

业主预付数百万元,交房日遥遥无期

多地楼盘烂尾频发有何内幕?

“我们买的楼盘烂尾了。”上海市浦东新区颐盛御中环二期业主沈先生说。他在2019年上半年缴纳了首付款280多万元,如今,距离约定交房日期已过去近4个月。有不少像他一样交了数百万元购房预付款的业主,正在艰难维权。

“新华视点”记者了解,该项目的开发商是上海海东房地产有限公司,其母公司上海三盛宏业公司因盲目扩张陷入债务危机,已被迫申请破产重整。

去年以来,福晟、泰禾、华夏幸福、协信等多家标杆房企均出现债务危机,它们在全国多地开发的楼盘出现烂尾或面临烂尾风险。

房贷得照还,经济压力巨大

记者近日在上海市浦东新区颐盛御中环二期项目看到,售楼处大门紧闭,小区道路土地裸露,楼道大门还没安装,部分房屋的室内装修没完成,整个项目处于停工状态。

业主苏女士表示,现在房子交付遥遥无期,不仅房贷得照还,全家老小还得在外租房住,经济压力巨大。

海东公司有关负责人表示,目前公司资金处于被冻结状态,员工工资也被停发,御中环项目建设不得不暂停。“这一项目也曾尝试寻求其他方式继续建设,例如引入第三方代建等,但几经努力后均告失败。”

曾位列全国百强房企的三盛宏业,从2019年开始遭遇偿债危机,随即出现项目停工、员工讨薪等事件。2021年1月21日,三盛宏业申请破产重整。而在三盛宏业陷入债务危机前,曾多次以海东公司作担保;这导致三盛宏业陷入危机后,海东公司也要承担大

量的连带责任,影响了公司正常经营。

上海浦东御中环二期项目烂尾并非偶发事件。近年来,各地严控房地产融资。于是,一些开发商挪用购房预付款“拆东墙补西墙”,高负债、高杠杆拿地卖房。当“十口锅五个盖”的游戏难以为继,购房者就不得不为开发商的挪用行为“埋单”。楼盘烂尾、交付遥遥无期、维权难等现象在多地频发。

太原市民卫先生在2018年以每平方米接近16000元的价格购买了泰禾金尊府的房子,原定2020年10月的交房日期被拖到了2020年12月。“到了12月反而更没了时间表。现在我买的那栋楼还没有封顶,也没有任何动工的迹象。”

记者日前走访发现,太原泰禾金尊府的售楼处内已空无一人,工地上的挖掘机等机械没有开动的痕迹。据工作人员介绍,目前并未接到楼盘复工的消息。

房企挪用预付款成业内“潜规则”

蓝绿双城董事长曹舟南表示,房地产行业排名靠前的企业,大多采取高额举债、激进扩张的发展模式。这种高杠杆拿地开发建设并快速回款的商业模式,很容易产生现金流断裂风险。“一旦开发商遭遇债务危机,往往就会挪用购房者的预付款,最后‘埋单’的还是购房者。”

“因为监管不力,房企挪用预付款已成为行业‘潜规则’。”据多位房企人士透露,商品房预售资金监管制度虽然一直都有,但有的项目,预付款没进入监管账户;有的虽然进入监管账户,却被开发商随意支取、用作他途,引发工程停摆甚至楼盘烂尾。

根据山西省住房和城乡建设厅、山西省市场监督管理局近期通报的2020年度房地产市场执法检查情况,在房地产开发企业存在的10个主要问题中,商品房预售资金使用

不规范排在首位。该通报显示,太原市抽查的17个开发项目均存在预售资金未监管的问题,吕梁孝义市抽查的4个开发项目均存在预售资金使用不规范的问题。

事实上,早在2010年,住房和城乡建设部就发文要求各地完善商品住房预售资金监管机制,强调“商品住房预售资金要全部纳入监管账户,由监管机构负责监管,确保预售资金用于商品住房项目工程建设;预售资金可按建设进度进行核拨,但必须留有足够的资金保证建设工程竣工交付”。

多位业内人士表示,金融机构监管失职,是预付款监管成“一纸空文”的重要原因。上海浦东御中环二期项目负责人坦言,由于贷款方渤海银行并未能对资金进行合理监管,导致购房预付款被三盛宏业挪用,加剧了项目危机。

预售资金监管政策不能成“一纸空文”

根据对烂尾盘泰禾“大城小院”业主的信访受理回复,上海市房屋管理部门认为,银行违反监管协议,未按协议履行监管责任,引起欠薪、欠工程款等经济行为的情况,应由银行承担相应的法律责任,由金融监管部门严肃处理。

