



停工达10个多月的“赭山印象”项目工地

□ 实习生 樊志远
记者 赵汗青 文/图

位于芜湖市的“赭山印象”商业地产项目,从2011年7月动工至今,整体工程仅完成约30%。该项目停工长达10个月,而政府监管部门未能及时监管资金流向及公布停工原因,在停工被发现且租金不能及时兑付后,投资巨大的业主们同开发商的冲突加剧。

目前,芜湖市相关部门正在对开发商安徽中防公司资金进行审计,该项目工程则由十七冶集团接手,并已经复工。

“赭山印象”没建好印象 百余业主向开发商索要租金

业主质疑:开发商涉嫌抽逃资金,房屋预售存在违规

A 百名业主向开发商索要租金

据“赭山印象”项目业主反映,安徽中防投资有限公司于2011年通过竞拍,取得芜湖市赭山公园西大门一块土地,用于商业开发。

作为商业地产项目,该项目均价4万元/平方米,截至2014年10月13日已网签销售646套,销售额约3.76亿元。当初与业主签订的合同约定于2014年9月30日之前交房,此后包租10年,每年按购房款8%作为租金支付给业主,10年后按照1.8倍溢价回购。

至2014年7月建造约30%工程量后,由于资金不到位,在拖欠工程款后就一直停工。开发商承诺自2014年10月起发放租金,半年付一次租金,直至2015年4月30日,租金一直未支付,近百名业主找到售楼处询问原因,中防公司回复称,暂时没钱发放,也不能退房。

由于业主投资数额较大,少则投入三四十万,多则达一百多万,中防公司的态度引起了业主的强烈不满。2015年5月16日,约百名业主向芜湖镜湖区政府反映该情况,经镜湖区政府协调,中防公司承诺5月20日前先筹集300万违约金到达指定账户,剩余约900万违约金,于5月30日前到达指定账户,此违约金分别于6月10日、7月15日发放,并承诺“5月20日之前工地复工,2015年12月30日前完工交房”。

据了解,一部分业主认为拿到房子就没问题,而另一部分业主则忧心忡忡,担心之前购房时所说的8%租金和1.8倍的后购政策很难再兑现。

B 项目预售资金监管是否到位?

2015年7月中旬,市场星报、安徽财经网记者来到位于芜湖市银湖南路的“赭山印象”项目施工现场。该项目位于镜湖区繁华地段,依傍赭山,旁临皖南医学院和凤凰美食街,人流穿梭不息。但在现场记者却看到与墙外不同的另一番景象:项目场内一片寂静,偶尔能看到一两个闲散工人,钢筋锈蚀,一只狗看到有人来汪汪大叫。

据知情人介绍,“赭山印象”项目又称“赭山购物公园”,是一个地下项目,共地下三层,顶层覆盖草坪,与附近的华亿国际“上”“下”交相辉映。

业主们指出,安徽中防公司注册资金1亿,后追加资金0.7亿,以及房屋销售款3.76亿元,总计5.46亿元。目前只支付承建方湖州建筑公司1.2亿工程款(拖欠8000多万工程款),营销费7000万,但至2015年5月1日该公司账户上仅剩30万元不到。按照规定,销售款必须进入政府监管账户接受监督,住建部门及相关部门是否采取相应监管措施,如何监管、监管是否真的到位?

芜湖市住建委方面称,安徽中防投资有限公司开发的赭山印象项目预售时间为2012年12月,而《芜湖市市区商品房预售资金监管办法》于2013年10月1日正式实施。回复称,“办法出台后,鉴于该项目出现的问题,2015年元月22日市住建委将该项目纳入预售资金重点监管。根据市政府的要求,按照属地管理原则,项目所在地镜湖区政府已成立领导小组,协调解决相关事宜”。

C 停工10个月为何无人监管?

业主代表钱磊(化名)认为,为什么“赭山印象”业主在无法领取租金要求退房的情况下,才得知公司账户已经不足30万?赭山印象项目停工达10个月之久,芜湖市住建委为什么没有跟踪问效,为什么没有进行调查停工真相?为什么没有及时对外公布?

