



日前,齐鲁晚报官方客户端齐鲁壹点有壹粉发来情报,淄博盛安美郡三期(备案为二期)开盘,壹粉发现该项目的预售备案价明显高于政府限价,而这个项目正好在淄博新区限价区内。针对壹粉的疑问,本报记者进行了调查。

淄博一楼盘每平方米最低备案价高于政府限价5000元 花园洋房不是普通住宅? 政府限价为啥限不住它



本报记者

备案价最高16590元/㎡
 预售限价均价11000元/㎡

记者根据这名市民的描述,在淄博市房管局网站上,看到盛安美郡项目二期(销售称三期)一共有7

栋楼取得预售许可,分别为8、9、10、11、12、15、16号楼,这7栋楼均为多层住宅项目,建筑面积从130多平米到250多平米不等,房管局官网上备案价都在一万三以上,其中8号楼1层的备案价高达16590元每平方米,最低备案价为10号楼的5层的13710元每平方米。

记者了解到,该楼盘开盘后

也是按照备案价在销售,而这些多层住宅均为毛坯交房,车库储藏室曾需要另行购买,一楼的院子也需要另外购买。对此,市民质疑,这个楼盘位于淄博新区限价范围内,要求新建普通商品住宅预售均价控制在11000元/㎡以内,但是这个楼盘备案价为何明显超过政府限价呢?

盛安美郡项目 位于淄博新区限价范围

记者查询得知,2018年2月14日,《淄博市房地产市场调控联席会议办公室关于进一步加强淄博新区房地产市场调控工作的通知》发布,淄博新区部分区域将实行多梯次的限价以及不同的限时转让制度。

《通知》中规定,淄博新区世纪路以西、北京路以东、鲁泰大道以南、和平路以北范围内,新建普通商品住宅预售均价控制在11000元/㎡以内。而盛安美郡项目正是位于淄博新区限价范围内,并且在限价11000元/㎡的范围内。

《通知》要求,严格商品住宅预售价格备案管理。在淄博新区范围内,新建普通商品住宅项目申请预售许可时,对预售申报价格高于开发成本20%以上的项目,严格限制预售许可。

该楼盘销售人员介绍,一般楼盘的备案价都会比较高。但是为什么这个项目不受限价约束?她表示该项目为洋房产品,不在限价范围内,而对于限价项目如何定价,她未予答复。

淄博市房管局 与普通住宅不同 花园洋房不限价

记者了解到,盛安美郡由山东美好置业有限公司开发,该项

目为多层住宅,主推复室、大平层和跃层,部分房源一楼带院,户型面积从145㎡-300㎡不等。

淄博市房管局市场管理科工作人员告诉记者,盛安美郡二期为花园洋房,和普通住宅不同,因此不在限价范围内。这名工作人员说,限价的是普通商品住房,洋房和普通商品房的区别是洋房多为多层,较为高档,面积也较大,备案价没有问题,要不系统也通不过。

对此,市民依旧产生疑惑,洋房和普通住宅的区别是什么?有没有官方正式的文件说明,淄博市此前发布的限价文件中关于普通住宅如何界定?

专家观点 洋房概念模糊 应明确进行界定

“洋房其实是开发商包装出来的一种概念,就是总高8层以下的普通住宅,而普通住宅包含高层、多层、洋房等。”记者采访淄博多名房地产业内人士,他们对洋房与普通住宅的区别,观点基本一致,就是洋房一般为多层电梯住宅,带精装修,产品层级比较高,属于普通住宅的一种。

山东财经大学山东省房地产业发展研究中心副主任孙大海认为,目前市场包括政府部门对洋房的概念都很模糊,“别墅就不能看成普通住宅,但是洋房是不是普通住宅不好说,看地方政府如何界定吧。”

孙大海建议:“政府在出台文件政策时,应该对相关内容进行明确定义,应有明确的文件说明。拿楼市限价政策来说,地方政府首先不能违背国家楼市调控的总体要求和精神;其次要做到公平公正,不把洋房视为普通住宅,要一视同仁,某个项目的洋房不限价,那么所有的洋房就都不限价。”

非法爆破采矿震坏130多户民房 最高检、公安部挂牌督办临沂平邑一黑社会性质犯罪案

本报记者

聚集社会闲散人员 开展违法犯罪20余起

王海龙于2012年左右来到平邑县,与王蕾相识发展成为情人关系并同居;王群是王海龙的四叔,早于王海龙来到平邑县。2014年春节前后,王海龙、王蕾、王群结成团伙,并先后聚集社会闲散人员。

为谋取非法经济利益,他们开始有组织地实施各类违法犯罪活动,在社会上逐渐有了一定恶名,初步形成了以王海龙为组织者、领导者,以王蕾、王群为骨干成员,以宋卫波、胡文桥、朱丙峰、王志明为积极参加者,以刘成诺为参加者的相对稳定的黑社会性质组织。该组织租赁位于平邑县城的“品茗阁”茶楼,以该茶楼为活动场所,开展组织违法犯罪活动。

2014年下半年起,在王海龙

领导下,该组织进一步向矿产资源领域延伸,通过非法采矿等手段获取经济利益,具有一定的经济实力,并将部分收益用于维系该组织生存及违法犯罪活动。

该黑社会性质组织形成以来,在平邑县大肆进行违法犯罪活动20余起,为非作恶,欺压、残害百姓,形成了称霸一方的黑恶势力。

强行采矿 还威胁村干部

2014年11月,王海龙自季某处购买了平邑县温水镇东公利众蒙石料厂,该石料厂采矿许可证的有效期至2015年5月4日止。王海龙购买该石料厂后,市县两级安委会要求平邑县矿山停产整顿,但王海龙仍指使朱丙峰等人强行开采。经鉴定,自2014年12月至2015年12月,该石料厂越界开采建筑石料用灰岩矿13万余立方米34万余吨,认定价值400余万元。

王海龙等人的非法采矿行为给当地村民生活带来重大影响。因爆破采石震坏百余户村民房屋,该村村干部季某某多次找王海龙反映,遭到威胁。2015年9月,王群带王志明到季某某家中,以季某某及其家人的安全相威胁,季某某陈述,对方说知道他家孩子在哪儿上学,“不能保证小孩放学回来还是好好的”。

平邑县130余名村民证实,2014年底,王海龙接收了东公利众蒙石料厂以后,有的土地被占用;有的在矿上干活不给钱;村里的道路被轧坏,大车司机野蛮行驶;放炮使用过量的炸药,导致附近130多户村民的房屋不同程度地被损。

9人不服一审判决 提起上诉后被驳回

2018年8月30日,平邑县人民法院作出一审判决,以被告人王

海龙犯组织、领导黑社会性质组织罪,故意伤害罪、寻衅滋事罪、开设赌场罪、非法拘禁罪、非法采矿罪、抢劫罪,判处王海龙有期徒刑二十五年,剥夺政治权利五年,并处没收个人全部财产;判处另外两名骨干分子王群有期徒刑二十年,并处没收个人全部财产,剥夺政治权利三年;王蕾有期徒刑十四年,并处没收个人全部财产,剥夺政治权利二年。其他涉案人员分别被判处有期徒刑十八年到三年六个月不等的刑罚。

宣判后,王海龙等9人不服一审判决,向临沂中院提起上诉。

临沂市中级人民法院二审审理认为,以王海龙为首的该黑社会性质犯罪组织严重破坏了当地群众正常的经济、社会、生活秩序,影响了经济和社会稳定,具备黑社会组织犯罪的组织特征、经济特征、行为特征和危害性特征,依法应认定为黑社会性质组织。裁定驳回上诉,维持原判。