易居企业集团CEO丁祖昱建议,未来监管部门应从实际操作层面,强化预售资金监管账户中的资金进入与流出,开发企业不得以其他任何形式违规收取购房款。

2020年下半年以来,成都、银川、石家庄、资阳、荆州、黄石、桂林、蚌埠、衢州和上海等多个城市相继出台或完善新建商品房预售资金监管的相关规定,细化了预售资金监管流程。北京等地也相继开展专项检查,以加强预售资金监管。

同时,各地要求开发商开设商品房预售资金监管专用账户,并与监管机构、监管银行签订预售资金监管协议,购房人要将房款直接存入项目监管账户。济南、西安等地甚至要求,不签监管协议企业不发预售证,开发商须公示监管银行和账户,违规将被记入信用档案、暂停网签。

业内人士普遍认为,加强预售资金监管实际是有针对性地“打补丁”,有利于降低新楼盘烂尾风险、维护购房者利益。

长期以来,取消商品房预售制度的声音不绝于耳。海南等地已在全国率先对新出让土地建设的商品住房实行现房销售制度。厦门大学经济学教授赵燕菁建议,政府应严控房企负债水平,逐步加大现房销售比例,在完成土地出让时,设定一定的施工、装修时间节点,以避免开发商盲目扩张导致资金链断裂。

针对已经发生烂尾的项目,行业人士建议,地方政府应积极协调各方关系,督促预售资金监管机构牵头,引入第三方代建公司等,各方合作共同推进项目建设,防止其彻底烂尾,保障购房者权益。对未履行监管责任的金融机构,监管部门应施以重罚,避免资金监管政策成“一纸空文”。

北京栩锐律师事务所李晓宁律师说,为避免买到烂尾楼,在买房前,购房者应多留意开发商的资质和负债情况,选择资质好、五证齐全、运营状况稳定的开发商。

新华社“新华视点”供稿

美发师、厨师摇身变教练,男教练认十几个学员当“干姐姐”

起底国内健身房乱象

“80后”杨煦被朋友带到健身房,一名教练主动拉他做了一组高强度的“体能测试”,杨煦感觉身体很不舒服。教练添油加醋称他身体状况很差,还不如50岁的老头,必须马上开始健身。杨煦糊里糊涂被“忽悠”买下了5000元的私教课程。

“新华视点”记者在北京、上海等一线城市走访发现,为吸引消费者办卡买课,一些健身房套路百出,令人防不胜防;年卡费用辄数千元甚至上万元,私教课价格更高。

完不成业绩被罚吃辣椒

“美女、帅哥,健身了解一下!”走在城市大街上,很多人都曾遇到健身房的店员派发广告传单。随着健身变得火爆,部分健身房的价格也水涨船高。

“90后”宋明超的健身之旅从两年前开始。“忽然感觉身边人都开始健身,见面不见面聊的都是这周练了几次、练什么动作、吃什么补剂。”在微博、抖音等社交平台上,粉丝量在百万以上的健身“网红”不在少数。

近十年来,中国的健身房数量呈爆发式增长。国家体育总局统计数据显示,2019年全国健身房总量已超过10万家。

随着竞争日趋激烈,健身房千方百计拉人头。一名健身教练讲述他曾目睹的事例:有教练推销课程,一名女学员以“没带钱,下次再买”为由婉拒,教练不依不饶,说“没带钱没关系,可以押东西”,最后竟把女学员的结婚戒指押下来,惹得女学员的老公来大闹了一场。

在大众点评网等平台,不少网民讲述“被逼单”的遭遇:“被教练强制买了个课程,两个肌肉大汉堵着过道弄得我不敢走,态度极其恶劣。”“被两个教练夹在中间,两个人一个红包一个白脸,最后花了两个月工资买课。”

记者了解到,健身房教练身上大多承担着销售任务,销售业绩直接关系到教练的收入。一些健身房还会向教练收取“保证金”,没完成业绩就要没收。还有健身房规定,完不成业绩的要罚吃辣椒、芥末、柠檬,甚至遭受辱骂、剃头等羞辱。

“以前针对教练的培训只教技术,现在已经把销售技巧都放进来了。”资深从业者刘进说,“从接待到成交,该说什么、做什么,是一整套流水线的操作,就是为了让客户没办法拒绝,提高销售额。”

业内人士吐露,为留住客户,健身房还会运用一些“潜规则”。比如把男会员安排给女教练带,女会员安排给年轻的男教练带,一些健身房甚至鼓励教练“打感情牌”,“像谈恋爱一样维护学员”。

