

# 全款买的房,竟被开发商抵押出去

## 潍坊丹桂里小区另有236户业主房产被查封

买房备案,办理房产证是理所应当的事,然而在潍坊市奎文区的丹桂里小区1号楼,众多业主买了四年的房子,不但没有备案、办理房产证,连房子都被开发商拿去用作抵押,甚至因开发商的借贷纠纷,业主们的房子还被法院给查封了。

本报记者 李晓东

### 买房四年 没备案更没办房产证

位于潍坊市东风街与新华路西北的丹桂里小区三期1号楼,共两个单元,总共570余户,底层为商铺,商铺以上为商住两用的公寓,从2012年开始预售。

多名业主提供的购房合同显示,合同约定的交房日期为2013年12月30日,实际上,到2015年初才开始正式交房。

业主吴先生说,由于合同约定的办理房产证日期为交房后的360个工作日之内,而且多是为投资而买,加上手里都有商品房预售合同,所以起初很多业主都没把这件事放在心上。

今年3月中旬,几名业主代表找到开发商负责人王永智,咨询关于小区规划中的大门建设问题。“他当时说你们房子都抵押出去了,现在能给你们钥匙进去用着,就算不错了。”吴先生说,这名负责人无意间说的一句话,让他们很诧异,就把这个消息发在了业主的微信群里。很快,就有业主去潍坊市房产交易中心查询自己所购的房产,结果查询的房子不但被抵押给了银行,还被法院查封了。

### 500多套房 多数被抵押、查封

从今年4月初开始,丹桂里三期1号楼房产被抵押和查封的消息就在业主微信群中传播

开来,众多业主纷纷前往潍坊市房产交易中心查询自己所购房产的情况。业主间经沟通发现,被抵押和查封的房产基本都是全款购的房,而贷款购房的业主由于需要抵押贷款,基本都已备案登记。

4月27日,记者登录潍坊市房产交易中心网站查询获悉,丹桂里小区为山东崇德置业有限公司(以下简称“崇德置业”)开发,于2011年12月6日获准预售许可。在楼盘当前预售信息里显示,该小区1号楼有573套房产已获预售许可,其中236套房产(共计14470.18平方米)被标注已限制登记,89套为已预购商品房抵押权预告登记,另有80套为不可租售押。

“已限制登记就是被查封了,另外一些是被抵押给了银行,不可租售押的是政府控房。”业主孙女士说,她是2012年8月购买的1单元一套公寓,两天前去房产交易中心查询,显示自己的房子属于政府控房,目前尚未解控,按理说是不能销售的。

随后,一名业主提供了一份山东省高院的判决书。该判决书载明,因与济南一家公司存在借贷纠纷,崇德置业开发的丹桂里小区1号楼1单元房屋共计5784.93平方米被查封。

“开发商收了我们的钱,然后再将房子抵押给了金融机构,并没有给我们办理备案登记。”业主尉女士说,她是2012年8月购买的房产,9月开发商将房子抵押给了金融机构,抵押日期为2012年9月24日至



丹桂里1号楼不少业主买房4年,房子竟然不在自己名下。 本报记者 孙国祥 摄

2014年4月20日。虽然现在已经过了日期,但是仍未解封。

### 房产交易中心 标注“已限制登记”

自3月底开始,不少业主就联合维权,多次找到开发商负责人王永智讨要说法。业主吴先生说,最近一次找到王永智,王永智表示会在28日上午与业主就此事沟通,然而近日拨打王永智的电话,一直无人接听。

4月27日上午,记者来到位于小区北边的营销中心。在营销中心二楼办公室,自称小区

物业的一名工作人员称,开发商崇德置业为山东科技职业学院的校企,归属该校的产业中心管理。该工作人员表示,开发商的工作人员均不在,针对1号楼被抵押和查封一事,开发商与业主约定在28日上午沟通,协商相关事宜。

记者了解到,业主手中的商品房预售合同中,崇德置业的法人代表为王永智——现任山东科技职业学院副院长。随后,记者来到山东科技职业学院产业中心办公室,一名张姓工作人员称,崇德置业确为该校的企业,但法人代表已不再

