

# 房 产



## 曝光台

# 新湖明珠、赛丽绿城等房企未批先建遭处罚

## 开发商为何屡屡“一条道走到黑”？违法成本过低是主因

■邱武梁 沈晓燕

目前,在我省房地产建设领域,未批先建的违法行为并不是个例,不少开发商在明知违法的情况下,依然选择了宁可接受罚款、面临被职能部门叫停的处罚,也不按照规定按期开建项目。

按照《中华人民共和国建筑法》规定,建设工程开工之前,建设单位应当取得工程所在地县级以上人民政府建设行政主管部门的施工许可证。

那么,开发商为何要冒着多个“风险”,明知山有虎,偏向虎山行?究竟是什么样的“诱惑”驱使他们?我们对此进行了调查。

## 未批先建频频发生

房地产行业未批先建的问题到底有多严重?

我们从杭州市有关部门获悉,今年1月至7月,杭州市未批先建的房产项目已经有10多个,其中涉及杭州新湖明珠置业有限公司、杭州赛丽绿城申花置业有限公司等多家公司的项目楼盘。

杭州新湖房产被处罚的项目是杭政储出(2010)28号地块二期,工程施工合同价3122.85万元(其中桩基工程合同价212.6万元)。该工程于2010年8月5日,

## 违法成本过低是主因

对于限制开发商未批先建的行为,国家先后出台了《中华人民共和国建筑法》《建设工程质量管理条例》等法律法规。然而,究竟是什么使得开发商对这些法律法规视而不见?

一位在房地产建设领域从业多年的周先生向我们说了3点主要原因。

## 许可证审批并不繁重

那么,对于普遍存在的未批先建现象,行业主管部门如何看待?我们就此联系了浙江省建筑业管理局。该局市场处吴处长说:“对于建筑工程施工许可的管理,在《建筑工程施工许可管理办法》(以下简称《办法》)中有详细规定。施工许可证的办理按照《办法》规定,办理时间在自材料申报之日起,15个工作日内完成。建设单位申领施工许可证,必须满足‘拆迁进度必须符合条件’等

## 执法手段应多样化

对于未批先建的行为,从法律角度该如何看待?我们联系了浙江南方中辰律师事务所律师许力先。

许律师说:“目前,在杭州甚至整个浙江,开发商未批先建的违法行为的确已经非常严重,之前也多次接手过这方面的案子。”

他认为,开发商之所以选择走未批先建路线,主要是开发商的相关融资成本过高。作为资金密集型企业,缩短工期意味着能节约巨额的资金使用成本。相关职能部门在处理这种违法行为的过程中,一般都采取“以罚

在未办理建设工程质量安全监督手续、未领取建筑工程施工许可证的情况下擅自进行桩基工程的施工,并完成了桩基工程和部分支撑体系。据了解,相关部门于2011年5月27日,对该项目作出了罚款24.25万元的处罚决定。

杭州赛丽绿城被处罚的项目是杭政储出(2009)55号地块,该项目总面积11.3975万平方米,工程施工合同价2亿元(其中桩基工程合同价843.643万

“开发商宁可被罚也要未批先建的最大原因在于违法成本过低。以一个总投资3亿元的项目来说,该项目财务成本(银行利息、工程相关开支等)每天需支出8万元左右,而国家对于未批先建的处罚规定最高也只确定为50万元。那么,早日开工的好处自然不言而喻。”周先生说。

9大条件。”

至于审批程序过于繁杂、审批时间过长等诱发了开发商未批先建的说法,吴处长说,施工许可证的审批并不复杂,关键在于项目申报的前期工作复杂,例如土地审批、土地规划等,施工许可证的审批是最后一道关口。所以,是建设单位误认为施工许可证的审批程序过于复杂。

代管”的方式,监管手段单一。

此外,有个别地方政府甚至放任未批先建行为,变相支持开发商快速回笼资金,用于投入新的土地开发,政府则获得财政收入。目前有多部法律法规对于未批先建有较为详细的规定,例如《城乡规划法》《建筑法》、《建设工程质量管理条例》和《杭州市工程建设管理行政处罚裁量规则》等。

从法律层面来说,这些规定对于未批先建的处罚比较详细,也较为科学。职能部门在执行过程中应避免

元)。该公司于2011年3月2日,在未办理建设工程质量安全监督手续,未领取建筑工程施工许可证的情况下,擅自完成了桩基工程施工,围护桩已完成186根。2011年6月9日,相关部门作出了罚款36.87万元的处罚决定。

此类情况并非杭州独有,2011年5月,宁波建设部门就宁波布利杰置业发展有限责任公司开发的楼盘因涉及未批先建,作出了罚款22万余元的处罚决定。

“这是开发商未批先建的重要原因,但绝不是唯一原因。”周先生说,职能部门审批程序过于复杂繁琐,一个审批过程下来需要敲几十枚印章,办理时间较长。同时,项目的建设年限有限制规定,一般工期在3年左右,这些因素也共同诱使开发商未批先建。

针对杭州市内开发商未批先建的情况,我们联系了杭州市建委市场处的黄副处长,他说:“施工许可证的审批,按照规定来说应该在15个工作日内。现在基本都缩短到5个工作日就可办完。此外,程序复杂是由于办证的前置条件所致。从杭城开发商的情况来看,未批先建情况其实不算多。”

“选择性执法”,对于同时存在多种违法情形的,应依法分别处罚,不能避重就轻,择一轻项处罚。

许律师建议,在目前未批先建违法较多的情况下,职能部门应当增加处罚手段,如对预售证进行相应延期,使得开发商抢建行为无法获得相应的经济回报。相关职能部门还可以采取多部门联动的执法方式,通过责令停工、吊销营业执照等多项措施,使得开发商增加违法成本,从而有效抑制这种违法行为。

## 老王说房

# 温州一商铺打出5年升值39%的旗号

## 这是违法的,房产广告不得有升值承诺

今年上半年温州某开发商推出商铺时,为了吸引购房者,大肆宣传其楼盘的升值空间,在当地销售广告上宣传“投资特点:高额的投资回报率。实行40年包租政策,前5年投资回报率分别为7%、7%、8%、8%、9%,即5年共计返租房价39%”。经购房者举报,当地工商行政管理部门对该公司进行了处罚。

老王点评:

房地产广告不得含有升值承诺,有关商铺升值的宣传违反了国家《广告法》和《房地产广告发布暂行规定》,属违法广告。

由于房地产项目的交易额较大,广告的影响力强,广告中出现虚假、误导以及其它违法问题的危害性较为严重。因此,各级工商行政部门要特别加强对房地产广告活动的监督,既维护了消费者权益,也为房地产业的发展创造良好的外部条件。



■王寅