三亚皇家生态海景花园实景。现已改为“阳光山海湾”。陈标志/摄

中房报记者 陈标志丨三亚报道

“我在三亚购买房产都13年了，开发商一直不肯交付。”11月初，68岁的叶女士抱着厚厚一摞情况反映材料，在记者面前一一摊开述说着。

在三亚市榆亚路与狗岭路交会处，有一个名字“霸气”的房地产项目——皇家生态海景花园（后改名为“阳光山海湾”），该项目开发当初的推广宣传文案确实令人向往。这个始建于2005年前后、原本要建成上千户的“高级别、高尚经典的富人宅邸社区”，如今建成规模仅3幢小高层，约200户。

2009年，来自湖北武汉的退休教师叶女士以“将购房款采用借款的方式支付”，与该项目开发商签订了22份《商品房买卖合同》，并在三亚市房管部门进行了备案登记。

但开发商否认叶女士的说法，称其与叶女士之间只是一种借款纠纷，双方签订的《商品房买卖合同》只是一种担保方式，并非房屋买卖关系。

僵持不下的双方最后通过仲裁方式以求解决。2010年，22份仲裁裁定书裁决涉案房屋所有权归叶女士所有，开发商协助购房人办理房屋产权证。

10多年过去了，叶女士仍未要到房子。此时三亚楼市的房价已由当初数千元一平方米，涨至3万元左右/平方米。房价上涨因素，或是加剧双方矛盾冲突的主要原因。一方讨要房产，另一方不愿交房，矛盾纠纷何解？

这是发生在海南楼市复苏期、房地产开发再度奔向繁荣的一起典型案例。从某种意义上讲，这种矛盾的产生及交织，再现了当时房地产开发与房产投资的现实场景。

“在三亚买了22套房”

在知名的热带滨海旅游城市三亚，叶女士在同一个项目购买了22套房产。

叶女士告诉记者，她此前在武汉一所学校从事教育工作，1992年曾被单位派驻海南从事外联，对海南比较熟悉和喜欢。退休后，叶女士与人合伙创办了企业，后也从事金融投资。

“2009年前后，我和朋友一行人在海南考察投资项目。2009年1月付了全款，在三亚‘皇家生态海景花园’房地产项目购买了1335.26平方米房产，一共是22套房。”叶女士称，“当时项目在建，都是期房，2010年后楼就盖好了。”

从叶女士提供的《商品房买卖合同》上看，这22套房源单价为4000多元至7000多元/平方米，均是几十平方米不等的小户型；该22套房源均备案登记在叶女士名下，其中皇家生态海景花园B幢“海琴阁”共20套，“海星阁”2套。

“我跟开发商交涉多次，要求将房屋产权证办到我的名下。”叶女士称，但开发商一直没有协助办理房屋产权证，也不肯将房子交到我的手中。

“那时候，海南还没有实行严格的限购政策，像我一样投资房产的人并不少。”叶女士向记者坦承，这22套房产就是作为投资的，当时三亚房价也就是这个价。记者查询了解到，2009年三亚市商品住宅均价为7000元/平方米左右。

因为要不到房子，叶女士也按照双方事先的约定，决定通过仲裁的方式解决彼此的争端。“22个仲裁案子，我都赢了，也申请了法院执行。”叶女士称，从2010年12月申请仲裁至今10多年都快过去了，至今没有要到房。

叶女士告诉记者，她也就22套房子的事向三亚市多个职能部门信访投诉，但答复称，皇家生态海景花园目前还没有经过竣工验收，有关部门将无法为她核发不动产权证。

开发商：双方是借款纠纷

小区仅建成3幢小高层楼房，约200套房产。陈标志/摄

最近，记者就此事前往三亚皇家生态海景花园了解情况，开发商否认了叶女士“购房”一说，称他们与叶女士之间只是一种借款纠纷，双方签订的《商品房买卖合同》只是一种担保方式，并非房屋买卖关系。

