

葛店房地产乱象 葛洪花园五证不全也敢卖

■ 特约记者 李锋
记者 王萍 鄂州报道

国家明确规定,开发商销售商品房,必须“五证”齐全。而一些未能申领到相关证件的房地产开发企业,大多采取边开工边预售甚至未开工就提前预售的方法,来解决自己的资金难题。

近期,本报接到反映,位于湖北省鄂州市葛店开发区的葛洪花园项目在无证对外公开违规销售商品房。

葛店开发区是1990年7月经湖北省委、省政府批准成立的全省第一家开发区,地处武汉城市圈“两型”社会配套改革试验区核心区、武汉国家生物医药产业基地核心区、武汉国家高技术产业基地和武汉自主创新示范区拓展区。2012年8月8日,经国务院批准,鄂州葛店开发区升级为国家级经济技术开发区,定名为鄂州葛店经济技术开发区。

葛洪花园位于开发区葛店镇上街村,开发商为湖北汉郑房地产开发有限公司。

据葛洪花园的宣传资料介绍,该项目是由政府规划的一个大型楼盘,地处316国道和汉鄂快速通道的交汇处,共占地300亩,总建筑面积60万平米,由41栋高品质电梯楼组成。住户大约6000多户,面积从53—121平米不等,现已建成十几栋。“目前我们楼盘是和政府联手打造的,处于一种边拆边建的状态,总工期分为3年。”该企业一工作人员介绍。

近日,记者现场调查发现,已经建成的葛洪花园11号楼,任何手续都没有,涉嫌未批先建等违法用地行为,更不要说预售许可证了,据售楼人员介绍居然已经全部卖完了。然而更为奇怪的是,售楼处沙盘上的19号楼,目前尚为一片菜地,现在这一“空中楼阁”却也被拿来对外公开销售了。

记者从葛店开发区规划建设局相关人员处了解到,葛洪花园的11号楼和19号楼为同一地块,目前还没有取得规划和用地手续。

未批先建 五证皆无房已售罄

记者现场看到,葛洪花园11号楼共18层,一楼为商铺,其余均为住宅,分为3个单元,每单元4户,每层有88,95,115、116平米4种户型。

据葛洪花园营销中心售楼人员介绍,11号楼是2011年底动工的,在动工之前就已经在卖了,已经卖了一年多了,除了商铺不卖,现在住宅早已经全部卖完了,目前已经有人在装修人住了。售楼人员告诉记者,当初卖11号楼的时候,所在地块当时还都是私房,还没有开始拆迁。

记者从售楼处葛洪花园11号楼销控

表》上看到,除了开发商自留的几套房之外,其它房子都已经销售一空。记者表示希望买11号楼的房子,售楼人员一再声明已经没有房源了,如果记者实在想买,他们可以打电话问问开发商,看预留的房子能否拿出一套来。

记者看到,在11号楼部分楼层楼梯口,都堆放着业主的装修材料。

没有办理任何规划用地及建设手续,一栋18层200多套房子的高楼就这样顺利建成并公开售卖完了。

《中华人民共和国城乡规划法》第六十四条规定,未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的,由县级以上地方人民政府城乡规划主管部门责令停止建设;尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的,限期改正,处建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款;无法采取改正措施消除影响的,限期拆除,不能拆除的,没收实物或者违法收入,可以并处建设工程造价百分之十以下的罚款。

地还未征 房已卖出

得知11号楼没有房源出售之后,记者询问沙盘上与11号楼相邻的19号楼是否有出售。售楼人员告诉记者,19号楼早在今年4月3号就开始对外出售了,5月5日已经调过一次价了,每平方米涨了50元,至今为止整栋楼已经卖出了1/3了。

据介绍,19号楼共22层,分为东、西、中3个单元,东西单元各5户,中间单元4户,1楼也为商铺,目前对外出售的是2至22楼共294套住宅,分为77、103、54.5、86.5平米4种户型,预计今年7、8月份动工,2014年12月31日交房。

记者从葛洪花园的官方网站上也看到了有关19号楼对外公开销售的宣传,“葛洪花园19号楼经典户型正在热销,开发商重金打造进装修现房,热情欢迎新老客户品鉴。”