一名教练告诉记者:“有个男教练认了十几个学员当‘干姐姐’,还有教练对客户有求必应,陪聊天、陪吃饭、陪逛街……”

如今有些健身变成伤身

曾在石家庄一家健身房请了私教的张晓超说,办卡时教练说得天花乱坠,安排了详细的训练计划,办卡以后就敷衍了事。

“刚开始教练主动找你约课,后来就得你主动找他,如果不找他也不管你,给人感觉就是巴不得你不来。”“办卡时说每次练完都会给我做全身放松,后来每次练完就说下一个会员来了,不管了。”

在当前的健身市场,私教爆红。但记者发现,健身教练的人行门槛较低,相当一部分教练都是经过两三个月培训就上岗,有的甚至“一周速成”。

“看到健身教练挣钱多,很多人都入场了。”健身业内人士李星然说,有的教练可能一两个月前还是美发师、厨师,有的是在健身房做销售、街上发传单的,一旦店里缺人就“赶鸭子上架”,简单培训后换身衣服就充当

教练带顾客。

一名健身房经营者坦言,他的健身房里有11个教练,只有4人经过了相对专业的培训,其余的都是非专业,简单培训一两个月就上岗了。“现在行业内超过一半的人可以说都是速成教练,真正专业的健身教练很少,优质教练更是稀缺。”

记者以应聘者身份咨询了部分健身房。一些健身房明确表示,即使零基础,也可以先应聘会籍顾问,边积累客户边学习考证,“市场上资格证很多,很好考。”

记者发现,市场上有大量教练培训机构,缴纳一两万元,集中培训两三个月,就能拿下多个资格证书。这些培训的质量参差不齐。一名健身房经营者说,他对持资格证书的求职者进行笔试,考的是最基本的健身知识,但大部分人连及格分都达不到,“培训水分比较大。”

业内人士表示,教练专业性不足会给健身者安全带来隐患,有可能造成膝盖半月板损伤、肌肉拉伤、腰椎间盘突出等损伤。

太原市民王磊告诉记者,他之前曾在一名私教指导下训练卧推,“比我平时练的重量加了10公斤,练了一段时间就觉得胳膊不舒服。当时也没在意,但是两三年了这个地方还会间歇性地疼,医生说很可能是当时的运动损伤。”

更有个别素质低下的健身教练,对消费者进行人身侵害。去年,浙江温州一家健身会所员工在对顾客王女士进行肌肉拉伸时,竟将其裤子裆部剪开,最终因涉嫌猥亵被处以15日行政拘留。

让健身行业更“健康”

“近些年健身行业取得了爆发式增长,各种乱象也随之出现。”健身平台企业CHINA-FIT总经理闫四海说,“目前行业已经有进入调整期的迹象,越来越多的人开始认识到,要想长久发展,必须换个活法。”

一些专家认为,要保障健身行业健康有序发展,维护消费者合法权益,还需完善相关法律法规,加大监管力度,强化行业自律。

为推动健身行业良性发展,一些地方开始探索相关做法。今年以来,上海、北京等地相继发布健身行业服务合同示范文本,其中提到的“健身会员卡办卡7天冷静期”备受关注。

北京志霖律师事务所律师赵占领等专家表示,整体来看,相关规范仍然滞后于当前健身行业的发展,立法机构和相关职能部门应当尽快加以完善。

加强行业自律也成为不少业内人士的共识。北京师范大学体育与运动学院教授毛振明建议,有关部门应当鼓励健身行业协会的建立和发展,通过行业协会来凝聚行业共识、制定行业规则,如设立从业标准和门槛、明确行业服务规范、建立从业机构和人员“黑名单”等,从而规范企业行为,营造健康的竞争环境和消费环境。

针对行业门槛低、人才短缺问题,业内人士提出,相关部门和行业协会要加快推动建立更专业有效的健身教练培训标准和教练资质认证体系,保证健身教练具备相应的专业素养。此外,体育院校应加大对社会健身领域专项人才的培养,可考虑设立社会健身专业,对接健身行业用人需求。

闫四海等业内人士表示,传统健身房要克服目前短板,必须转变经营观念和经营模式,强化服务意识,打造过硬的课程内容,不断增强核心竞争力。

此外,业内人士和专家还提醒消费者,在面对健身房里眼花缭乱的课程和可能出现的销售套路时,要保持清醒、理性消费;在自身权益遭遇侵害时,要增强维权意识,学会运用法律武器维护自己的正当权益。

新华社“新华视点”供稿