

八字不见一撇 商铺已卖空

六安一开发商未取得预售证 售房疑为变相融资

操和分 记者 李世宏

由六安市裕安区供销社投资开发的皖西农产品中心批发市场,在仅有几面围墙的空地时就开始收取订金,并在未取得《商品房预售许可证》时,推出公开选房并收取10~30万元的选房金。目前,该市场的违规售房行为已经引起当地房管部门重视,并对其立案调查。



胆大:圈起围墙就开始收取订金

“裕安区供销社投资开发的这一批发市场,刚开始筹划拆迁就开始炒卖商铺,现在‘八字还不见一撇’,就开始大肆炒作预订、预售,不知道开发商是不是空手套白狼?”这是六安一读者向本报反映的情况是否属实,本报派出记者对此事进行了走访调查。

据了解,今年1月10日,由六安市裕安区供销社投资开发的皖西农产品中心批发

市场开工建设,即在一片空地上开始圈起几面围墙,在围墙圈起来不久,就开始收取2万元订金登记取号,规划为900多间商铺的市场,登记发放了1000多个号数。

在时隔数月后,该市场于7月中旬推出了选房,他们发放了根据预订的序号先后顺序选房,选房金也是根据商铺的位置缴纳10~30万元不等。但是一些交了订金,却没有选到房的群众便向主管部门投诉了。

妄为:未取得预售证商铺已被选完

8月8日,在皖西农产品中心批发市场售楼部门前,记者看到墙上写有“公开选房,优惠多多”的标语,售楼部后面的工地正在施工。在售楼部,一男性售房人员热情地和记者打招呼。当记者问到商铺如何购买时,该工作人员告诉记者,房子已经被选完了。他说,去年年底(农历),在推出首付2万元登记预订金时,商铺就已经被预订一空;而在前不久的选房

活动中,干货商铺再次被选完,剩下的粮油商铺虽然没有开始选房,但是也被预订一空。

既然收钱选房,该市场是否取得了《商品房预售许可证》呢?就在记者询问此工作人员时,售楼部进来一中年女子,警觉地制止了那名工作人员和记者的交流。记者在售楼部四处查看,仔细地寻找一番,没有看到《商品房预售许可证》。

后果:无证收取订金属于变相融资

记者在六安市房管局商品房预售管理办得到证实,该批发市场没有取得《商品房预售许可证》。据该局的工作人员介绍,国家建设部、省建设厅2005年起曾多次就此发文,明令禁止无预售许可证变相销售。目前,六安房管部门已经介入。

对于这种违规售房行为,六安裕安区供销社田永胜解释说,在收取预订金及收取选房金之前已向上级政府及房管部门汇报,并得到了裕安区政府、六安市房管部门的同

意。8月10日,记者电话联系了裕安区常务副区长吴广进,他告诉记者,皖西农产品中心批发市场的行为属于企业行为,不需要政府同意,政府是不会介入和干预的。

六安一房地产开发公司的销售经理王先生告诉记者,预售制度是国家给开发商灵活融资的制度,而预售许可证是这个融资渠道的最低门槛,如果没有取得预售许可证收取订金等行为,很可能引发项目开发的资金风险。

怀宁县一公安局副局长 与人合作建房 “潜伏”做生意 起纠纷二上公堂

记者 刘海泉



2010年12月6日,本报曾报道,怀宁县公安局开发区分局副局长费志民,与昔日朋友携手盖起一幢商住楼之后,却因利益分配产生纠纷,闹上法庭。由于一审法院认为公务员与人合作建房的行为,不受民事法律调整。此判一出,原告方不予认同。近日,安庆市中院二审审理了此案。

事件回放:公安副局长合作建房惹官司

费志民是怀宁县公安局开发分局副局长,2007年,在费志民的多次邀请下,远在北京经商的严华舫决定回家乡投资房地产开发。双方口头约定:严大部分出资,费小部分出资并获得五间房。2007年5月9日,严以其兄华某的名义,通过竞拍获得该县卫生局部分闲置国有土地使用权,面积约1181平方米。项目开发期间,费志民主要是运作建房各项手续并协调周边关系。