11月3日上午，记者在皇家生态海景花园小区见到该小区没有名称标志，3幢已建好的楼栋部分外墙已有脱离，过道设施已略显陈旧，整个小区冷冷清清。但在该小区周边的一些地块，正在施工盖楼。

此前，该项目在网上推广宣传称：皇家生态海景花园位于三亚市地脉的心脏，小区由3幢11-13层带高级电梯的小高层和16幢独立式别墅组成的低密度、低容积率的现代化高档社区；高尚经典的富人宅邸社区，乃为南中国海岸的世外桃源楼盘，是居住和投资的最佳选择，其升值潜力将呈井喷式态势、数十倍的增值空间唯有“皇家生态海景花园”。

事实上，“富人宅邸社区”的皇家生态海景花园到目前仅建好了3幢楼，近200套房源。

记者了解到，此前项目开发商为三亚天泓房地产投资开发有限公司，现为三亚红郊安置开发有限公司。

现开发商主要负责人张先生告诉记者，叶女士与他们是一种借款纠纷，并非房屋买卖关系；皇家生态海景花园项目在开发建设过程中由于资金等多方面原因遇到了困难，不得不向外界融资。

“2009年1月和9月，我们分两次向她借款共计761万元。”张先生称，已经还了叶女士一部分，如果不包括利息目前尚欠她400万元左右。

张先生解释称，之所以未将借款还清，是因为企业资金链出现了问题，现在没有钱。

“我在这个地方房子是不可能给她的。”张先生多次对记者说。张先生这一说辞后被在场的开发商法律顾问委婉打断，认为张先生言语过激。

对于仲裁机构作出的裁决结果，张先生表示不服，称已通过相关途径递交了材料。

仲裁裁定开发商交房

按照目前仍具有法律效力的仲裁裁决书记载，张先生的辩由并未得到支持。记者了解到，早在2010年12月底，海口仲裁委员会就双方的纠纷作出22份裁决书。

在裁决书中，申请人叶女士称，为了保证《商品房买卖合同》更好地履行，加重被申请人三亚红郊安置开发有限公司逾期交房的违约责任，双方经协商，将购房款采取借款的方式支付。

开发商辩称，本案事实上是一起借款纠纷，被申请人分两次向申请人叶女士借款761万元，其中叶女士还预先扣除了借款利息，对应的在建楼房只是作为担保。

仲裁庭认为，申请人与被申请人签订的《商品房买卖合同》系双方的真实意思表示，主体合格，内容合法有效，对双方均具有约束力。申请人以向被申请人出借款项的形式向被申请人支付购房款并不违法。被申请人主张商品房买卖关系系双方借款合同的担保，因被申请人无证据证实《商品房买卖合同》与《借款合同书》之间存在担保关系，故仲裁庭对其抗辩意见不予采纳。

2010年12月31日，海口市仲裁委员会作出22份裁决书，确认上述房屋所有权归叶女士所有；开发商自裁决书生效之日起10日内交付上述房屋，并协助叶女士办理房屋产权证。另外，开发商还应承担相应的预期交付的违约金等。

2012年5月，海口市海事法院作出22份执行裁定书，裁定开发商为22套涉案房产办理房屋产权证，并过户至叶女士的名下。与此同时，法院还向三亚市国土环境资源局、三亚市住建局送达了协助执行通知书等。

“10多年过去了，开发商一直不肯交房。”叶女士称，她向三亚市有关部门反映这一情况，但得到的答复是小区还没未进行竣工综合验收，他们也无能为力。

开发商负责人张先生明确向记者表示，他不可能给叶女士房子。

11月4日下午，三亚市住建局召集开发商、叶女士开了协调会。相关负责人表示，双方主要以协商为主，协调会后将形成一份书面材料上报领导。截至记者发稿时，事情尚未有最新的进展。

值班编委：苏志勇

审读：戴士潮

中国房地产报版权所有

未经授权不得转载以及任何形式使用