记者从售楼人员手中的《葛洪花园19号楼销控表》上看到,该栋楼已经卖出了56套。

从今年5月25日执行的《葛洪花园19号楼价格表》上显示,19号楼销售价格每平方米从2828至3278元不等。

记者来到19号楼所在地,只见这里全是一片菜地,地上还种着蔬菜。据当地村民介绍,这块地目前还是村民的,没有被征用。事实证明,开发商卖出的是“空中楼阁”。

预售许可证“早产” 建筑施工许可证补发

房地产开发企业申请办理商品房预售登记,应当满足以下条件:已交付全部土地



被一片民房包围着的葛洪花园

使用权出让金,取得土地使用权证书;持有建设工程规划许可证和建筑工程施工许可证;按提供的预售商品房计算,投入开发建设的资金达到工程建设总投资的25%以上,并已确定施工进度和竣工交付日期。

然而记者通过调查发现,该项目正在预售的12号楼的预售许可证办证日期为2012年9月29日,而12号楼的《建筑工程施工许可证》的办证日期却为2012年12月28日,证上注明的合同开工日期为2012年12月27日,竣工日期为2014年6月30日。也就是在开工日期之前3个月,12号楼的商品房预售许可证就办了个。这不得让记者生疑,这“早产”的12号楼的预售许可证是如何办出来的。

此外,记者经过核查还发现,葛洪花园的多栋房子的商品房预售许可证和建筑工程施工许可证都存在补发证件的情况,且预售许可证发证时间早于建筑工程施工许可证的发证时间。

该项目4、6、15号3栋楼的预售许可证的办证时间为2012年9月29日,而它们的建筑工程施工许可证的发证时间为2012年12月28日,证上标明的合同开工和竣工时间分别为2010年6月8日和2012年12月8日,并注明“本证属补证”。这3栋楼的预售许可证也早于建筑工程施工许可证3个月。

5、7、8、17、18号楼的的预售许可证的办证时间为2012年9月29日,该证注明为2013年元月25日遗失补发,而这几栋楼的建筑工程施工许可证的办证时间为2012年12月28日,证上标明的合同开工和竣工时间分别为2010年6月8日和2012年12月8日,也注明“本证属补证”。预售许可证也早于建筑工程施工许可证3个月。

1号楼的预售许可证的办证时间为

2009年7月14日,而建筑工程施工许可证的办证时间为2011年8月30日,证上标明的合同开工和竣工时间分别为2008年5月1日和2009年5月,也注明“本证属补证”。

2号楼的预售许可证的办证时间为2010年5月,而建筑工程施工许可证和1号楼同为证,办证时间为2011年8月30日,证上标明的合同开工和竣工时间分别为2008年5月和2010年5月,也属补证。

3号楼的预售许可证的办证时间为2011年10月11日,而建筑工程施工许可证的发证时间为2011年9月6日,证上标明的合同开工和竣工时间分别为2010年10月3日和2011年10月28日,也就是在竣工日前1个多月才办理的建筑工程施工许可证。

葛洪花园项目为何存在着这诸多早产的预售许可证和补办的建筑工程施工许可证的情况?难道该项目相应楼宇的开发建设手续都是事后相继补办的?令人疑惑。

巨额房款脱离监管 葛店“楼王”前车之鉴

按照规定,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,以防开发商挪用和抽逃资金等,确保预售资金用于商品住房项目工程建设。而葛洪花园这2栋楼没有取得预售许可,其巨额预售资金无疑就落入了销售方或开发商的口袋,脱离了监管。

记者初步估算了该项目11号楼和19号楼的房款收入。

11号楼每层1242平米(按照户型面积合计),1楼商铺除外,17层共21114平米,

按照最低价2800元每平米计算,总房款达5912万元,如果全部仅按照首付30%计算,销售方收取的首付款就达1773万多元。

19号楼每层1107.5平米,21层共23257.5平米。按照售楼人员介绍的19号楼已经售出1/3的数量,按照同样方式计算,开发商收取的19号楼首付款达586万元。

这样销售方收取的11号楼和19号楼的首付款就高达2359万元。当然,这只是记者的估算而已,销售方具体收售了多少房款,还有待相关部门的核查。

据了解,开发商在未取得商品房预售许可证的情况下进行预售,究其原因,主要是其资金严重不足所致。一些开发商无法足额交清土地出让金,得不到土地使用权证书,自然也就无法办理商品房预售许可证。

《城市商品房预售管理办法》第六条规定:“未取得《商品房预售许可证》的,不得进行商品房预售”。

《城市房地产开发经营管理条例》第三十九条规定:“擅自预售商品房的,由县级以上人民政府房地产开发主管部门责令停止违法行为,没收违法所得,可以并处已收取的预付款1%以下的罚款。”

