



强手调查

本报首席调查记者 王金强

资金链的脆弱,不光阻断了施工步伐,还一次次考验购房者的耐心,业主们本该拥有更多的选择,但却无奈退而求其次,自筹部分资金供施工方完成最后的施工,维持最后拿到钥匙的希望。



被围挡挡住的运河名仕港。 王金强 摄

自筹续建——业主的无奈选择



眼看现房变无期

果红波的家在运河经济开发区的一处平房里,她经营的小商铺也在不远处,“别人骂我长了一脸倒霉相,我真是一点脾气都没有”。

11月26日上午,为了房子的事,又白跑了一趟的果红波在自己的小店里忙活,边挪揄道。从种地村民到小生意人,她没有其他获得拆迁安置房的村民那样好运气,随着城市开发建设步伐的加快,原先住在棚户区的村民,都已经住上楼房。

从2011年以来,这种早些住上楼房的压力陡然增大,不仅仅是房子不断涨价,更因为孩子上学不方便。

2012年,以运河经济开发区为例,附近的新楼盘均价都突破4000元,一家香港的开发商所建的楼盘,均价接近5000元。

当年,果红波围着德州市第二人民医院附近的楼盘转了又转,一家名为运河名仕港的尾期楼盘,让她眼前一亮。这个小区的前6栋楼已

经交房,不少业主也住进去了,只剩下7号楼是最后建的,当时楼房主体已经完工,只剩下入户门、楼宇门等配套还在施工。一问价格,在3700元到4100元之间,户型也都是八九十平方米的实用户型,果红波当即首付了15万元,选了一个中间楼层。

果红波回忆,买房时运河名仕港售楼处的销售人员说,房子2013年底交付,当她再去问时,对方说要到2014年5月1日交。

当时,果红波心想,自己也不是太着急住,而7号楼外墙粉刷都完成了,玻璃、门窗等都安装上了,这几乎跟现房没什么两样嘛。

没过多久,果红波就听说,运河名仕港的售楼处被人砸了。等她过去看时,才知道7号楼施工停工了,2014年5月1日也不可能交房了。眼看就差最后一点配套设施的施工,却卡在那里。果红波根本没想到,就是这栋看起来像现房的楼房,让她的现房梦变得遥遥无期。



退而求次 谁之痛

11月26日,果红波等分期付款买房的业主,都上交了半年银行流水,收入证明、户口及身份信息材料,用于办理贷款。

运河经济开发区住建局工作人员称,11月29日,他们会让银行的工作人员对材料进行审核,尽快帮业主办理贷款。记者调查发现,面对押进去业主积蓄的房子,业主退而求其次,为了拿到房子,自筹资金自建房子的情况,在德州并非个例。

今年8月份,德州众望家园二期项目因资金问题导致多次停工和延期交房近四年,“小区业主委员会”与开发商锦华房地产公司共同筹资复工,但二期准业主筹资40多万元很快花光,复工一个月后再度停工。

该楼盘的业主也曾想过业主自建集资,完成楼盘的建设,但最终因为难以形成统一意见而“搁浅”。

房地产圈内人士崔先生认为,三四年间,不少德州本地以前未涉足过房地产项目的公司,在拿到地之后,扎堆建设商品房,却在今年的房地产市场变局来临之时显现出资金链上的脆弱。

2013年前后,外地大开发商如立天唐人、万达、红星美凯龙和绿城纷纷进入德州,房屋库存加大,价格涨幅不断下降,本土的小房地产商出现资金链问题是再自然不过的了。对此,崔先生认为,通过市场竞争,这些小的房地产商退出市场,政府除了在帮业主维护权益的同时,让资金雄厚有持续竞争力的房地产商占领更多市场,才是长远之计。



租房内苦熬至今

同为7号楼准业主的刘先生,今年冬天连煤球都没买,因为他还没有放弃供暖季前搬进去楼房的愿望。

刘先生今年40岁,老家在夏津县,一直在运河经济开发区黑马市场里打工,买这套房子时,他一次性首付了17万元。

买这套房子前,刘先生一直租住在附近的平房里,冬天一直靠烧煤球取暖。一直以

来,他最大的愿望,就是带着家人在供暖季到来之前,住进新房享受集中供暖。

不过,这个愿望却一拖再拖。“我们整个7号楼,大多数都遭遇了延期交房一年多。”刘先生说,如果按通用的购房合同上的违约金赔偿比例来算,每家每户都得赔偿1万多元。

刘先生说,违约赔偿他不敢想,只是希望能早些入住,

再就是跟当初开发商承诺的那样,能办下房产证来。

跟刘先生一样,7号楼1单元5楼的一位年轻业主也称,他跟他哥哥都在这里买了房子,88平方米花了38万元,均价超过4000元。

“其实这个价格也不便宜了,看着前面那么多人住进去了,以为是现房,所以就买了。”该业主说,他哥哥在北京工作,本想一家人能年底前搬

进去过年,看来是没指望了。

7号楼停工后,刘先生曾经各家各户跑,联系有跟他一样遭遇的业主,发现7号楼一共72户商品房,有十几户已交35万到40万元的全款,另外40多户交的首付也都超过了15万元,其余的业主均联系不上。

2013年初停工,这些能联系上的业主一共50多户,不停地找开发商,但不少人至今仍在租房内苦等。



业主无奈自筹施工

在小区内的施工牌上,1-6号楼于2011年5月开工,于2012年5月竣工,只花了一年的时间。而7号楼主楼及外墙施工均已经完成,只有水电暖等设施还未施工到位。

按说并不太难的施工,明明交房在即,为何突然停工?除了自认倒霉,业主们也想弄清楚,到底是什么原因。

业主韩先生说,7号楼在最里面的角落里,这栋楼的“五证”(国有土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证和预售许可证)都没办下来。而已经入住的1至6号楼的业主也称,目前他们仍未拿到房产证,但契税、维

修基金等费用已经缴纳了。7号楼1单元的业主刘先生说,这个小区的开发商是山东德州金太阳生态园有限公司,施工单位是山东众望建筑工程有限公司。该开发企业成立于2005年,先后开发了雅荷苑小区,运河名仕港小区等项目。

他曾听说,开发商资金链断裂,影响了施工。这一点,在德州运河经济开发区住建局监管科得到证实。20日,该科室的李女士称,开发商资金链断裂拖欠了施工单位的工程款。

不过,作为主管部门,他们给业主做了很多工作,目前已由施工单位和业主集资500余万元为7号楼办理相关证件,完成烂尾工程,款

项由运河经济开发区住建局监管,当证件办理齐全,业主办下按揭贷款,既能让建筑商回笼资金,又能让业主顺利搬进新房。

对这种协调方式,业主廉兴卫很无奈,“死马当活马医吧”,廉兴卫称,房子已停工近两年,业主们实在等不了,不少人就交了钱。业主果红波首付了15万元,再交上3万元,等施工完了,作为契税、开口费和部分房款补贴给她。最终,她选择了接受这个方案,于今年9月初续交了3万元。

但仍有几户业主没有交这3万元,他们认为,开发商违约在先,让他们集资施工,于情于理都说不过去。