

2000年4月,张元军借壳投资成立富顿科贸,开始与山西金桥实业有限公司合作,购买其精煤、生铁等销往合肥钢铁。

他向记者回忆,2010年6月,公司一业务员在业务上明显造假引起了他的注意,并进一步查看公司账目,发现资金被莫名其妙地掏空,随即向当地警方报案。

随着济南警方的介入,让张元军感到惊讶的是,富顿科贸几千万元资金的莫名流向仅仅是一个开始。此前有媒体报道,截至今年10月底,涉案总金额已高达4亿余元。

张元军表示,自己是个“财商”不高的人,公司的生意都是由会计吕某具体操作,每次报账造成了在他印象中“这几年没挣钱”的心理,“利润微薄”也自然顺理成章。“你会去相信一个刚参加工作不到两年的孩子(会计吕某)做这么大胆的交易吗?”张元军反问道。

按照目前查证的账目显示,富顿科贸与另一经贸公司的整个交易过程中,焦炭、精煤、生铁利润近2亿元,重油等利润几千万元。然而,张元军实际获得的利润仅为170多万元。

张元军通过多方了解,逐渐分析得出,当初会计吕某在整个交易过程中以“购货成本几倍上涨、交易数量大幅减少”的方式向他报账,再与人里应外合将巨额资金转移。

诡异的是,张元军的怀疑未得到警方的支持,会计吕某也一直不知所踪。张元军多次就企业遭遇向警方报案,警方经过初步调查后均未予立案。

而在近3年的调查中,当地银行方面阻力重重。媒体记者曾通过警方获悉,吕某个人账户多达50余个,账面资金3000余万元。在济南公安局经侦大队三大队调取的多个银行交易记录显示,吕某曾向多个人账号转账数额达1000多万元。近日,记者致电济南刑警支队某大队付警官,他表示不方便在电话中透露相关情况。

聘

成就梦想 共赢未来

招商银行总行公司金融总部诚聘英才

招商银行是中国境内第一家完全由企业法人持股的股份制商业银行,资产总额超过3.4万亿,跻身全球前100家大银行之列。秉承“因您而变”的服务理念,为进一步强化提升公司金融竞争优势,构建专业化、定制化的营销服务体系和产品体系,快速响应市场和客户需求变化,招商银行总行公司金融总部面向国内外诚聘英才,招募总行部门副总经理、总经理助理等高级管理人才,战略客户经理、产品方案专家、行业资深研究人才,以及互联网创新、供应链金融等各类公司金融产品经理。

招行将为您提供广阔的业务发展平台,完备的人才成长体系,具有市场竞争力的职业发展机会,与您一起,共创未来!

高级管理岗位

公司金融综合管理部、公司金融产品部、战略客户部、机构客户部、贸易金融部副总经理或总经理助理,以及战略客户部下设若干经营部门总经理或副总经理。

核心专业岗位

综合研究主管、战略客户经理(首席客户经理、资深客户经理、高级客户经理、客户经理)、产品方案专家(投融资、贸易融资、银行结算)、战略研究及市场洞察岗、行业研究岗、并购融资岗、财务顾问岗,以及互联网创新、供应链金融等各类公司金融产品经理。

应聘方式

请登陆招商银行“一网通”招聘网站: career.cmbchina.com查看详细信息。简历可在线投递,或直接投递至招聘邮箱: resume@cmbchina.com,邮件主题和简历名称请注明“应聘岗位+姓名”。

招商银行公司金融总部将为各类英才提供施展才华、成就人生梦想的舞台!真诚期待您的加盟!



95555 cmbchina.com 微博 @招商银行