住房和城乡建设部《关于进一步加强房地产市场监管 完善商品房预售制度有关问题的通知》明确要求,要加强房地产市场行为监管,加大对违法违规行为的查处力度。对存在违法违规行为的,要责令限期整改,记入房地产信用档案,并可暂停商品房住房网上签约;对拒不整改的,要依法从严查处,直至取消其开发企业资质,并将其有关信息通报土地、金融等相关部门,限制其参加土地购置、金融信贷等活动。

近几年来,随着交通的不断完善,葛店开发区凭着独特的区位优势,“工作在武汉,安家在葛店”也让大大小小的楼盘铆足了劲的去开发,然而随之而来的却是无证开发等违规现象。

2012年,号称葛店“楼王”的领秀东城房地产项目就因为五证不全以及资金链断裂等,导致无法按时交房和已经收房入住的业主无法办证而引发多次上访等群发事件。

无证开发,违规开发,这不仅影响了开发区房地产业的健康发展,也损害了广大业主的利益,更重要的是同时也损害了刚刚升级为国家级开发区的对外形象。

6月12日,本报将记者调查的葛洪花园项目相关情况通报给了葛店开发区管委会,截至发稿时,本报没有收到上述任何单位的反馈。

葛洪花园项目暴露出来的诸多问题,当地各有关主管部门是不知情还是另有隐情,监管部门又是如何监管的?葛洪花园项目是否还存在其他更多不为人知的问题?为此,本报将继续关注。

维 C 银翘片屡遭质疑 波及多家医药公司

■ 记者 张璐 报道

6月18日,中国香港卫生署呼吁香港市民勿购买或服用一种标明为“维C银翘片”的口服产品。因为经检验,该产品可能含有多钟没有标示及已被禁用的西药成分,包括“非那西丁”和“氨基比林”,服用后可能危害健康。且此产品没有进口到香港用于销售的记录,也没有申请药物注册的记录。

此次呼吁再次引发了大陆民众对维C银翘片的安全性生疑,同时也影响到了多家获批准生产维C银翘片的医药上市公司。其中,贵州百灵作为国内维C银翘片市场份额最大的企业,也尽快发布了澄清公告陈述公司维C银翘片产品的安全性,以此挽救其产品。

维 C 银翘片 安全性屡遭质疑

国家药品不良反应监测中心对外称,维C银翘片存在安全性问题。早在2010年,国家食药监局公布了一起《药物不良反应信息通报》,警示患者在服用维C银翘片的时候要提防出现过敏等不良反应。国家药品不良反应监测中心统计显示,从2004年1月1日至2010年4月30日,有1885例病例与服用维C银翘片有关。

近几年在上海、北京、湖北和甘肃酒泉等地的药监局不合格药品的通告中,屡次出现维C银翘片抽检不合格的现象,主要体现在该药品的含量不合格,以及药品

的药理和性状不合格。

2013年3月26日晚央视曝光广药集团控股的子公司广西盈康药业生产的维C银翘片产品,其由广东省揭阳市宝山堂制药有限公司提供的原材料经过工业硫磺熏蒸,而且此产品标注成分与实际不符。据了解,原材料反复用工业硫磺熏蒸,会对药材有效成分造成破坏,而且还会导致中药材残留大量的砷、汞等有害物质。此前,盈康药业旗下生产的维C银翘片就还曾被曝含剧毒砷汞残留。

事件发生后,广药方面3月27日回应称,盈康药业已经终止与宝山堂的合作,并且公司马上停止生产与销售维C银翘片,封存涉嫌问题的相关产品,以待检验。27日下午,自治区食品药品监督管理局执法人员已到盈康药业介入调查。

此次问题维C银翘片对盈康药业造成了巨大的经济损失与名誉损失,也为维C银翘片的安全性究竟如何再次给民众敲响了警钟。

药品副作用不可忽视

6月19日,国家食品药品监督管理局总局立即对香港政府通报的维C银翘片问题开展调查。晚间通报称,目前,深圳市药品检验所已对深圳同安药业有限公司生产的、与香港卫生署发布图片上相同批次维C银翘片进行了抽样检验。初步检验结果显示,未检出非法添加的“非那西丁”和“氨基比林”成分,与香港医管局检验结果不一致。

据公开资料显示,维C银翘片的药品

规格是每片含维生素C49.5毫克、对乙酰氨基酚105毫克、马来酸氯苯那敏1.05毫克,而根据香港医院管理局的化验结果显示,“维C银翘片”含有两种没有标明及已被禁用的西药成分“非那西丁”和“氨基比林”,未检验出在产品包装上标明含有的维生素C、对乙酰氨基酚及马来酸氯苯那敏。