据记者了解,芜湖市政府办曾于2014年11月10日在网上回复“赭山购物公园建设风险”问题时称,“经专家多次论证,2014年8月25日芜湖市安监站已批准基坑加固方案,预计该项目将延迟至2015年竣工交付并正式投入运营。”然而至今该项目完成仅30%,那么,究竟是企业资金周转困难,还是建设施工难度导致该项目迟迟未能建成?

D 预售许可证发放是否违规?

据业主反映,其购买的商铺对照项目图纸、模拟楼盘与项目现场施工现状看,所购置商铺目前仍然是土坑,项目预售许可证为何没有达到相应进度就发放?市住建委在办理过程中是否存在违规行为?

芜湖市住建委回复称,2012年12月,安徽中防投资有限公司向市住建委提出申请,要求发放赭山印象楼盘商品房预售许可证。依据《城市房地产开发经营管理条例》和《城市商品房预售管理办法》有关规定:“按提供的预售商品房计算,投入开发建设的资金达

项目所属辖区芜湖市镜湖区宣传部给出“赭山印象”项目进展的通报称,2010年12月9日,原光华玻璃厂地块地下空间由安徽中防投资有限公司通过土地挂牌方式以1.001亿元竞得,建设“赭山印象”项目,建筑面积11.87万平方米,2011年7月正式动工。自2014年7月汛期以来,赭山印象项目基坑支护桩偏移,因加固工程致使施工进度缓慢,后又因资金问题导致工程停工,开发商不能按期交付业主购买的商铺,双方矛盾突出。

那么,为什么停工期间无人监管呢?芜湖市镜湖区重点办杨姓负责人以“必须通过相关部门提问”为由,对记者提出的相关问题未能予以答复。

到工程建设总投资25%以上,并已确定施工进度和竣工交付日期”,市住建委对安徽中防公司提供的工程投资进行了审核,截至2012年12月12日,该公司投入开发建设的资金为8600万元,占该项目工程建设总投资31251.66万元的27.5%,符合法律规定。

业主代表则认为,2012年,安徽中防公司的银行流水及账户里面都没这么多钱,如果符合法律规定,那么后期这些钱到哪里去了?只能证明,该公司股东抽逃了更多资金。

E 开发商是否存在抽逃资金?

据一业主代表称,其从中防公司内部获悉,2015年2月13日,在公司运营严重瘫痪的情况下,中防公司更换了法人代表,由姜某某变更为关某某,同时常州科研试制中心有限公司(法人代表也是姜某某)股东撤出,这种变更是否合法?中防公司为什么在项目出现重大危机时变更大量股东,新股东注册资本金是否到位,老股东是否抽逃了注册资本金?业主代表认为,中防公司虚假注册资本金行为,涉嫌经济

诈骗,应追究几名股东的法律责任。

对于这个疑问,芜湖市镜湖区方面及芜湖市住建委均未给予答复。但是,镜湖区政府称,2015年5月下旬,镜湖区政府委托海华审计事务所对资金去向进行审计,待审计结果出来后将适时反馈。

对于业主提出的种种疑问,芜湖赭山印象售楼处汤经理回复称,公司负责人长期在外出差,不能接受记者采访。

F 善后问题究竟如何解决?

尽管于6月10日、7月15日两次收到了中防公司方面的违约金,但对于10月15日的第三次违约金款项,业主代表称并不抱有太大希望。

镜湖区委宣传部称,镜湖区方面会同芜湖市住建委积极协调原施工单位(湖州建工集团)退场,由中国十七冶公司接手该项目建设,目前移交协议签订完毕,正在办理移交手续。待手续办理完毕后,项目将全面复工,加快建设。

记者从多渠道获系,目前安徽中防公司与十

七冶集团公司达成合约,由十七冶全垫资进行建设,已经开工建设。为推进项目尽快复工,镜湖区多次进行协调,约谈企业法定代表人及相关投资人,督促企业努力筹措资金。为进一步核实企业资产财务状况,了解资金走向,现已确定一家专业审计事务所进场审计。并督促企业拿出切实可行办法,解决相关问题。

通报称,“在此期间,如发现开发企业或投资人有违法行为,将移交相关部门依法处理”。