是王永智,目前日常负责该企业的为一名赵姓人员。当天,记者多次拨打两人电话,均无人接听。

当天下午,记者从潍坊市房产交易中心核实,潍坊房产交易中心网站上有关该楼盘信息,标注“已限制登记”的一般为被查封,具体信息则需要业主携带相关资料才能查询。截至目前,潍坊住建部门及房产交易中心暂未接到该小区业主反映的房屋被抵押和查封情况,住建部门建议遭遇此情况的业主拨打潍坊住建部门的房产问题热线反映。

# 买48万的房子返28万现金,靠谱吗

## 邹城一楼盘促销搞积分返现,专家提醒购房者要谨慎

买一套总价48万元的房子,还能返还28万元现金?这个让人觉得天上掉馅饼的事,在邹城一楼盘的促销过程中上演。真能返?怎么返?带着疑问,记者进行了实地探访调查。

文/片 本报记者

### 促销4个月 卖出400多套房

27日上午,齐鲁晚报记者来到位于邹城市太平路上的水印兰亭售楼中心,虽然正值工作日,但前来看房的人络绎不绝。一个50平方米左右的售楼中心,有30多个人正在与销售人员商谈。

当得知记者是冲着返现的活动来时,销售人员便直奔主题,“购房者获得的返现并不是我们房地产公司支付的,而是由与我们合作的一家电商平台返现。”该销售人员说,按照满1000返600的规则,根据购房者交钱的比例返现,最高可返还总房价的60%。

记者选了一套面积为120.08平方米的房子,该销售人员核算返现的金额:这套房子原价为3991元/平方米,正常价格为479239元,首付需交143771元。“为了让购

房者相信这个活动是真的,我们公司为消费者垫付15%的首付。”

在房地产市场较为低迷的情况下,水印兰亭利用这种营销模式,4个月就卖出了400多套房子。“从去年12月26日开盘开始到现在,我们一多半的房子已经卖完了。”销售人员说。

### 返还总房价的60% 需要10-15年

购房返现,并不是交完钱后,电商平台直接将钱返还到购房者手中,而是每天返现一部分,全部返完需要一个周期。

如果购房者只交首付款,那首付款的金额便是电商平台返现的基数。如果交全款,则全款的金额是基数,也就是说交的钱越多,返现越多。“电商平台根据每天的营业额来分配利润,1000作为一个积分点,一个点返600。”该销售人员说,这套120平方米的房子就是479个积分点,每天每个积

分点所兑换的金额为0.7元至1.5元不等。

若每天能兑换1元钱,479个积分就是479元钱,不过这个积分点并不是一成不变的,而是呈递减的趋势,每满600减一个积分点,也就是购房者获得的返现是越来越少的。

如果拿到60%的返还款,需要10到15年。返现的银行卡也不会立即交给购房者,而是等电商平台将其垫付的15%首付款全部返还完之后,购房者才能拿回这张银行卡,真正将购房返现的钱拿到手。这个过程需要6-7个月。

该销售人员坦言,目前货币贬值比较厉害,10年之后28万元可能跟现在的28万元的价值不同,这样一算,其实返现不到总房价的60%。同时,开发商每销售一套房子就会向电商平台缴纳总房价15%的平台使用费。开发商与电商平台也存在一定的利益分配,具体如何分配,该销售人员以商业机密为由没有透露。



在建的水印兰亭项目,预计2017年10月交房。

### 返现时间这么长 如何保证是个问题

中国房地产评估师与房地产经纪学会的一位专家对这种促销方式提出了质疑,“单纯算数字,对消费者来说很诱人,但返现时间这么长,这个电商平台如何去保障,是否存在融资嫌疑?这些目前都无法解答。”他认为,这种促销方式就是开发商跟消费者玩的一个游戏,为什么不选择打折,直接让消费者获得实惠?

该专家提到,这个楼盘并不是现房,也存在一定的风险。他提醒消费者谨慎购买,同时

建议当地主管部门加强对该楼盘开发公司用于项目建设的消费用款的监管。

全国房地产商会联盟的一位知名专家认为,这种新型的促销方式,能够帮助开发商去库存,购房者得到一定的实惠,运作平台也能获得利益,如果走通了的话没有问题,但也需要注意防范风险。“返现周期太长,如何保证未来10-15年这个企业不破产,如期返还是个问题。”该专家说,此外,过高的杠杆率产生的金融风险,需银行部门考虑买方的借贷能力。

邹城市房管局表示,消费者如果发现水印兰亭存在违规违法行为可随时举报。