“非那西丁”和“氨基比林”曾被用作止痛之用,但因其可引致严重副作用(前者会导致溶血性贫血、变性血色素血症及疏血色素血症,后者则会引起粒性白血球缺乏症),已在香港禁售。

不止“非那西丁”和“氨基比林”具有严重的副作用,“马来酸氯苯那敏”和“对乙酰氨基酚”也具有一定的副作用。

食品药品监管总局在接受媒体采访时建议,医生处方或药店售药时应提示患者,由于维C银翘片所含“马来酸氯苯那敏”和“对乙酰氨基酚”具有副作用,过敏者要禁用,过敏体质者、孕妇及哺乳期妇女等人群要慎用。并且应避免超剂量、长期连续用药,如出现不良反应应立即停药,及时就诊,并监测肝功能。其中,来自“百灵鸟”牌维C银翘片的“注意事项”也有提及,并指出严重肝肾功能不全者禁用。

贵州百灵发布公告澄清

对一种药品的安全性质疑总是影响到相关医药企业的市场表现。

公开资料显示,2012年贵州百灵受“毒胶囊”事件的影响,公司胶囊类产品销售未能达到预期增幅,银丹心脑通软胶囊

增速下滑,金感胶囊、咳速停胶囊、骨力胶囊等品种销售出现负增长。如今,维C银翘片的安全性质疑再次被曝光,或将影响到贵州百灵2013年维C银翘片的市场表现。

统计显示,2009年贵州百灵药业维C银翘片的销售额为6亿元,在维C银翘片市场上的占有率为48.40%;2012年贵州百灵维C银翘片市场占有率达到50%以上,该公司维C银翘片产品在近两年营业收入中贡献了19%左右的业绩。分析人士指出,贵州百灵作为国内维C银翘片的龙头企业,再次遭遇民众对维C银翘片的安全性质疑,其未来市场销量将可能受到影响。

6月19日,贵州百灵针对香港卫生署的报道作出澄清,称公司所产维C银翘片中,不含香港卫生署检测出的已被禁用的西药成分“非那西丁”和“氨基比林”,根据其公布的成分显示,公司的维C银翘片含维生素C49.5毫克、对乙酰氨基酚105毫克、马来酸氯苯那敏1.05毫克。强调该公司生产的维C银翘片是严格按照国家相关标准投料生产的,不含有药品处方以外的其他任何成分。贵州百灵进一步表示,公司产品“百灵鸟”牌维C银翘片是我国维C银翘片市场的主导产品,2012年公司生产及销售“百灵鸟”牌维C银翘片80亿粒。且贵州百灵表示公司产品均经过国家严格的质量检验,目前没有在香港销售。

贵州百灵(002424)6月19日股票以16.42元收盘,股价跌3.3%,贵州百灵在短期内受到此次事件的不良影响。

多家医药上市公司受波及

据悉,A股中有多家医药上市公司产品涉及维C银翘片。且有分析人士指出,此次曝出的涉事产品虽然只涉及一家企业,但国内生产维C银翘片的企业均将受到波及。

国内获生产维C银翘片产品批准文号的企业有316家,包括贵州百灵、修正药业、哈药集团、广州药业、通化金马、云南白药、三金制药、华润三九、金宝药业、东北制药、华北制药、益佰制药、康缘药业等诸多上市公司或知名药企。中国香港卫生署针对同安药业维C银翘片产品的调查仍在继续,加之此前民众对维C银翘片的安全性生疑,上述企业中涉及维C银翘片生产的企业或将再次受到波及。

19日,益佰制药证券部人士表示,公司一家子公司生产维C银翘片,但是销量很少,仅占千分之一的比重。华北制药证券部人士表示,公司维C银翘片产量很少,且符合国家质量检验标准。

截止6月19日收盘,贵州百灵股价收跌3.3%,江中药业收跌0.64%,东北制药收跌2%,通化金马跌1.81%,广州药业大幅低开回升,收涨1.26%,康缘药业收涨0.59%。作为龙头维C银翘片生产企业的贵州百灵下跌幅度最大。

分析师表示,食品药品安全问题是老百姓关心的大事。此消息对国内相关企业多少会有些影响,但短期影响并不会太严重,投资者不必过多在意股价短期波动。长期来看,将促使国内药企向好发展,股价的短期波动不必过多关注。