据严华舫的代理律师介绍,2009年7月10日,费志民在未征得严华舫同意

的情况下,擅自将该项目其中一套门面房登记在其妻名下,将其中一套住宅登记在自己名下。后因费志民拒绝交付商品房的相关手续,导致房屋无法销售,严华舫被迫于2010年2月2日与对方签订了一份投资确认协议,在该协议书中明确了双方的利润分配比例、双方各自的投资数额等。

之后,费志民与严华舫继续就项目结算问题沟通,但双方最终未能达成一致意见,反而矛盾愈演愈烈,还出现了一方锁住项目大门不让销售的情况。最终严华舫将费志民告上法庭。

二审争辩:当初签订的协议是否无效

一审期间,案件争议的焦点是:费志民是否属于公务员经商,如果是,双方签订的协议是否无效。

8月8日,安庆市中级人民法院开庭审理此案。庭审中,原告方律师提出,费志民作为国家公务员,积极参与房地产开发项目,有明确的利润分配要求,并在事实上,强行占有了1套门面房和2套住宅,违背了《中华人民共和国公务员法》第五十三条第(十四)项“公务员不得从事或

者参与营利性活动,在企业或者其他营利性组织中兼任职务。”的强制性规定。因此,签订的协议依法应当认定无效。

而被上诉人费志民方则提出,房屋没销售,就不是经商,没有利润,就不违反公务员法;被告没有经营行为,仅是要求按协议内容分得五间房屋,原告要求确认协议无效的诉求不能成立。

庭审中,双方展开了激烈争辩,由于争议较大,案件没有当庭宣判。

业界看法:加大对公务员经商的惩处力度

记者了解到,关于公务员经商引发纠纷,并不罕见,但是往往因为公务员的身份问题,屡屡成为公众关注的焦点,同时在司法界对此也有不同的认识和看法。

安徽省律师协会行政法专业委员会主任陈有勇表示,以赚取一定利益的方式参与经营,就是经商。但对于此案的焦点,以公务员的身份订立的协议是否有效,业界有两种观点:一是违反了《公务员法》相关规定,合同自然无效。二是公务员法调整的是公务员内部管理,不影响对外签订民事法律行为。”

中国科学技术大学法律硕士教育中心主任、副教授杨辉则认为,公务员违背相关规定从事的民事行为只能依据《公务员法》对其进行处分,而不能导致相关的民事行为无效。

安徽皖都律师事务所律师程东林则认为,有的强制性规定是否适用于司法行为,并不容易判断。但在采访中,对公务员经商,社会反响比较

激烈。业界认为,目前对公务员做生意行为,机制存在漏洞,需要加大对公务员经商行为的惩处力度。

**安徽省高级人民法院指定拍卖机构
银河房产拍卖公告** 35期

拍卖时间:8月26日(周五)上午10:30
 拍卖地址:本公司拍卖厅
 拍卖标的:(8月11日拍卖会延期至26日召开)法院委托:商业门面:本市蜀山区清溪路国轩苑1幢105室、106室、206室房产(整体)面积约430㎡参考价约650—680万。银行可提供50%按揭贷款。

第36期 拍卖时间:31日(周三)上午10:30
 拍卖地址:本市瑶海法院拍卖厅(新海大道1号)
 拍卖标的:法院委托:住宅:本市太湖路4313-1号1幢305室房产面积约55㎡参考价约26—32.6万。

第37期 2011夏季保真书画拍卖会将于8月28日(周日)下午3时在合肥裕丰花市展览中心拍卖(详见拍品画册) 预售、登记时间:拍卖会前2日
 招商公告:本市金寨路金融大厦1层、第1层、第2层、第6层、第7层商办房产(分拆)。
 看样登记:公告日至拍卖会前日下午4时止(到账)。
 公司地址:合肥市长江中路55号省委办公厅服务楼4层0551—2621222、2609766
 注意事项:凭有效证件复印件办理登记手续,保证金:35期69万交至庐阳区法院,36期5万、37期500元。竞买成功冲抵价款,竞买不成退还。

2011.8.11