



地产周刊订阅号

A1-A4

2019.6.13

买房烦心事

昔日烂尾再生波澜 疑土地出让金欠缴

盛德紫阙业主烦心事：难拿的房本

在解扣债务关系、成功以新盘的方式入市后，昔日北京知名烂尾楼杰宝公寓变身盛德紫阙后的第二季故事，依旧没有讲好。北京商报记者近日接到包括罗宾在内的多位盛德紫阙业主反映，自己2015年购买的准现房至今未取得产权证，直接导致不能落户、家中孩子无法上学以及无法再入市。据业主们调查，包括开发商和主管部门给出不能办产权证的原因是开发商欠缴土地出让金，而一个欠缴土地出让金的项目，又如何顺利获得预售许可证实现销售？前期销售不错的盛德紫阙为何资金链再次出现问题？



难拿的房本

“2014年8月售楼处开放看房，2015年5月预售证下来交钱买房，2017年9月在延期收房一年后，在各种条件都不具备的情况下被迫收房，现在2019年6月了，我还没拿到房产证。”虽然当初买下这套知名的烂尾楼，罗宾对于产权缩水、债务扯皮的问题都有过心理准备，但也没想到，不但最后所有曾经设想过可能出现的问题都出了，没想到的问题也出了。

之所以说可能出现问题，是因为盛德紫阙的前身杰宝公寓是北京数一数二的烂尾楼。

公开报道显示，盛德紫阙位于东城区安定门外大街86号，前身叫杰宝公寓，由北京杰宝房地产开发有限责任公司（以下简称“杰宝公司”）开发建设；1996年7月通过协议出让方式取得该地块，直到2001年才开工，2002年12月取得预售许可证，2003年封顶。北京市住建委官网信息显示，杰宝公寓于2002年12月10日获批的预售许可证显示，其土地用途和使用年限为公寓70年以及商业40年，准许销售面积75827平方米，批准预售部位包括A、B、C、D、E、F座部分公寓，地上1-3层、地下1层、2层（不含车库）和2层夹层。由于产权纠纷、资金断裂、擅自规划等问题，杰宝公寓最终通过竣工验收交房，烂尾十余年。

2011年6月和9月，盛德基业控股股份有限公司（以下简称“盛德基业”）分

别通过旗下两家全资子公司，以85%和15%的股权比例分两次收购了杰宝公司，将其纳入旗下另一全资子公司，杰宝公寓项目也由此易主盛德基业，并于此后被重新包装更名为“盛德紫阙”后，以“二环豪宅”、“和平里学区房”的新面貌再度入市。

在经盛德基业接盘后，至2015年5月再入市时，这个备案名为“盛德大厦”的土地用途和使用年限已变更为“城镇住宅用地（公寓）：70年；批发零售用地（商业）：40年”，准许销售面积为57602.29平方米，批准预售部分扣除了20层、19层、地下全部以及部分楼层房屋，批准拟售套数为334套，包括330套公寓、4套商业，项目规划套数384套，包括378套公寓、6套商业），住宅拟售价格为8.83万元/平方米。

预料的风险与未知的难题

“我知道买烂尾楼的风险，但它能够拿得下来预售证，至少说明是合规的，现在又有资金监管，最少能够保证房子盖完没问题吧。”罗宾坦言，选择买盛德紫阙，“核心城区”、“学区房”、“新盘”是自己的关键词。

据他回忆，当初项目售楼处开放的时候，自己的小女儿还没出生。“我是北京人，就想孩子在东西城上学，可选择的余地并不大。”罗宾坦言，在东西城买房子，要么就老破小，要么就太贵，所以这个单价跟二手房差不多、户型又不太大的次新房，一下子就吸引了自己。

“交钱买房的时候，小女儿刚刚5个月，现在都快5岁了，产权证办不了，户口就落不下来。”为了买这个房子，罗宾卖了自己在朝阳区的房子，将户口挪到了父母在同区的家等着，眼看明年女儿就要上学了，不但东城学区房上不了，女儿作为一个有北京户口的小孩，因为四老政策存在不明，现在谁都不能明确说能上哪个学校。

据罗宾介绍，因盛德紫阙当时卖房的时候主打东城重点学区房，因此购房者多是为了“以旧换新”给孩子上学的家长。

“500万起，最贵的上亿，说到底让300多户业主心甘情愿为这个昔日烂尾楼买单、承担风险的，是一颗老母亲望子成龙的心。”

按照购房合同约定，开发商应于2018年12月31日前完成产权登记，帮助业主拿到房产证。不过业主反映，在购房人陆续收房后，开发商对于产权办理一再推诿，让业主们耐心等待。

“说不通啊，我们也是五证齐全的房子，哪里出了岔子，办不下来证？”成为了困扰购房多年盛德紫阙项目业主的一个问题。

根据业主们提供给北京商报记者的一份“2018年6月22日编号为2018-017号信访答复意见书”，规自委回复称：“依据档案登记，只有2014年开发商跟原国土局签订的土地出让补充协议二，并没有提到市规函[2015]523号规划许可文件。最终39亿元出让金就是依据竣工实测面积

与2014年土地出让补充协议二之间的面积差做的补价款”。换句话说，办不下来产权证的核心原因，是开发商欠缴土地出让金。

就欠缴土地出让金偿还情况、项目规划等问题，北京商报记者多次致电杰宝公司公开预留电话，其中一通电话在接通后被随即挂断。记者也曾致电盛德基业，不过截至发稿前，电话无人接听。

消失的法定代表人

更让业主们担心的是，包括杰宝公司法定代表人等多项工商登记信息的集中变更，似乎预示着更大问题的到来。

根据业主提供的材料，在2018年12月18日签订《协议三》之时，杰宝公司作为受让方，法定代表人已经变更为朱明。而在2014年2月26日在杰宝公司同市国土资源局签订的《北京市国有土地使用权出让合同》附件二《补充协议》中，合同所约定的受让方法定代表人为王旭东。

据天眼查数据显示，2018年4月13日，杰宝公司出现法定代表人、主要人员以及投资人集中变更。该公司法定代表人由王旭东变更为朱明，王旭东还退出了原执行董事、经理之列，此外监事侯玉勃也退出该公司。与此同时，新增肖文任执行董事、朱明任经理、陈又盟任监事。但杰宝公司的最终受益人仍显示为王旭东。撤出杰宝公司的王旭东还有另外一个身份——盛德基业董事长。

（下转A2版）